



SVEA HOVRÄTT
Mark- och miljööverdomstolen
Rotel 060102

DOM
2016-06-08
Stockholm

Mål nr
P 9917-15

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Vänersborgs tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom 2015-10-20 i mål nr P 757-15, se bilaga

KLAGANDE

Brf Nordkoster X

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 ändring av mark- och miljödomstolens dom fastställer Mark- och miljööverdomstolen Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut den 11 februari 2015 i ärende nr 403-19834-2014 att upphäva Miljö- och byggnämndens i Strömstads kommun beslut den 24 april 2014, MBN § 85.

Dok.Id 1261724

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 Nordkoster X (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 som uthyrningsbart tillfälligt boende (fritidsboende). Nämndens uppfattning att det är upplåtelsen av bostadsrätter i form av bostäder som inte ses som lovlig är därför felaktig. Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att upplåta bostadslägenheter till permanent boende eller som lokaler. Någon upplåtelse till permanent boende har inte skett. Istället har upplåtelsen skett i syfte att tillförsäkra uthyrningsbart tillfälligt boende och under förbättrade förhållanden driva Miltons stugby vidare med oförminskad uthyrningsverksamhet. Att de 29 bostadsrätterna endast används för tillfälligt och uthyrningsbart boende styrks av det förhållandet att flertalet bostadsrättshavare är norrmän bosatta i Norge. I och med den faktiska användningen av anläggningen har allmänheten fritt tillträde till hela bostadsrättsföreningens fastighet.

Bostadsrättsbegreppet är inte kopplat till begreppet boende eller permanent boende. Det finns ett stort antal bostadsrättsföreningar i Sverige som avser fritidsboende såväl sommar som vinter. Härtill kommer att det finns ett stort antal bostadsrättsföreningar

som avser lokaler för bedrivande av verksamheter av olika slag. Dessa lokaler kan användas för kommersiell verksamhet, men i flera fall även för olika former av ideell verksamhet. Mot att hyra ut stugor för självhushåll utgör detta nuvarande nyttjande av stugorna ingen väsentlig ändring. Detta gäller även för övriga annexbyggnader m.m. för att skapa ytterligare uthyrningsbar yta. Bastevikens Stugby har under hela föreningens verksamhetstid annonserat ut och bedrivit omfattande uthyrningsverksamhet för tillfälligt boende. Föreningen i sig är inte uthyrare av stugorna och saknar därför redovisning av intäkter. Föreningens uppfattning är att uthyrningen sedan år 2010 varit större än den som drevs av den tidigare ägaren i regi av Miltons Stugby. I förevarande fall omfattar fastigheten 17 stugor inredda för självhushåll samt ytterligare 12 lägenheter som även är inredda för självhushåll. Sedan i varje fall år 1977 har uthyrningsverksamhet bedrivits i de uppförda byggnaderna och denna verksamhet bedrivs fortfarande.

Föreningen har varken haft faktisk eller rättslig möjlighet att följa förelägandet såsom detta formulerats. Föreningen kan av egen kraft varken häva upplåtelseavtalen, likvideras eller avyttra fastigheten.

Ärendet har i sig stor betydelse för de fler än 1 000 bostadsrätter i de fler än 15 bostadsrättsföreningar runt om i Sverige som nyligen bildats med campingplatser och stugbyar.

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 har inte någon betydelse för bedömningen eftersom stadgarna är en civilrättslig överenskommelse mellan föreningen och dess bostadsrättshavare och därmed kan ändras utan nämndens inblandning. Nämnden vill ändå bemöta föreningens hänvisning till stadgarna. Förutom omständigheten att de aktuella lägenheterna till stor del varit fyllda med personliga och privata föremål vid nämndens tidigare besök på platsen indikerar även stadgarna att lägenheterna är avsedda att

användas för permanent boende. Det finns inget som tyder på att lägenheterna och stugorna är avsedda för annat än att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. De torde således inte vara att se som bostadsrättslokaler.

Det har inte någon betydelse var en bostadsrättshavare kommer ifrån eller var denne bor. 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 bostad. Bara för att man inte är i sin bostad – vare sig det är en hyresrätt, bostadsrätt eller villa – en huvuddel av året förtar inte det dess identitet som bostad ur PBL-synpunkt. Även om bostaden hyrs ut under perioder är den inte att se som annat än en bostad. Vidare har föreningen inte visat något som styrker den användning som påstås äga rum inom fastigheten. Föreningen har inte visat upp några uthyrningslistor, gjorda betalningar, hotelltillstånd eller liknande som indikerar att fastigheten används i enlighet med tidigare användning eller tidigare beviljat bygglov. Den pågående användningen torde inte bli att se som hotell och pensionat till följd av att allmänheten tillåts beträda fastigheten. 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, var de än ligger i landet och oavsett om det finns en gällande detaljplan eller inte.

Det finns flera alternativ som står föreningen till buds för att kunna efterleva föreläggandet och föreningen är rätt adressat för föreläggandet. 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 för den delen. 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.

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

MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS DOMSKÄL

En fråga i målet är inledningsvis 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.

Fastigheten omfattas inte av detaljplan. Det senaste beviljade bygglov för fastigheten är från år 1972 och gällde nybyggnation av två pensionatsbyggnader och 14 uthyrningsstugor. Det är ostridigt i målet att föreningen, som äger fastigheten, har upplåtit 22 stugor och 7 lägenheter på fastigheten med bostadsrätt och att den senaste användningen innan föreningen köpte fastigheten den 30 december 2009 var hotell- och pensionatrörelse. Det är i förhållande till denna senaste användning som prövningen av om byggnaderna nu har tagits i anspråk för eller inretts för ett väsentligt annat ändamål ska göras.

Även om stugornas och lägenheternas upplåtelseform i sig inte medför att byggnaderna har tagits i anspråk för ett väsentligt annat ändamål än tidigare talar den omständigheten att stugorna och lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt starkt för att den faktiska användningen av byggnaderna inte längre är hotell- och pensionatrörelse eller fritidshus för uthyrning utan att det väsentliga ändamålet med byggnaderna är bostadsanvändning för permanent- eller fritidsboende. Vad som anges i bostadsrättsföreningens stadgar förändrar inte denna bedömning. I stadgarna anges att föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har gjort gällande att någon upplåtelse till permanent boende inte har skett utan istället har upplåtelse skett i syfte att tillförsäkra uthyrningsbart tillfälligt boende och att under förbättrade förhållanden driva Miltons stugby vidare med oförminskad uthyrningsverksamhet. Föreningen har till stöd för detta anfört att Bastevikens Stugby, under föreningens hela verksamhetstid, har annonserats ut och att en omfattande uthyrningsverksamhet för tillfälligt boende har bedrivits. Till stöd för detta har föreningen åberopat Kosteröarnas hemsida på internet och en skärmbild av denna. Föreningen har dock inte, vilket nämnden påpekat,

visat upp några uthyrningslistor, gjorda betalningar, hotelltillstånd eller liknande som styrker detta påstående. Med hänsyn till detta och vad som i övrigt framkommit i målet om byggnadernas faktiska användning delar Mark- och miljööverdomstolen mark- och miljödomstolens bedömning att samtliga byggnader som föreläggandet avser används för boende, en användning som omfattar såväl permanentboende som fritidsboende. Denna användning innebär ett väsentligt annat ändamål än det som tidigare gällde när användningen var hotell- och pensionatrörelse. Mark- och miljööverdomstolen instämmer i nämndens bedömning att det inte är sannolikt att bygglov kan beviljas för bostadsanvändning innan markens lämplighet för bebyggelse med detta ändamål har prövats genom en detaljplan. Nämnden har därmed haft skäl för att förelägga om rättelse.

Den fråga som Mark- och miljööverdomstolen härefter har att bedöma är om föreläggandet, såsom det har utformats, har stöd i lag. Nämnden har utformat föreläggandet på det sättet att ägaren till fastigheten ska se till att den otillåtna användningen av byggnaderna *upphör genom att all upplåtelse av bostadsrätter i byggnaderna upphör*. Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att varken den äldre plan- och bygglagen (1987:10) eller den nu gällande plan- och bygglagen (2010:900) reglerar upplåtelseformen av en byggnad. Vad som i stället regleras i plan- och bygglagstiftningen är en byggnads faktiska användning. Nämnden har, om överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande, stöd i lagstiftningen för att förelägga om rättelse, t.ex. förelägga en fastighetsägare att upphöra med en otillåten användning av en byggnad som bostad om inte lov kan meddelas i efterhand. Det finns dock inte stöd i plan- och bygglagstiftningen för att förelägga en fastighetsägare om att en viss upplåtelseform ska eller inte ska tillämpas. Det saknas därför i detta fall lagligt stöd för nämndens föreläggande, så som det nu är utformat, varför det ska upphävas.

Med ändring av mark- och miljödomstolens dom ska därmed länsstyrelsens beslut om att upphäva nämndens föreläggande om rättelse vid vite fastställas.

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 757-15

KLAGANDE

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun
452 80 Strömstad

MOTPART

Brf Nordkoster X

Ombud: Advokat B S

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Västra Götalands län beslut 2015-02-11 i ärende nr 403-19834-2014, se bilaga 1

SAKEN

Föreläggande att vidta rättelse på fastigheten Strömstad X

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut fastställer mark- och miljödomstolen Miljö- och byggnämndens i Strömstads kommun beslut den 24 april 2015, MBN § 85, 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 309273

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 24 april 2015, MBN § 85, bl.a. att med stöd av 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]) förelägga ägaren till fastigheten X;

Brf Nordkoster X (nedan föreningen) att

”vid vite om 4 000 000 kronor, senast den 1 december 2014 vidta rättelse. Rättelsen består i att den otillåtna användningen av byggnaderna, 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 pensionatrörelse.

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 det överklagade beslutet.

YRKANDEN M.M.

Miljö- och byggnämnden i Strömstads kommun har yrkat att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut att upphäva nämndens beslut den 24 april 2014 (MBN § 85, MBN/2012-1884) och istället fastställer nämndens beslut: – att med stöd av 10 kap. 14 och 18 §§ plan- och bygglagen (1987:10 [ÄPBL]), jfr 11 kap. 20 och 37 §§ plan- och bygglagen (2010:900 [PBL]) förelägga ägaren till fastigheten X; Brf Nordkoster X (org.nr: 769621-1148) att vid vite om 4 000 000 kr senast den 1 december 2014 vidta rättelse genom att den otillåtna användningen av byggnaderna, såsom 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.

Till stöd för sin talan har nämnden hänvisat till vad den tidigare anfört i ärendet, men tillagt/framhållit bl.a. följande. De huvudsakliga grunderna för nämndens yrkande framgår av de handlingar som tillhör nämndens beslut den 24 april 2014 och det som nämnden senare tillfört i länsstyrelsens ärende. Med ledning av praxis finner länsstyrelsen att boendeformen genom tillfällig hyra av stuga för självhushåll inte skiljer sig i någon avgörande mening från boende i övrigt. Länsstyrelsen hänvisar vidare till ett avgörande vid Kammarrätten i Jönköping den 6 december 2012 i mål nr 2708-10. Förutsättningarna i rättsfallet är mycket olika de som finns i nu aktuellt tillsynsärende. Enligt nämnden går det endast att ur domen utläsa att omständigheter såsom ett dåligt preciserat föreläggande, ett beviljat bygglov som trots benämningen uthyrningsstugor ger rätt att bygga vad som har karaktär av ordinära villor (framför allt storleksmässigt) samt att det är oklart vilka åtgärder som håller på att vidtas medför att det, i enlighet med 10 kap. 3 § första stycket ÄPBL, inte är uppenbart att någon åtgärd håller på att vidtas som strider mot ÄPBL eller annan lagstiftning. Nämnden bedömer att det inte går att utläsa något som kan tillämpas i det nu aktuella målet. Det som kan utläsas är att stora uthyrningsstugor/campingstugor närmast kan ses som ordinära villor. Redan på så sätt som nämnden tolkar kammarrättens dom uppstår det en viss problematik för kommuner vid planeringen av campingar och liknande semesteranläggningar. För att anläggningarna inte ska riskera att omvandlas till privata bostadsområden krävs det då nämligen att kommunen inte beviljar bygglov för "för stora" stugor. Än mer problematiskt vore det om kammarrättens avgörande skulle tolkas på så sätt som länsstyrelsen framför. Om det alltid vore möjligt, oavsett stugstorleken, att ändra uthyrningsstugor till privata bostäder utan bygglov finns nämligen risken att attraktiva områden för turistnäringen omvandlas till privata bostadsområden, såsom inom X. I och med att ett privat bostadsområde plötsligt uppstår uppkommer det bl.a. vissa skyldigheter som kommunen måste infria, vilket kanske inte går. Därför bör kommuner fortsatt ha en faktisk möjlighet att styra bostadsutvecklingen. Stugorna inom X är avsevärt mindre (ca 23 kvm) än de i Kammarrättens avgörande (110 kvm) varför domen redan av den anledningen torde vara irrelevant i detta sammanhang.

Stugorna inom X innehas av bostadsrättshavare och utgör bostadsrättslägenheter i enlighet med 1 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) (BRL). Den ändrade användning, från en del av pensionatsrörelsen till bostadsrättslägenheter, utgör en väsentlig ändring som kräver bygglov. Frågan om bygglov kan beviljas i efterhand har prövats och det anses inte vara sannolikt.

I sitt yttrande till länsstyrelsen har nämnden redogjort varför Brf Nordkoster X är att se som rätt adressat och varför denne har rättslig och faktisk möjlighet att efterkomma föreläggandet. Nämnden vidhåller vad nämnden framfört tidigare med följande tillägg. Plan- och byggavdelningen delar inte länsstyrelsens bedömning att det saknas både rättslig och faktiskt möjlighet för föreningen att följa föreläggandet. 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 tydligt preciserat för att föreningen ska kunna följa det. Sanktionsavgifter kan ibland vara ett alternativ för att säkerställa att någon efterlever ett föreläggande. Eftersom ÄPBL är tillämplig har dock nämnden enligt praxis inte någon möjlighet att rikta sanktionsavgifter gentemot föreningen. Om det i ett sådant fall som detta, det inte vore möjligt att rikta ett vite gentemot en bostadsrättsförening skulle det inte finns något som tvingar föreningen att efterleva föreläggandet. 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 (9 kap. 29 § bostadsrättslagen (BRL) och 11 kap. 1 § FL (FL torde avse lagen om ekonomiska föreningar [1987:667]; *domstolens anmärkning*). Enligt 11 kap. 1 § FL 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 att upplåtelsen av bostadsrätter ska rivas upp. I BRL 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 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.

Nämnden anser att det aktuella föreläggandet som förenats med vite kan och ska riktas gentemot 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 fastigheten X är olovlig, vilket såväl nämnden som länsstyrelsen har kommit fram till. 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. 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.

Brf Nordkoster X har motsatt sig ändring av det överklagade beslutet och har vidhållit vad som föreningen tidigare anfört i ärendet och tillagt/framhållit bl.a. följande. Av Kammarrätten i Jönköpings dom mål nr 2708-10 kan utläsa två saker och dessutom dras en slutsats. Av domen framgår att upplåtelse eller ägarformen i sig inte har någon betydelse för frågan om väsentlig ändring av användningssätt samt 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 bostadsrätts förening som bedriver uthyrningsverksamhet i strid mot PBL är inte heller en 23 m² stor stuga i strid mot PBL. Bland annat är karaktären av tillfälligt boende klart större och mer uttalat i en 23 m² stor stuga. Som framgår av föreningens överklagande till länsstyrelsen är syftet med

förvärvet att skapa ekonomiska förutsättningar för att bedriva verksamheten med Milton Stugby vidare och skapa möjligheter att utöka verksamheten.

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 upplåtelser upphör. Upplåtelse- och ägarfrågan saknar ur PBLs aspekt helt betydelse. Att medlemmarna i en förening ska ta ansvar för eventuella förelägganden är, princip samma sak som att påstå att aktieägarna i Volvo ska ta ansvar för eventuella förelägganden av viten som åläggs Volvobolag.

Föreningens 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 innebar 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.

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 § BRL ska fattas på stämman där föreningens medlemmar har en form av vetorätt. Andra ändringar eller tillägg av upplåtelseavtalet kan lagligen inte göras utan godkännande av bostadsrättshavaren (se Svea Hovrätts beslut ÖH 2989-13) I enlighet härmed saknar föreningen rättslig och faktisk möjlighet att efterkomma föreläggandet.

DOMSKÄL

Bestämmelser m.m.

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

Fastigheten X omfattas inte av detaljplan.

Enligt 7 kap. 33 § bostadsrättslagen (1991:614 [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.

Frågan i målet är först om byggnaderna har tagits i anspråk för väsentligen annat ändamål än tidigare.

Av handlingarna i målet framgår att det är ostridigt parterna emellan att före föreningen köpte Strömstad X den 30 december 2009 var den sista

användningen i form av hotell- och pensionatverksamhet på fastigheten samt att det fram till den 3 april 2009 fanns tillstånd att bedriva hotell- och pensionatrörelse.

Det är nu obesträtt att bostadsrättsföreningen innehar 29 andelar: 22 stugor och 7 lägenheter. Enligt föreningen disponerar varje andelsägare en enhet vardera. Det står klart på sätt som framgår av länsstyrelsens beslut att pensionatets huvudbyggnad och annexbyggnad har byggts om och avviker från tidigare meddelat bygglov.

Föreningen har i yttrande till länsstyrelsen den 4 juli 2014 angett bl.a. följande.

”Av Brf Nordkoster X stadgar framgår det, i likhet med bostadsrättslagen, att föreningens ändamål är 'att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenhet för permanent boende eller lokal till nyttjande utan begränsning i tiden.' Ifrågavarande stugor och lägenheter är inte upplåtna som permanentbostäder.”

Legaldefinitioner av begreppen bostad, hotell och pensionat finns varken i ÄPBL eller nu gällande plan- och bygglag (2010:900 [PBL]).

Av Detaljplanehandboken, Adolfsson och Boberg (Upplaga 1:1, 2013, s. 134 resp. 140), framgår bl.a. följande.

”B BOSTÄDER

Med ändamålet ”bostäder” menas även bostadskomplement av olika slag. *Boendet* är verksamhetens huvudsyfte och ska dessutom ha *varaktig karaktär*. I begreppet bostäder ingår fritidshus, både helägda och s.k. andelshus samt genomgångsbostäder, gruppboendestäder och träningsbostäder även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Däremot ingår inte hotell och vandrarhem som är avsedda för tillfällig övernattnings. [...] Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet ska vara boende.

”R KULTUR OCH FRITID

[...] Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattnings ingår också i användningen, även sådant som kan ses som komplement till det tillfälliga boendet, till exempel restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats. Camping och områden för det rörliga friluftslivet ingår inte i ändamålet utan betecknas N Friluftsliv och camping.”

Domstolen konstaterar att oavsett om enheterna inte endast används som bostäder för bostadsrättsinnehavarna, utan till viss del även hyrs ut för korttidsboende till utomstående har det framkommit att användningen – till i vart fall största delen – utgörs av bostadsanvändning för bostadsrättsinnehavarna, vilket strider mot sist meddelat bygglov att bedriva hotell- och pensionatverksamhet. Denna bedömning påverkas inte av huruvida bostadsrättsinnehavarna använder enheterna som permanentbostäder eller ej.

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 bygglovet, 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.

Domstolen instämmer inte i länsstyrelsens bedömning att tillfällig hyra av stuga för självhushåll inte skiljer sig i någon avgörande mening från boende i övrigt utan anser att stugorna bör jämföras med hotell och vandrarhem och således bör inordnas under till de ”liknande som är avsedda för tillfällig övernattnings”.

Mot bakgrund av ovanstående bedömer mark- och miljödomstolen att det är frågan om sådan förändring av användningen, dvs. väsentligen annat ändamål, som utlöser krav på bygglov samt att bygglov inte kan beviljas i efterhand då detaljplanekravet utlöses. Mark- och miljödomstolen anser således 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 i målet. 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 såsom 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 följande.

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 att det inte 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.