

Ombyggnation från restaurang till bostadslägenhet var inte skäl för avhysning

Ett bolag (Bolaget) är innehavare av en bostadsrättslägenhet i en bostadsrättsförening (Föreningen) som huvudsakligen består av lägenheter som innehavarna använder för permanent- och/eller fritidsboende. Bolagets lägenhet var tidigare en restauranglokal som därefter byggts om till en bostadslägenhet. Vidare hade Bolaget utfört vissa arbeten som påverkade fastighetens värmesystem och väggar. Föreningen menade också att Bolaget hade tagit ytor i anspråk som egentligen tillhörde Föreningen. Detta bestreds av Bolaget.

Föreningen väckte talan vid domstol och yrkade dels att Bolaget skulle avhysas från lägenheten och dels att Bolaget skulle betala skadestånd till Föreningen på grund av ombyggnationen av lägenheten. Som grund för yrkandet om avhysning påstod Föreningen att de åtgärder som Bolaget har vidtagit strider mot 7 kap 6 och 7 §§ bostadsrättslagen, att Bolaget inte har vidtagit rättelse och att bostadsrätten därför ska anses vara förverkad enligt 7 kap 18 och 19 §§ bostadsrättslagen.

Tingsrätten prövade frågan om avhysning genom en s.k. deldom. Det var ostridigt parterna emellan att ombyggnationen skett utan nödvändigt bygglov eller skriftligt godkännande från Föreningen.

Av 7 kap 6 § framgår att bostadsrättsinnehavaren inte får använda en lägenhet (lokal eller bostadslägenhet) för annat ändamål än det avsedda. Av samma paragraf följer att en förening endast får åberopa en avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem av föreningen.

Bolaget medgav att den tidigare restauranglokalen hade byggts om till en bostadslägenhet (och att lägenheten därmed användes för annat ändamål än det avsedda) och att vissa ingrepp hade skett i värmeledningssystemet och i en vägg men gjorde gällande att förändringen av lokalen inte var av avsevärd betydelse. Detta då den förändrade användningen, från restaurang till bostad, inte innebär någon risk för ökade olägenheter eller men för Föreningen eller dess medlemmar. Tvärtom menade Bolaget att förändringarna innebär att risk för buller och störningar, vilka typiskt sätt följer av en restaurangverksamhet, inte längre föreligger efter förändringen. Det var också så att det tidigare hade förekommit störningar, bl.a. i form av buller och hög musik från restaurangen, som vid upprepade tillfällen hade anmälts till kommunens miljö- och hälsonämnd.

Vad gäller de ingrepp som skett gjorde Bolaget gällande att dessa har varit av *ringa* betydelse och därför, enligt 7 kap 19 §, inte ska leda till att bostadsrätten är förverkad.

Den fråga som tingsrätten hade att ta ställning till var om den ombyggnation – och förändrade användning – som skett var av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem av föreningen samt om "ingreppen" var tillräckligt omfattande för att bostadsrätten skulle anses vara förverkad.

I sin dom konstaterar tingsrätten att vad som typiskt sett är av avsevärd betydelse inte framgår av bostadsrättslagen utan att det har överlämnats till rättstillämpningen att från fall till fall avgöra vad som är av avsevärd betydelse. Tingsrätten konstaterade vidare att det i regel torde vara förbjudet att använda en bostadslägenhet till kontor eller affärslokal eller att en bostadslägenhet används för yrkesverksamhet som innebär att lägenheten används för yrkesverksamhet som innebär att innehavaren tar emot allmänheten i sin lägenhet.

I sin bedömning menade tingsrätten att det visserligen var ostridigt att det avsedda ändamålet för den aktuella

lägenheten var att nyttjas som restauranglokal, men att en lokal som används som bostadslägenhet inte typiskt sätt innebär en risk för olägenheter eller konkreta men för en förening eller dess medlemmar. Dessutom så hade ordföranden i Föreningen i förhöret med denne uppgett att tidigare problem med störningar från restaurangen nu var borta. Med stöd av detta gjorde tingsrätten bedömningen att avvikelserna (ändringen från restaurang till bostadslägenhet) inte var av avsevärd betydelse. Vidare bedömde man att "ingreppen" i värmeledningssystem och en vägg samt påståendet om att Bolaget tagit Föreningens ytor i anspråk var av *ringa betydelse* och därför inte innebar att bostadsrätten var förverkad.

Ombud för Bolaget var jur kand Erik Jansson på Advokatfirman INTER.