



Juridisk Publikation

STOCKHOLM - UPPSALA - LUND - GÖTEBORG - UMEÅ

Elisabeth Ahlinder

När delningsekonomin flyttar in i bostadsrättsföreningen
– om medlemmarnas rätt, styrelsens befogenhet och
stämans behörighet

Särtryck ur häfte 2/2020

NÄR DELNINGSEKONOMIN FLYTTAR IN I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

– OM MEDLEMMARNAS RÄTT, STYRELSENS BEFOGENHET OCH STÄMMANS BEHÖRIGHET

Av Elisabeth Ahlinder¹

I. INLEDNING

Korttidsupplåtelser av bostadsrättslägenheter till turister eller affärsresande via så kallade *home sharing*-plattformar som exempelvis Airbnb, Booking eller HomeAway förekommer i olika omfattning över hela landet. Att kunna hyra ut sin bostad betraktas av vissa bostadsrättshavare som en självklar rättighet som följer av den tidsobegränsade rätten att nyttja bostadsrättslägenheten. Andra är dock snarare av uppfattningen att korttidsuthyrningar är att betrakta som en störning.

En positiv aspekt av korttidsuthyrning är att det kan utgöra en god möjlighet att få en extra inkomst på vissa helger eller under längre ledigheter när bostadsrättshavaren själv ändå inte har för avsikt att nyttja lägenheten.² Ur mikroekonomiskt hänseende är detta en effektiv användning av lägenheten som bör användas i den utsträckning det är möjligt.³ Korttidsuthyrningen kan dock även medföra ett antal mindre positiva effekter för de boende i bostadsrättsföreningen. Det kan exempelvis upplevas otryggt med främmande människor som kommer och går och portkoder som lämnas ut till okända besökare som dessutom inte sällan har lite senare (och mer högljudda) kvällsvanor än vad de som bor och lever sitt vardagsliv i huset har.⁴ Därtill kan

1 Elisabeth Ahlinder är docent och universitetslektor i civilrätt med inriktning mot fastighetsrätt verksam vid SCCL, Juridiska institutionen, Stockholms universitet. Under arbetet med den här artikeln har flera personer i olika sammanhang bidragit. Författaren vill rikta ett särskilt tack till Jessica Östberg, den anonyme granskaren och redaktionsgranskarna för noggrann läsning och kommentarer samt till Richard Hager för värdefull avstämning och diskussion.

2 Se t.ex. Kaplan, R.A och Nadler, M.L, Airbnb: A Case Study in Occupancy Regulation and Taxation, University of Chicago Law Review (2015–2016) Vol. 82, s. 104 f.

3 Se Marzen, C, Prum, A.D och Aalberts, J.R, The New Sharing Economy: The Role of Property, Tort and Contract for Managing the Airbnb Model, New York University Journal of Law & Business (2017) Vol. 13, s. 298 f.

4 Se t.ex. Hellekant, J, Grannar mer negativa till Airbnb-uthyrning, Svenska Dagbladet, publicerad 2018-04-22. Angående störningar på mer övergripande nivå, se t.ex. Santolli, B.J, Winning the Battle, Losing the War: European Cities Fight Airbnb, George Washington International Law Review (2017) Vol. 49, s. 691 f.

korttidsuthyrning medföra ökad förslitning på trapphus och hissar på grund av att turister släpar resväskor genom byggnaden.

Oavsett hur en specifik bostadsrättshavare uppfattar möjligheten till att hyra ut sin bostadsrättslägenhet via *home sharing*-plattformar är bostadsrättshavarens möjlighet att få hyra ut sin lägenhet beroende av hur bostadsrättsföreningen som kollektivt beslutsfattande organisation ställer sig i frågan. I artikeln diskuteras inledningsvis om och i så fall under vilka förutsättningar och i vilken omfattning bostadsrättshavare kan tänkas ha rätt att använda sina bostadsrättslägenheter för korttidsuthyrning. Därefter utreds styrelsens och föreningsstämmans respektive befogenhet och behörighet att besluta om användningen av föreningens lägenheter för korttidsuthyrning. Avslutningsvis diskuteras huruvida det i bostadsrättslagen (1991:614) (BRL) föreliggande utrymmet för anpassning till ändrade samhälleliga normer är funktionellt och lämpligt för att möta de genom utvecklingen av delningsekonomi delvis förändrade boendeförväntningarna samt ges några kommentarer om bostadsrättsföreningars respektive kommuners kompetens att besluta om hur bostadsrättsföreningsbyggnader får användas.

2. OM BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTT ATT ANVÄNDA LÄGENHETEN TILL TILLFÄLLIGA UPPLÅTELSE RIA VIA *HOME SHARING*-PLATTFORMAR

2.1 INLEDNING

Upplåtelser via *home sharing*-plattformar kan ske på olika sätt: upplåtelse av del av egen bostad med bostadsrättshavaren, den så kallade värden, närvarande under hela upplåtelsen; upplåtelse av egen bostad men till självständigt nyttjande; upplåtelse av en lägenhet som inte utgör någons bostad utan som enbart används för uthyrning under kortare perioder. I detta avsnitt och i resten av artikeln diskuteras enbart den form genom vilken en bostadsrättshavare upplåter hela lägenheten under en natt, en helg eller några dagar till en så kallad gäst som anmält intresse och bokat lägenheten via en *home sharing*-plattform. I det närmast följande diskuteras två spörsmål som relaterar till frågan om bostadsrättshavaren har rätt att upplåta sin lägenhet till gäster utan att själv vara närvarande under upplåtelsen: (1) huruvida bostadsrättshavaren kan och bör få erforderligt samtycke eller tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand, samt (2) huruvida korttidsupplåtelser är förenliga med upplåtelseändamålet.

2.2 UPPLÅTELSE I ANDRA HAND ENDAST OM BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SAMTYCKER

Bostadsrättshavare har inte någon generell rätt att hyra ut sin bostadsrättslägenhet över en helg eller en vecka via en *home sharing*-plattform som till exempel Airbnb. Med generell rätt avses här en rättighet som bostadsrättshavaren med framgång skulle kunna åberopa mot föreningen om frågan prövas av hyresnämnden. En bostadsrättshavare får enligt 7 kap. 10 § BRL som utgångspunkt enbart hyra ut sin lägenhet om styrelsen har gett samtycke till upplåtelsen. Skulle styrelsen inte samtycka till upplåtelse har bostadsrättshavaren möjlighet att ansöka om tillstånd till uthyrning i andra hand av hyresnämnden. Sådant tillstånd kan ges trots att styrelsen inte samtycker till uthyrning men enbart under förutsättning att bostadsrättshavaren kan anses berättigad till att hyra ut enligt de rekvisit och förutsättningar som formulerats i 7 kap. 11 § BRL.

Hyresnämnden är dock av flera skäl förhindrad att fatta beslut som medger att en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet som tillfälligt boende till olika gäster. Ett skäl är att hyresnämnden enbart kan ge tillstånd till upplåtelse i andra hand till en specifikt angiven potentiell andrahandshyresgäst som förklarat sig intresserad av att hyra lägenheten.⁵ Hyresnämnden får till exempel inte ge ett generellt tillstånd till uthyrning av lägenheten under en viss tidsperiod eller ge ett generellt tillstånd att hyra ut lägenheten till potentiella hyresgäster som registrerat sig som gäster på en *home sharing*-plattform och som kan komma att visa intresse för att hyra lägenheten.

De formella kriterierna som närmare anger under vilka förutsättningar hyresnämnden ska bevilja tillstånd till andrahandsuthyrning baseras vidare på att bostadsrättshavaren har skäl för att vilja hyra ut sin lägenhet. Enligt förarbetena ska bostadsrättshavaren ha förhållandevis stor frihet att få upplåta sin lägenhet i andra hand. Utgångspunkten för att ett skäl ska vara godtagbart är att det i grunden avser en situation när bostadsrättshavaren, av något skäl, under en period vill hyra ut lägenheten för att ha möjlighet att återvända till den efter en tid.⁶ Situationer som i förarbetena anges som vanliga skäl är exempelvis studier på annan ort, provsamboende och längre utlandsvistelse. Även närståendes behov kan i viss utsträckning och under en period beaktas som skäl, exempelvis upplåtelse till nära anhörig under period när vederbörande

5 Om förutsättningar för upplåtelse i andra hand se t.ex. prop. 1990/91:92 s. 199, prop. 2002/03:12 s. 119, Victorin, A och Flodin, J, Bostadsrätt – med en översikt över kooperativ hyresrätt, (Bostadsrätt), 2020, uppl. 5, s. 236 f. För ett praktiskt exempel, se t.ex. Hyres- och arrendenämnden i Malmö, beslut den 22 januari 2014 ärendenr 2524-13, tillstånd att hyra ut i andra hand beviljades inte eftersom det inte fanns någon uppgift om vem som skulle bo i lägenheten.

6 Se prop. 2013/14:142 s. 21.

saknar bostad. Ett annat skäl som nämns, som inte avser situationen att bostadsrättshavaren ska återvända till lägenheten, är om bostadsrättshavaren har en ny bostad men på grund av marknadsförutsättningar har svårt att få bostadsrätten såld.⁷

Oavsett om bostadsrättshavaren ska resa runt i Asien i sex månader, ta hand om en nära släkting i en annan del av samma stad eller har svårt att få lägenheten såld under en svår marknadssituation, ska hyresnämndens bedömning av huruvida skälet är godtagbart som utgångspunkt baseras på grundförutsättningen att bostadsrättshavaren ska bo någon annanstans än i lägenheten. Det huvudsakliga syftet med den lagstadgade möjligheten att få tillstånd att hyra ut av hyresnämnden kan med andra ord beskrivas som ett skydd för bostadsrättshavaren, en sorts rättighet att slippa betala dubbla boendekostnader för det fall bostadsrättshavaren under en period ska bo någon annanstans. Hyresnämnden kan därmed inte medge tillstånd till upplåtelse av en lägenhet i andra hand om syftet enbart är att tillgodose en gästs intresse av att bo i lägenheten och bostadsrättshavarens intresse av att få en extra inkomst vid tillfällig vistelse på annan ort.⁸

2.3 BOSTADSRÄTTSHAVARE OCH GÄSTER FÅR ENBART ANVÄNDA BOSTADSRÄTTLÄGENHETEN FÖR PERMANENT BOENDE

Oavsett om bostadsrättshavaren ska på tjänsteresa över några dagar eller flytta till ett annat land för arbete under en längre period bör hyresnämnden, utöver ovan nämnda skäl, även vara förhindrad att ge tillstånd till tillfälliga upplåtelser på grund av att den tillfälliga upplåtelsen avviker från bostadsrättens avsedda ändamål. En bostadsrättslägenhet får enligt 7 kap. 6 § BRL enbart användas i enlighet med det avsedda ändamålet. Användande av lägenheten i enlighet med ändamålet utgör en grundläggande skyldighet som åligger alla bostadsrättshavare och är av stor vikt för bostadsrättsföreningen. Att det är av stor vikt för bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna att föreningens olika lägenheter används i enlighet med det avsedda ändamålet framgår dels av att användning i strid med avtalat ändamål utgör grund för förverkande enligt 7 kap. 18 § tredje punkten BRL, dels av motivuttalanden⁹ och Högsta domstolens domskäl i NJA 1991 s. 343.

En bostadsrättslägenhets ändamål bör framgå av upplåtelseavtalet och kan då formuleras ganska enkelt som exempelvis bostad eller lokal. Om upplåtelseavtalet inte klart anger ändamålet med upplåtelsen kan ändamålet istället fastställas

7 Se a.a. s. 22.

8 Ibid.

9 Se t.ex. SOU 1969:4 s. 82.

med utgångspunkt i vad som anges i stadgarna samt i övrigt mot bakgrund av vad som följer av andra relevanta omständigheter vid upplåtelsen.¹⁰ En vanlig formulering av ändamålet i stadgarna, som är formulerad i enlighet med 1 kap. 1 § BRL, är att föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.¹¹ En annan vanlig formulering är att ändamålet anges explicit vara att upplåta lägenheter för permanentboende.¹²

Användningen av en lägenhet som enligt upplåtelseändamålets uttryckliga lydelse eller som efter tolkning och fastställande av upplåtelseändamålets innehåll enligt ovan angivna utgångspunkter ska användas som bostad, ska uppfylla följande två grundläggande rekvisit: att användas av bostadsrättshavaren som bostad. Det första rekvisitet ger uttryck för en individuell rätt, att det som utgångspunkt endast är bostadsrättshavaren som har rätt att använda lägenheten som bostad.¹³ Den individuella rätten att nyttja lägenheten kan utsträckas till att omfatta bostadsrättshavarens familj och närstående.¹⁴ Det andra rekvisitet innehåller två bedömningsmoment, användning och varaktighet. För att användningen ska kunna anses falla inom ändamålet bostad måste lägenheten användas för boende och användningen måste i sig vara varaktig.

Hur bedömningen av om någon använder lägenheten som bostad ska göras är inte möjligt att definiera med uttryckliga rekvisit, då hur vi använder våra bostäder i viss mån kan anses individuellt. Vissa generella utgångspunkter kan dock antas utgöra huvudsaklig grund för bedömningen av om någon använder sin lägenhet som bostad. Det viktigaste rekvisitet får förmodas vara själva syftet med användningen, att användaren har för avsikt att använda lägenheten som sin bostad.¹⁵ Några klara kriterier för att kunna fastställa om syftet även kan

10 Se Hjort, B och Ugglå, I, Bostadsrättslagen – En kommentar (JUNO, den 1 april 2019) 7 kap. 6 § 01. Ändamålet med användningen.

11 Se vidare Victorin, A och Flodin, J, Bostadsrätt, 2020, s. 65.

12 Se t.ex. normalstadgar för HSB-medlemmar, tillgängliga via www.hsb.se.

13 Att det är en individuell rättighet följer även av nyttjanderättens natur, den är personanknuten till den som enligt avtal är nyttjanderättstagare. Jfr t.ex. servitut som är knutet till en fastighet.

14 Jfr exempelvis prop. 2013/14:142 s. 21 angående angivande av nära anhörigs behov av bostad som godtagbart skäl för andrahandsuthyrning.

15 Jfr t.ex. Svea hovrätts avgöranden ÖH 777-19 den 20 december 2019 och ÖH 12847-19 den 31 januari 2020, avseende bostadshyra. Genom domarna har hovrätten klargjort att tillfälliga upplåtelser via *home sharing*-plattformar kan medföra att lägenheten används på ett sätt som avviker från det avsedda ändamålet enligt 12 kap. 23 § jordabalken (JB). Hovrätten anger uttryckligen i domarna att en lägenhet som upplåts med ändamålet bostad är avsedd att tjäna som hyresgästens hem och egentliga bostad. Vidare, om en lägenhet med ändamål bostad upplåts till någon annan, antingen för självständigt brukande i andra hand eller till en inneboende, så ska även denna hyresgäst använda lägenheten som sin egentliga bostad och sitt hem.

sägas avspegla den faktiska användningen finns inte heller men med utgångspunkt i generella hyresrättsliga bedömningspunkter för när bostadsbehov föreligger kan följande utgångspunkter tjäna som vägledning: att användaren har sin huvudsakliga nattvila i lägenheten, har en personlig eller yrkesrelaterad anknytning till det område som lägenheten ligger i samt mottar post i lägenheten.¹⁶

Till dessa grundläggande utgångspunkter kan i varierande omfattning även läggas viss vikt vid hur användaren använder lägenheten, det vill säga om användaren gör generellt boenderelaterade aktiviteter i lägenheten som exempelvis tvättar kläder, lagar mat, tar emot middagsgäster, läser böcker, lyssnar på musik, hjälper barn med skolarbete och så vidare. En förutsättning för uppfyllande av samtliga exempel ovan är att användningen sker med viss varaktighet. Gränsen för när någon form av permanent boendebehov kan anses föreligga, om än enbart som komplementbostad, går enligt hyresrättslig praxis vid användning av lägenheten minst 2–3 dagar per vecka eller minst 80–100 dagar per år.¹⁷

Efter en samlad bedömning av de rekvisit som redogörs för ovan och en jämförelse med den upplåtelse som sker till gäster via *home sharing*-plattformar kan konstateras att en gäst inte kan anses hyra lägenheten med syfte att använda den som bostad. Ändamålet bostad uppfylls inte heller genom att lägenheten i praktiken används för typiskt boenderelaterade aktiviteter om dessa boenderelaterade aktiviteter endast utövas under två dygn på ett helt år. Den sorts tillfälliga upplåtelser som sker via *home sharing*-plattformar kan alltså inte anses utgöra upplåtelser som avser användning av lägenheten som bostad för att gästerna sover, äter och kanske tvättar lite kläder i lägenheten.¹⁸ Genom att upplåta hela bostadslägenheten, om än enbart för två dygn, övergår användningen under dessa två dygn från att vara bostad åt bostadsrättshavaren till att vara övernattningslägenhet åt gäster. Upplåtelsen till gästen är att klassificera

16 De utgångspunkter som anges i texten är jämförliga med de utgångspunkter som används för bedömning av om en hyresgäst har ett skyddsvärt intresse av att förfoga över sin bostad enligt bedömning i praxis och kommentarer i förarbeten angående tillämpning av 12 kap. 46 § p. 10 JB. De rekvisit som används för att fastställa om det föreligger ett reellt boendebehov för hyresgästen kan anses mer generellt applicerbara än enbart avseende prövning av förlängningstvist enligt punkt 10. Se t.ex. prop. 2018/19:107 s. 43 f. angående tillämpning av samma utgångspunkter för fastställande av huruvida hyresgästen använder lägenheten som permanentbostad eller komplementbostad enligt 12 kap. 39 § JB avseende frågan om behov för samtycke vid upplåtelse av del av lägenhet till annan, som avser en gränsdragning för självständigt brukande.

17 Se prop. 2018/19:107 s. 43.

18 Se vidare Ahlinder, E, Sista spiken i Airbnb-kistan? Expertkommentar nyttjanderätt april 2020, Blendow Lexnova 2020-03-26, www.lexnova.se/expertkommentarer/den-slutliga-spiken-i-airbnb-kistan.

som tillfälligt boende jämförbart med övernattnig i en fjällstuga, ett vandrarhem eller på ett hotell, och är alltså inte förenlig med bostadsändamålet i det ursprungliga upplåtelseavtalet.¹⁹ Såvida inte bostadsrättslägenheten enligt upplåtelseändamålet får användas för flera ändamål och utöver bostad även får användas för tillfälliga övernattningar, är även kortvariga och få upplåtelser till annat ändamål än bostad otillåtna i förhållande till ändamålsbestämmelsen.²⁰

Bostadsrättshavaren kan i korthet inte upplåta bostadsrättslägenheten för att användas i något annat syfte än vad lägenheten enligt upplåtelseavtalet får användas till. Den användning av lägenheten som enligt den ursprungliga upplåtelsen är tillåten utgör en yttre ram för hur lägenheten får användas. Det är därmed inte möjligt att upplåta en rätt som omfattar något annat än vad den

19 Se Svea hovrätts avgöranden ÖH 777-19 den 20 december 2019 och ÖH 12847-19 den 31 januari 2020 samt vidare not 14 ovan. Jfr även t.ex. uttalanden i prop. 1990/91:92 angående tillstånd till uthyrning av bostadsrättslägenhet som ägs av juridisk person, som upplåtits för permanentboende, till tillfälliga övernattningar: "Om något avtal inte har träffats om lägenhetens användning gäller enligt 6 § andra stycket att lägenheten skall användas som permanentbostad. Tillstånd i ett sådant fall kan därför inte lämnas till en andrahandsupplåtelse för något annat ändamål." s. 200. Vidare bör tveklöst anförande av skäl att bostadsrättshavaren önskar använda lägenhet i strid med ändamålet utgöra befogad anledning för bostadsrättsföreningen att vägra tillstånd.

20 Formuleringen av 7 kap. 6 § 1 st. 2 men. BRL, att föreningen endast får återopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen, bör endast ha begränsad inverkan på bostadsrättsföreningens möjlighet och rätt att återopa avvikande användning från en ändamålsbestämmelse som till sitt syfte och form är fullt legitim och skälig. Exempelvis bör inte effekten och graden av störning av den avvikande användningen användas som utgångspunkt för att bedöma om bostadsrättsföreningen får återopa avvikelsen. Om avvikelsen från ändamålet är att betrakta som en mindre avvikelse kan detta dock påverka påföljdsbedömningen. Se och jfr diskussion, utredningar samt angivna källor avseende tolkning och tillämpning av den motsvarande bestämmelsen i 12 kap. 23 § 2 men. JB i Ahlinder, E, Vad rymms inom ändamålet bostad? Om bostadshyresgästers rätt att bedriva näringsverksamhet i lägenheten, Juridisk Tidskrift 2019/20 nr 4, s. 848–878. Ändamålsbestämmelsen i 7 kap. 6 § BRL har formulerats med 12 kap. 23 § JB som utgångspunkt och enligt förarbetena har ingen grundläggande skillnad mellan de båda bestämmelserna varit avsedd. Utöver de hyresrättsliga rättsfall och förarbetsuttalanden som finns avseende ändamålsenlig användning, saknas rättsligt relevanta och auktoritativa källor som avser just tolkning och tillämpning av 7 kap. 6 § 1 st. 2 men. BRL. I förarbetena utvecklas inte hur 7 kap. 6 § 1 st. 2 men. BRL ska tolkas, till exempel om och i så fall på vilket sätt tolkning och tillämpning av 7 kap. 6 § BRL ska göras annorlunda än tolkning och tillämpning av motsvarande bestämmelse i 12 kap. 23 § JB. Frågan överlämnas istället uttryckligen till rättsstillämpningen att lösa. Frågan om hur 7 kap. 6 § 1 st. 2 men. BRL ska tolkas och tillämpas har dock inte kommit att prövas i sådan mening eller omfattning att tolkningsfrågan kan anses blivit klargjord genom rättsstillämpningen på sådant sätt som avsetts. HD har t.ex. aldrig prövat frågan i förhållande till ändamålet bostad och endast en gång, i NJA 1991 s. 343, avseende en bostadsrätt som upplåtits för att användas som lokal. Vad som dock är klart är att 7 kap. 6 § BRL formulerats med 12 kap. 23 § JB som utgångspunkt och att ingen grundläggande skillnad mellan de båda bestämmelserna varit avsedd.

ursprungliga rätten omfattar. Jämförelsevis är det inte möjligt att, utan att bryta mot det ursprungliga hyresavtalets ändamålsangivelse, upplåta en hyreslokal med ändamål livsmedelsaffär till ett företag som ska använda hyreslokalen för att bedriva restaurang. Det är förstahandshyresgästens skyldighet att tillse att andrahandshyresgästen använder lokalen i enlighet med villkoren i det första hyresavtalet och på motsvarande sätt är det bostadsrättshavarens skyldighet att tillse att en andrahandshyresgäst använder bostadsrättslägenheten i enlighet med det ursprungliga upplåtelseändamålet.

Om en bostadsrättslägenhets användning kan fastställas till att vara permanentboende bör detta sammanfattningsvis medföra att en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet för tillfälliga övernattningar via *home sharing*-plattformar genom upplåtelsen tillåter och medverkar till att lägenheten används på annat sätt än enligt det avsedda ändamålet. Bostadsrättshavare har inte rätt att använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda och bostadsrättshavaren har inte heller rätt att upplåta sin bostadslägenhet till annan för att använda för ett annat ändamål än det avsedda. Av detta följer i sin tur att hyresnämnden inte ska ge tillstånd till andrahandsupplåtelser för tillfällig övernattning.²¹

3. BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARS MÖJLIGHET ATT TILLÅTA KORTTIDSUTHYRNING AV LÄGENHETER VIA *HOME SHARING*-PLATTFORMAR

3.1 INLEDNING

Även om bostadsrättshavare i enlighet med vad som sagts ovan inte kan anses ha någon generell rätt att hyra ut sin lägenhet för tillfälliga vistelser via *home sharing*-plattformar innebär inte det att bostadsrättsföreningar inte har möjlighet att bestämma att bostadsrättshavarna ska ha en sådan rätt. Hyresnämnden är, på grund av vad som angetts ovan, förhindrad att ge tillstånd till korttidsuthyrningar om styrelsen inte gett sitt samtycke. Bostadsrättsföreningar bör däremot, genom att använda den kollektiva beslutsfattandeform som utgör organisationens kärna, kunna fatta beslut som medför att det är tillåtet att använda föreningens lägenheter för korttidsuthyrningar. Som ska visas i det följande är det dock viktigt att beslut om att tillåta olika former av korttidsuthyrning av föreningens bostadslägenheter fattas i behörig ordning och med beaktande av bostadsrättsinstitutets särpräglade beslutsstruktur.²²

21 Se prop. 1990/91:92 s. 200 angående upplåtelse i enlighet med ändamålet, kommentaren gäller juridisk person men följer av grundläggande principer avseende nyttjanderätt i fast egendom och gäller även för bostad.

22 För en övergripande genomgång av bostadsrättsföreningars organisation se Victorin, A och Flodin, J, Bostadsrätt, 2020, kap. 3.

Inledningsvis ska nämnas att rättsläget för en bostadsrättsföreningsstyrelse som intar ett restriktivt förhållningssätt till upplåtelser via förmedlingsplattformar är oproblematiskt. Detta gäller oavsett om styrelsens inställning till uthyrning för tillfälliga vistelser yttrar sig genom beslut i styrelseprotokoll, genom någon form av formlöst policybeslut som kommuniceras via exempelvis bostadsrättsföreningens hemsida, eller om styrelsens restriktiva inställning i huvudsak yttrat sig genom att styrelsen konsekvent nekar tillstånd för bostadsrättshavare som ansöker om tillstånd att hyra ut för tillfälliga vistelser.

Skälet till detta är i korthet att bostadsrättshavare inte har någon rätt att hyra ut sina lägenheter för tillfälliga vistelser och att styrelsen därmed inte har någon skyldighet att tillåta denna form av tillfälliga upplåtelser. Att styrelsen inte riskerar att drabbas av några konsekvenser för nekat tillstånd att hyra ut gäller dock inte enbart för nekade tillstånd till korttidsupplåtelser. Styrelsen riskerar aldrig skadeståndsskyldighet för att inte ha givit samtycke till andrahandsupplåtelse. Bostadsrättshavarens rättighet att under vissa förutsättningar få hyra ut sin lägenhet i andra hand tillgodoses och garanteras genom möjligheten att istället för styrelsens samtycke ha rätt att upplåta lägenheten i andra hand om hyresnämnden ger sitt tillstånd.

3.2 KORTTIDSUTHYRNINGENS FÖRENLIGHET MED BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Det grundläggande problemet med användning av bostadsrättslägenheter för korttidsuthyrning för tillfälliga vistelser är att användningen som sådan normalt inte kan förmodas vara förenlig med bostadsrättsföreningens ändamål.²³ Bostadsrättsföreningens ändamål är speciellt och skiljer sig inte oväsentligt från hur ekonomiska föreningar i allmänhet kan och får formulera sina ändamål. Det som främst särskiljer bostadsrättsföreningens ändamål från en ordinär ekonomisk förening är att ändamålet är explicit angivet i 1 kap. 1 § BRL. Utöver det grundläggande ändamål som utgör utgångspunkten för ekonomiska föreningar i allmänhet, att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, ska en bostadsrättsförening ha som ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Bostadsrättsföreningars ändamål är därmed lagstadgat och kan inte avvika från vad som anges i 1 kap. 1 § BRL, åtminstone inte på ett sådant sätt att ändamålet strider mot 1 kap. 1 § BRL.

²³ Sedan tidigare har gällt att bostadsrättsföreningar i sina stadgar måste ange föreningens ändamål. Sedan antagande av lag (2018:715) om ändring i bostadsrättslagen (1991:614), följd av antagande av lag (2018:672) om ekonomiska föreningar, krävs endast att föreningens verksamhet anges i stadgarna. De allra flesta bostadsrättsföreningar får dock förmodas alltjämt ha sin verksamhetsbeskrivning angiven i form av en ändamålsangivelse i stadgarna och inte som verksamhet. I det följande används ändamål för att beskriva vilken verksamhet föreningen enligt sina stadgar ska ägna sig åt.

Bostadsrättsföreningars formulering av ändamål i stadgarna överensstämmer vanligtvis med och avspeglar vad som sägs 1 kap. 1 § BRL angående det angivna ändamålet med bostadsrättsföreningar och kopplingen till lag (2018:672) om ekonomiska föreningar (EFL) men säger inte så mycket mer om hur ändamålets närmare innehåll ska förstås. Eftersom ändamålet, så som det vanligen formuleras, i grunden avspeglar den lagstiftning och de ändamål som anges i BRL och EFL kan lagtextens innehåll, struktur och de förarbeten som anger vad föreningens ändamål är användas som grund för tolkning och fastställelse av bostadsrättsföreningars ändamål.²⁴ Med denna utgångspunkt kan en bostadsrättsförenings ändamål, som i stadgarna formulerat enligt exemplet ovan eller med snarlik lydelse, beskrivas på följande sätt.

En bostadsrättsförenings primära ändamål är att upplåta lägenheter åt medlemmarna i föreningens hus för nyttjande utan begränsning i tiden. Av denna grundläggande ändamålsbestämmelse kan utläsas dels ett momentant, dels ett varaktigt rekvisit. Det momentana rekvisitet uppnås genom upplåtelse av bostadsrätter, vilket som utgångspunkt enbart sker en gång per lägenhet. Det varaktiga ändamålsrekvisitet är att bostadsrättsföreningen under hela upplåtelse-tiden, som till sin definition är obegränsad, ska upprätthålla de skyldigheter som föreningen har gentemot bostadsrättshavare i bostadsrättsföreningen, i egenskap av upplåtare av bostadsrätterna i föreningens hus. Föreningens ändamål att uppfylla sina skyldigheter som upplåtare är vidare i detalj reglerad genom ett antal bestämmelser om bostadsrättshavarnas respektive bostadsrättsföreningens skyldigheter i BRL.²⁵ Bestämmelserna i BRL ger sammantaget föreningen liknande grundläggande skyldigheter som en hyresvärd har gentemot sina hyresgäster.²⁶ Föreningen ska därmed tillhandahålla en god boendemiljö, utan störningar, med erforderlig uppvärmning, tillgång till vatten och elektricitet och så vidare. Bostadsrättsföreningens ändamål kan även anses omfatta en målsättning att skapa och upprätthålla en god kollektiv boendegemenskap.²⁷ En grundläggande utgångspunkt för uppfyllande av denna målsättning anges i förarbetena vara att lägenheterna i föreningen i huvudsak

24 Enligt tidigare BRL (1971:479) angavs bostadsrättsföreningars ändamål i 40 §: ”Ekonomisk förening med ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter att medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden kan registreras som bostadsrättsförening.” Denna lydelse justerades vid införande av motsvarande bestämmelse i 1 kap. 1 § BRL i 1991 års BRL men någon materiell ändring var inte avsedd, se prop. 1990/91:92 s. 153.

25 I prop. 1990/91:92 s. 154 anges bostadsrättslagen innehålla ”i princip en uttömmande reglering av bostadsrättsföreningarnas förhållanden”.

26 Se 7 kap. BRL, vilket till stor del grundas på och överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 12 kap. JB.

27 Se vidare nedan under avsnitt 3.3 Styrelsens möjlighet att samtycka till korttidsuthyrning, samt särskilt angivna källor i not 32.

bebos av medlemmar och inte till exempel i för stor utsträckning hyrs ut till hyresgäster eller upplåts till juridiska personer och därefter används för övernattningar av den juridiska personens anställda.²⁸ Grundtanken om kollektiv boendegemenskap framgår även i lagtext, till exempel genom formuleringen av 1 kap. 5 § tredje stycket BRL, "(o)m föreningen har fler än ett hus, fordras det för registrering också att husen ligger så nära varandra att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna" som har till syfte att tillse att det föreningskollektiva ansvaret för föreningens verksamhet kan utföras på ett ändamålsenligt sätt.²⁹

Bostadsrättsföreningens ändamål kan i korthet förklaras som upprätthållande av ett föreningskollektivt förvaltande av föreningens bostadshus enligt vissa grundläggande i lag angivna minimikrav som till stor del motsvarar 12 kap. JB. Eftersom bostadsrättsföreningens verksamhet både syftar till att tillhandahålla bostäder åt medlemmar och att förvalta och administrera bostadsrättshavarnas användning av föreningens hus och lägenheter är det inte möjligt att skilja bostadsrättshavarnas användning av lägenheterna från föreningens uppfyllande av det i lag angivna ändamålet. Hur de enskilda bostadsrättshavarna medverkar till uppfyllande av ändamålet är en föreningsangelägenhet och föreningens beslut avseende enskilda bostadsrättshavares användning av lägenheterna utgör därmed beslut som kan påverka uppfyllande av bostadsrättsföreningens ändamål.

Av förarbetena framgår dock att det inte är uteslutet att även vissa andra ändamål kan accepteras och anses omfattas av ändamålet upplåta lägenheter, i huvudsak bostäder, åt medlemmarna i föreningen. De exempel på andra ändamål som nämns i förarbetena är dock inriktade på närliggande verksamhet som drivs av föreningen själv och som i grunden är förenliga med ändamålet bostad, som upplåtelse av bostadshyresrätter, garageplats eller att tillhandahålla viss fritidsutrustning för att stärka gemenskapen mellan de boende och förbättra boendemiljön.³⁰ Att bostadsrättsföreningen ska verka för att möjliggöra individuella intäkter för bostadsrättshavarna genom att tillåta användning av de enskilda bostadsrättslägenheterna för uthyrning passar inte riktigt in i denna exempelram.

28 Se prop. 1971:12 s. 137 samt prop. 1990/91:92 s. 200.

29 Se prop. 1990/91:92 s. 156.

30 Se SOU 1969:4 s. 80–82 samt vidare t.ex. Victorin, A och Flodin, J, Bostadsrätt, 2020, s. 26, 55 (not 1) och 65.

Man kan förvisso tänka sig att en bostadsrättsförening har till uttryckligt ändamål att exempelvis både upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna och att bereda bostadsrättshavare möjlighet till extrainkomst genom att hyra ut sina lägenheter för tillfälliga vistelser och övernattningar. Så länge den i stadgarna formulerade ändamålsangivelsen inte strider mot 1 kap. 1 § BRL bör det inte föreligga något formellt problem med en sådan formulering. Är stadgarna och ändamålsangivelsen tydlig bör de kunna ges tolkningsföreträde framför vissa av de utgångspunkter som i övrigt följer av lag och förarbeten. Enligt lagtextens ordalydelse och förarbetena finns inget som hindrar att en bostadsrättsförening har andra ändamål, som till exempel upplåtelse av lägenheter för fritidsändamål eller lokal.³¹ Därmed torde det heller inte föreligga något formellt hinder mot att bilda en bostadsrättsförening med ett ändamål som medger tillfälliga upplåtelser. Vad jag vet är detta dock inte en vanlig formulering av ändamål, åtminstone inte än.

3.3 STYRELSENS MÖJLIGHET ATT SAMTYCKA TILL KORTTIDSUTHYRNING

Mot bakgrund av att användning av bostadsrättslägenheter för korttidsuthyrning endast med svårighet kan anses omfattas av ändamålet bostad bör det inte bara vara hyresnämnden som är förhindrad att ge tillstånd till denna form av upplåtelser. Även styrelsen bör normalt, beroende på hur stadgarna formulerats, vara förhindrad att ge samtycke till denna form av upplåtelser. Skälet till detta är att styrelsen inte har befogenhet att fatta beslut som strider mot vare sig föreningens syfte och verksamhetsmål eller andra stadgeföreskrifter. Styrelsen är ett förvaltande organ i bostadsrättsföreningen vars skyldigheter samt behörighet och befogenhet att fatta beslut och agera i bostadsrättsföreningens namn och intresse huvudsakligen regleras genom BRL, delar av EFL, bostadsrättsföreningens stadgar samt i vissa avseenden även av vilka beslut som fattas av föreningsstämman.³² Ett beslut som ger bostadsrättshavare rätt att använda lägenheterna på ett sätt som inte rymms inom ramen för bostadsrättsföreningens angivna verksamhet som den uttrycks i stadgarna är därmed som utgångspunkt ogiltigt.³³

Effekten av denna ogiltighet kan dock vara klart begränsad. Till att börja med medför endast ett befogenhetsöverskridande som är uppenbart främmande för föreningens verksamhet att några påföljder kan göras gällande. Detta

31 Se 1 kap. 1 § BRL samt t.ex. prop. 1990/91:92 s. 153, SOU 1969:4 s. 83 och prop. 1971:12 s. 137.

32 Se 9 kap. 12 och 14 §§ BRL samt 6 och 7 kap. EFL i tillämpliga delar.

33 Enligt 9 kap. 5 § p. 3 BRL ska bostadsrättsföreningens stadgar innehålla uppgifter om den verksamhet som föreningen ska bedriva. Tidigare förelåg krav på angivande av ändamål, detta krav har i samband med antagande av EFL tagits bort, vilket dock inte bör påverka rättsläget nämnvärt eftersom ändamålet hela tiden formulerats genom 1 kap. 1 § BRL.

uppenbarhetsrequisit framgår inte uttryckligen av lagtext men anges i förarbeten, förutsätts föreligga i doktrin och har även tillämpats av Högsta domstolen avseende en ideell fackförening i NJA 1987 s. 394.³⁴ I fallet prövades huruvida en ideell fackförenings beslut att träffa avtal om kollektiv hemförsäkring för sina medlemmar kunde anses utgöra en åtgärd som stred mot föreningens stadgar. Åtgärden ansågs vara tveksam men inte uppenbart främmande för föreningens ändamål, som enligt § 1 var ”att tillvarata medlemmarnas intressen på arbetsmarknaden och inom näringslivet samt att därvid och i övrigt medverka till en samhällsutveckling på grundval av demokratisk socialism”.

Vad som är att betrakta som uppenbart främmande för en bostadsrättsförenings syfte och verksamhetsändamål är inte helt klart. Eftersom frågan om en styrelses samtycke till korttidsuthyrningar kan anses vara uppenbart främmande för en bostadsrättsförenings ändamål vare sig behandlats i förarbeten, praxis eller doktrin är det svårt att med en i grunden rättsdogmatisk utgångspunkt ge ett säkert svar. Bedömningen av vad som kan anses vara uppenbart främmande för en bostadsrättsförenings ändamål kommer i det följande utgå från hur uppenbarhetsrequisitets funktion beskrivs i doktrin, bland annat att dess syfte är att förhindra att smärre eller mindre avvikelser från verksamhetsändamålet kan användas som grund för ogiltighetsförklaring, och fokuserar på Högsta domstolens dom och motivering i ofta citerade NJA 1987 s. 394.³⁵

I enlighet med de resonemang som Högsta domstolen för i NJA 1987 s. 394 kan stadgeföreskriftens ordalydelse, föreningens natur och storlek samt samhällsförändringar påverka tolkning och bedömning av om en åtgärd är uppenbart främmande för föreningens verksamhet. Vikt fästes även vid att åtgärden, att låta fackföreningsmedlemskapet omfatta en kollektiv hemförsäkring, hade klart begränsad påverkan för den enskilde medlemmen.

I jämförelse med den situation som prövades i NJA 1987 s. 394 är bostadsrättsföreningens syfte och natur klart mer preciserat. Bostadsrättsföreningars syfte framgår till exempel som nämnts ovan inte enbart av stadgar utan även av lag genom formuleringen av 1 kap. 1 § BRL. Den frihet som i NJA 1987 s. 394 tillmättes föreningen, att själv definiera och formulera sitt syfte lite vagt

34 Se vidare Åhman, O, Behörighet och befogenhet i aktiebolagsrätten. Om aktiebolagets ställföreträdare och gränserna för deras representation, 1997, ak.avh., lustus, s. 684 f., med där angivna källor.

35 Angående innebörden av det generella förbudet mot verksamhetsöverträdelser och uppenbarhetsrequisitet, se Åhman, Behörighet och befogenhet i aktiebolagsrätten, 1997, avsnitt 8.3.7.4; se även Mallmén, A, Andersson, S och Thorstorp, B, Lagen om ekonomiska föreningar – En kommentar (JUNO, version 5A), Norstedts Juridik, 7 kap. 42 §, 2. Verksamhetsfrämmande åtgärder m.m.

och brett, kan därmed inte på samma sätt sägas vara av relevans för tolkningen av en åtgärds förenlighet med stadgarna i en bostadsrättsförening. Vidare är uppfyllandet och upprätthållandet av syfte och verksamhetsmål i en bostadsrättsförening av stor betydelse för medlemmarna. Medlemmar med bostadsrätt i en bostadsrättsförening bor ju i föreningens byggnad tillsammans med andra medlemmar och påverkas därmed i sin vardag av hur föreningen förvaltas och vilka beslut som fattas. Bostadsrättsmedlemmar med bostadsrätt är dessutom själva bundna till att uppfylla bostadsrättsföreningens syften och ändamål genom de enskilda upplåtelseavtalen. Bostadsrättshavare har som nämnts ovan en skyldighet att använda lägenheten i enlighet med det avsedda ändamålet enligt 7 kap. 6 § BRL och det avsedda ändamålet med upplåtelsen är både styrt av och kopplat till bostadsrättsföreningens syfte och verksamhetsändamål. Eftersom medlemmar med bostadsrätt bor i bostadsrättsföreningen tillsammans med andra medlemmar är vidare behovet av förutsebarhet och transparens mycket viktigt. Den ekonomiska insats som en bostadsrättsmedlem lagt in i bostadsrättsföreningen är därtill ofta betydande. Dessa förutsättningar talar generellt för att restriktivitet ska antas avseende utvidgande tolkningar av bostadsrättsföreningars syfte och ändamål.

Det kan vidare anses föreligga anledning att betrakta den individuella intäktsmöjligheten som främmande för själva bostadsrättsinstitutets grundläggande ändamål. Något individuellt vinstsyfte för bostadsrättshavare med bostadslägenhet i föreningens hus har åtminstone inte historiskt ansetts omfattas av dess ändamål. Målsättningen har ju i grunden varit att skapa möjlighet till billigare boende med bättre inflytande, starkare ekonomisk boendegemenskap och en god förvaltning av föreningsbyggnaden (eller byggnaderna) för att tillse att kapitalinsats och förmögenhet inte minskar samt att skapa trygghet i besittningen.³⁶

Huruvida denna ursprungliga målsättning kan sägas avspegla bostadsrättsinstitutets samhällsliga funktion idag kan förstås ifrågasättas. Boende- och marknadsförutsättningarna har ändrats en hel del sedan 1930-talet då den första bostadsrättslagen formulerades. Att göra en ekonomiskt gynnsam affär är idag ett klart syfte med bostadsrättsinnehavet för många bostadsrättshavare. Bostadsrättsinnehavet kan i denna mening vara att betrakta som en investering, en möjlighet till säker kapitalplacering med, i vissa områden, mycket god chans till värdeökning. Det kan ju diskuteras om inte denna aspekt borde

36 Se t.ex. Siljeström, G, Lagen om bostadsrättsföreningar, SvJT 1930 s. 375–381; se även Östberg, J, Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117, artikel i antologin Bostadsrätten i initial- och övergångsskeden, red. Julius, H, Munukka, J och Baheru, H, 2019, Jure, s. 60 och 63.

kunna beaktas i högre utsträckning inom ramen för bostadsrättsinstitutet. Det skulle exempelvis kunna anses utgöra skäl att i högre utsträckning beakta vissa medlemmars önskemål om att få utnyttja den möjlighet till extra intäkt som korttidsuthyrning kan medföra. Dock är det inte en uppgift för styrelsen att försöka utröna vad enskilda medlemmar har för individuella syften och intressen kopplade till medlemskapet och agera i enlighet med det. Styrelsens uppdrag är att verka i enlighet med ett presumerat och hypotetiskt gemensamt intresse, vilket i en bostadsrättsförening, till skillnad från exempelvis ett aktiebolag, inte är att skapa högsta möjliga avkastning.³⁷

Utan lagändring eller vägledande avgöranden från Högsta domstolen utgör således den ursprungliga grundläggande tanken om kollektiv boendegemenskap alltjämt den primära rättsliga utgångspunkten för tolkning och tillämpning av BRL och för bedömning av bostadsrättsmedlemmarnas ”rätt” att använda lägenheten som extra inkomstkälla. Den förändring som har skett avseende bostadsrättens funktion som investeringsobjekt bör därmed inte tillmätas någon avgörande betydelse för tolkningen av huruvida en åtgärd från styrelsen som medför att bostadsrätten kan användas som intäktsmöjlighet ska anses vara uppenbart främmande för föreningens ändamål.

Även om det med utgångspunkt i det nyss anförda finns skäl att anta att ett beslut som ger medlemmar rätt att använda sina lägenheter för korttidsuthyrning är uppenbart främmande för bostadsrättsföreningens syfte och verksamhet och därmed som utgångspunkt ogiltigt, är det en annan fråga om rättshandlingen också är ogiltig gentemot interna (medlemmarna) och utomstående tredje män. Enligt 7 kap. 43 § andra stycket andra meningen EFL är nämligen rättshandlingar som innebär att styrelsen överträder en bestämmelse om föreningens verksamhet som utgångspunkt bindande i förhållande till tredje man. Bundenhet inträder dessutom oavsett om tredje man är i ond tro om befogenhetsöverskridandet.

Huruvida den generella utgångspunkten i 7 kap. 43 § andra stycket andra meningen EFL kan anses vara lämplig även för den särskilda situation som behandlas i denna artikel kan dock diskuteras. Det undantag från allmänna avtalsrättsliga principer om avtals giltighet som antagits som grund i 7 kap. 43 § andra stycket andra meningen EFL är inte formulerat mot bakgrund av

³⁷ Om styrelsens skyldighet att agera för ett hypotetiskt medlemsintresse och inte en specifik grupp medlemmars gemensamma särintressen i allmänhet och i bostadsrättsföreningar i synnerhet, se Östberg, J, Något om framtida medlemmars intresse och SAS-principen i ljuset av NJA 2013 s. 117, 2019, s. 59 f. samt 63 med där angivna källor.

vare sig generell föreningsrättsliga eller specifikt bostadsrättsliga syften och målsättningar utan motiveras av aktiebolagsrättsliga utgångspunkter och stark hänsyn till omsättningsintressen.³⁸ Av förarbetena till EFL framgår i och för sig den uttryckliga utgångspunkten att vad som gäller på aktiebolagsrättens område ska kunna användas som stöd och ledning vid tolkning och tillämpning av bestämmelserna i EFL.³⁹ Det får dock ändå anses tveksamt om det är motiverat att använda samma utgångspunkt för att frångå allmänna avtalsrättsliga principer om avtals giltighet i förhållandet mellan styrelsen och bostadsrättsmedlemmar eftersom några omsättningsintressen över huvud taget inte kan göras gällande i denna kontext.

Vidare är bostadsrättsföreningens medlemmar inte att betrakta som tredje män i det avseende som regeln formulerats för. Medlemmarna har helt enkelt inte samma skyddsintresse som en utomstående tredje man typiskt sett har, till exempel en leverantör till föreningen. Även om bostadsrättsmedlemmar formellt föreningsrättsligt blir att behandla som tredje män i förhållande till organisationen, har en bostadsrättsföreningsmedlem med bostadsrätt en sådan stark anknytning till organisationen att den knappast någonsin kan anses vara i god tro i förhållande till styrelsens befogenhetsöverskridanden avseende stadgar och föreningsändamål.

Bostadsrättsföreningar har, som nämnts ovan, en särskilt stark koppling till ändamålet. Utöver den lagstadgade förklaringen om bostadsrättsföreningars syfte och ändamål i 1 kap. 1 § BRL genomsyrar syftet även föreningens verksamhet och påverkar bostadsrättshavares vardag. De enskilda upplåtelseavtalen är normalt kopplade till ändamålet så som det formulerades när föreningen bildades och skapar därmed en särartad bundenhet och praktisk anknytning till det ursprungliga ändamålet som inte föreligger avseende andra föreningsformer. Det är därmed inte rimligt att anta att en bostadsrättsföreningsmedlem, som bor i bostadsrättsföreningen, kan vara helt omedveten om bostadsrättsföreningens ändamål och syfte. En bostadsrättshavare bör tvärtom som utgångspunkt kunna förutsättas vara i ond tro, ha insett eller bort ha insett, om styrelsen vidtar en åtgärd som utgör ett befogenhetsöverskridande i förhållande till verksamhetsändamålet.

38 Se Mallmén, A, Andersson, S och Thorstorp, B, Lagen om ekonomiska föreningar – En kommentar (JUNO, version 5A), 7 kap. 43 §, 6. Undantag från huvudregeln om befogenhetsöverskridanden.

39 Se prop. 2015/16:4 s. 133.

Sammanfattningsvis talar den bostadsrättsförenliga kontexten för att det finns skäl att inte tillämpa 7 kap. 43 § andra stycket andra meningen EFL på befohensöverskridanden avseende bostadsrättsföreningars verksamhetsändamål. En lämpligare lösning vore till exempel att enbart tillämpa 7 kap. 43 § andra stycket första meningen EFL, som inte innehåller några avsteg från de allmänna ondrosreglerna. Det får dock antas vara fullt möjligt, och förmodligen till och med troligt, att en domare inte skulle anse att den uttryckliga regeln i 7 kap. 43 § andra stycket andra meningen EFL kan bortses från på detta sätt. En möjlig väg runt den för bostadsrättsföreningar mindre ändamålsenliga bestämmelsen skulle istället kunna vara att acceptera att bundenhet i förhållande till tredje man inträder, men att den bundenheten kan ogiltigförklaras med stöd av allmänna avtalsrättsliga principer. Att visst utrymme för att frånga lagtextens ordalydelse och istället tillämpa 33 eller 36 §§ lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar (AvtL) föreligger stöds av förarbetsuttalanden.⁴⁰ Under vilka förutsättningar avtalsrättsliga regler och principer kan komma att aktualiseras i det sammanhang som här behandlas är dock något oklart, i förhållande till exempelvis 33 § AvtL måste något ytterligare till, exempelvis att styrelsen i samförstånd med medlemmarna vidtar åtgärden med vetskap om att den utgör ett befogenhetsöverskridande och i syfte att åstadkomma bundenhet trots ogiltigheten. För det fall bundenhet gentemot tredje man inträder, i enlighet med 7 kap. 43 § andra stycket andra meningen EFL, trots att styrelsens åtgärd är främmande för föreningens verksamhetsändamål, är dock klart att styrelsen kan bli skadeståndsskyldig för eventuell skada som åtgärden orsakar enligt bestämmelser i 21 kap. EFL.⁴¹

3.4 FÖRENINGSTÄMMAN BESLUTAR OM MÖJLIGHET ATT HYRA UT FÖR TILLFÄLLIGA VISTELSER

Även om styrelsen i enlighet med redogörelsen ovan får antas formellt begränsad när det kommer till att tillåta användning av bostadsrättslägenheter för korttidsuthyrning för tillfälliga vistelser föreligger för bostadsrättsföreningens högst beslutande organ, föreningsstämman, inte några motsvarande principiella begränsningar.⁴² Det huvudsakliga problemet avseende möjligheten för medlemmarna att använda sina lägenheter för tillfälliga upplåtelse är den tveksamma förenligheten med ändamålet och stadgarna, och stadgarna kan genom beslut av föreningsstämman ändras.⁴³

40 Se prop. 1993/94:196 s. 171.

41 Se hänvisning i 10 kap. 1 § BRL.

42 Noteras bör dock att även föreningsstämman är förhindrad att fatta beslut som innebär att föreningen ska ägna sig åt verksamhet som strider mot det i stadgarna angivna ändamålet.

43 Stadgarna kan dock inte ändras på ett sådant sätt att de strider mot den grundläggande bestämmelsen i 1 kap. 1 § BRL.

Beslut som avser ändring av stadgarna avseende formuleringen av bostadsrättsföreningens verksamhetsändamål kan enligt 9 kap. 23–25 §§ BRL fattas av stämman om samtliga röstberättigade röstar för ändring. Om enighet inte kan uppnås vid stämman kan ändring av stadgar ändå ske om beslut fattas på två på varandra följande stämmor med absolut respektive kvalificerad majoritet. Beslut om att ändra stadgarna får inte genomföras förrän ändringen anmälts och registrerats av Boverket.

Det bör dock beaktas att stadgeändringar endast avser bostadsrättsföreningens ändamål. För att bostadsrättsmedlemmarna ska kunna använda sina bostadsrättslägenheter i enlighet med det ändrade verksamhetsändamålet, utan att användningen strider mot upplåtelseändamålet med bostadsrättslägenheten, behöver även ändringar i de enskilda upplåtelseavtalen göras. Beslutet att ändra föreningsverksamhet genom justering av stadgarna är av föreningsrättslig karaktär och medför inte automatiskt att ändamålet med de enskilda upplåtelseavtalen till bostadsrättslägenheterna ändras. Det innebär dock inte att upplåtelseavtalen inte kan ändras. Upplåtelseavtalen avser en särskild form av nyttjanderätt till enskilda lägenheter i bostadsrättsföreningens hus och kan i enlighet med allmänna avtalsrättsliga principer ändras efter individuella överenskommelser med bostadsrättshavarna.⁴⁴

4. AVSLUTANDE KOMMENTARER – KOLLEKTIVA BESLUT I DET KOLLEKTIVA ÄGANDET

Home sharing-plattformar och möjligheten att på ett mycket enkelt och smidigt sätt marknadsföra sin lägenhet på en global marknad har i grunden förändrat synen på vad en bostadslägenhet kan användas till. Önskan att hyra ut sin lägenhet och förekomsten av uthyrning av bostadslägenheter för att tjäna lite extra pengar är förvisso i sig inget nytt. Exempelvis vittnar regleringarna i 7 kap. 8 § BRL och 12 kap. 41 § JB, som innebär att bostadsrättshavare och bostadshyresgäster får ha inneboende så länge det inte orsakar men för föreningen, hyresvärderna eller andra boende, om en samhällelig acceptans för möjligheten att få ned sin boendekostnad genom att dela sin bostad med andra. Men den form av uthyrning av bostadsrättslägenheter som nu sker, som ett alternativ till en hotellvistelse för turister eller affärsresande, är en förhållandevis ny företeelse.⁴⁵

44 Jfr även t.ex. 7 kap. 7 och 8 §§ JB.

45 Problemet med att bostadslägenheter används för andra ändamål än bostad och därmed undandras bostadsmarknaden har dock förekommit, diskuterats och reglerats tidigare, se t.ex. prop. 1989/90:37 samt 11 kap. 20 § 3 st. plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) om att preskription inte ska inträda för ändringar av bostäders användning som medför att de inte används som permanentbostad.

Redogörelsen och diskussionen om det rättsliga läget i denna artikel påvisar vilka möjligheter till förändring och förnyelse som finns i BRL. Måhända kan tyckas att det bostadsrättsliga institutet ger väldigt få möjligheter till förändring och att det påvisar en hopplöst otidsenlig utgångspunkt avseende ”rätten” att använda sin lägenhet för att tjäna lite extra pengar då och då. Ett annat sätt att se på saken är att det rättsläge som här beskrivs påvisar bostadsrättslagstiftningens främsta styrka.

BRL grundas på en idé om ett delvis reglerat kollektivt ägande som syftar till att främja aktivt deltagande i förvaltningen av byggnaden och därigenom uppnå en form av ekonomiskt åsyftad boendegemenskap.⁴⁶ Bostadsrättsföreningen och dess medlemmar ska som utgångspunkt ha rätt att genom formenliga föreningsrättsliga beslut gemensamt bestämma hur föreningens hus och lägenheter ska användas och förvaltas. Att vare sig enskilda medlemmar eller styrelsen har rätt att självständigt besluta om en delvis ändrad användning av föreningens byggnad och lägenheter förefaller mot denna bakgrund som rimligt.⁴⁷

Frågan om medlemmarna ska få hyra ut sina lägenheter bör förmodligen även med beaktande av den snabba utvecklingen och den ökande användningen av *home sharing*-plattformar alltjämt diskuteras och behandlas som den grundläggande kollektiva boendefråga det är och beslutas på det föreningsrättsligt grundade sätt som BRL föreskriver. När det gäller uthyrning av bostadslägenheter till turister och affärsresande finns helt enkelt anledning att acceptera att användningen avviker från vad som traditionellt avses med användning av bostad för permanentboende. Det kan därmed anses viktigt att medlemmarna bereds tillfälle att ha en konkret och reell påverkan på eventuella beslut om hur föreningen ska ställa sig till korttidsuthyrning.

Avslutningsvis ska nämnas att bostadsrättsföreningars möjlighet att genom den föreningsrättsliga beslutandeprocessen justera eller utvidga verksamheten till att även omfatta tillfälliga övernattningar enbart ändrar den civilrättsliga grunden för hur bostadsrättsföreningens byggnad och enskilda lägenheter får användas. Bostadsrättsföreningar har inte möjlighet att genom den interna beslutandeprocessen ändra eller påverka den förvaltningsrättsliga regleringen av hur bostadsrättsföreningens byggnad får användas. Kontroll och planering av mark och byggnaders användning är en fråga som kommunerna som utgångspunkt råder över. Kommuner ska i detaljplan ange hur byggnader och

⁴⁶ Se t.ex. prop. 1990/91:92 s. 53.

⁴⁷ Jfr diskussion om befarade problem som kan följa av möjligheten till fri användning av ägarlägenheter för uthyrning i prop. 2003/04:115 s. 30 f.

mark får användas och har en skyldighet att bevilja bygglov i enlighet med planen.⁴⁸ I detaljplan betecknas olika tillåtna användningar av mark och byggnader med bokstavsbestämmelser. Byggnader som ska användas som bostäder betecknas som ändamål, B, bostad, och byggnader som ska användas för tillfälliga övernattningar betecknas med ändamål, O, tillfällig vistelse.⁴⁹ Någon annan användning än den som anges i detaljplan och senast beviljade bygglov är som utgångspunkt inte tillåten.

Det kan således inte uteslutas att en bostadsrättsförening som väljer att ändra stadgarna och anta en generös policy avseende möjligheten att få hyra ut sin lägenhet via exempelvis Airbnb, Booking eller HomeAway därigenom riskerar att medverka till att användningen av föreningens hus avviker från planenligt ändamål och senast beviljat bygglov. Den här situationen kan dock uppstå oavsett om föreningen ändrar sina stadgar eller inte. Risken uppkommer helt enkelt om många medlemmar i praktiken ofta och återkommande använder sin lägenhet för tillfälliga uthyrningar. Om och under vilka förutsättningar användning av bostadsrättslägenheter för andra ändamål än vad planbestämelsen medger eller vad senaste bygglov avser är dock för stor för att behandlas i denna artikel och diskuteras därför inte närmare i detta sammanhang. 🏰

48 Fastighetsägaren har både en rätt och en skyldighet att använda byggnaden på ett sätt som är förenligt med detaljplanen och kommunen har en skyldighet att bevilja bygglov som är förenliga med detaljplanen samt en rätt att besluta om rättelseföreläggande enligt 11 kap. 20 § PBL, som kan förenas med vite enligt 11 kap. 37 § PBL, för den fastighetsägare som inte använder en byggnad i enlighet med det tillåtna ändamålet.

49 Andra ändamålsbestämmelser är exempelvis: N, friluftsliv och camping, K, kontor samt J, industri. Se vidare Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan.