



PARTER

Kärande

1. Kersti VIVIANNE Ahlberg, 19560420-0161
Ystadsvägen 52
121 49 Johanneshov

2. MAGNUS Emanuel Nicklas Andersson, 19710910-2512
Hermelinstigen 14
571 42 Nässjö

3. Peter RICHARD Michael Armlad, 19790330-2755
Lunningsvägen 2
352 51 Växjö

4. SVEN Gunnar Astevall, 19470929-2819
Södra Lindåsgatan 70
361 92 Emmaboda

5. Åke Bark-Lagergren, 19421129-1119
Ölandsgatan 14 A Lgh 1002
382 31 Nybro

6. Bernt JONNY Estunger, 19621027-2495
Parkstigen 19
571 68 Malmbäck

7. MARIE Therese Fransson, 19691117-1947, och STEFAN Börje Fransson,
19710730-1975
Tallvägen 33
612 36 Finspång

8. MAJVOR Elisabet Fritz, 19531023-1484, och Björn Ivar Christer Gustavsson,
19471004-2476
Vretvägen 8
394 71 Kalmar

9. LARS Göran Sigvard Gustavsson, 19470318-1919
Omvägen 7
599 32 Ödeshög

10. MATS Enar Haraldsson, 19580607-2970
Tomtestigen 36
382 37 Nybro

11. ANDERS Ove Johansson, 19521204-2757, och Gunilla Elisabet Johansson, 19550317-2743
Gnejsvägen 4
341 34 Ljungby

12. MATTIAS Joakim Birger Jonsson, 19780719-2997
Böta Kvarn 108
570 76 Ruda

13. Karl Elis REINE Klingstedt, 19540812-2934
Videslättshagen 111
598 94 Vimmerby

14. LEIF Uno Roland Larsson, 19480921-3319
Persborgsvägen 10
372 36 Ronneby

15. ROLF Tore Lejdestad, 19410630-0678
Victor Balcks Väg 136
122 40 Enskede

16. BENGT Göran Leonardsson, 19480523-1976
Bråbygdsvägen 10 A
616 33 Åby

17. ULLA Margareta Lind, 19350120-1747
Jungfrubergsvägen 18
589 31 Linköping

18. INGE Karl Evert Lindström, 19480128-2916
Stenhagsvägen 94
752 60 Uppsala

19. Inga-Lill Heléne Magnusson, 19550217-2728
Torstens Väg 10 Lgh 1002
363 31 Rottne

20. Nils TORLEIF Ramde, 19511004-2438
Furumovägen 23
352 72 Växjö

21. Joakim VICTOR Rosenarv, 19740403-0053
Rudhem
Bröttorp 240
386 96 Färjestaden

22. ANDERS Bertil Savehed, 19491124-2974
Enevägen 10
342 61 Moheda

23. Nils INGE Lennart Sigurdsson, 19440721-3018
Fridhemsgatan 8 B Lgh 0901
572 30 Oskarshamn

24. JAN Anders Sparv, 19530321-2731
Östra Esplanaden 43 F Lgh 1103
576 32 Sävsjö

25. HANS Gösta Svensson, 19441230-0693
Klarbärsvägen 16
372 38 Ronneby

26. BILLY Anders Sverker, 19521121-2476
Kråkbärsstigen 19
571 37 Nässjö

27. Ernst Åke STAFFAN Uddestad, 19640911-2759
Åkervägen 6
352 49 Växjö

28. MARITA Cristina Widahl, 19530705-2505
Tallvägen 32
365 41 Hovmantorp

29. HEIDE Eva-Lena Öberg, 19511215-2466
Björkängsvägen 14
562 50 Månsarp

Ombud för 1-29: Advokaterna Johan Norrlin och Peter Lennartz
RosholmDell Advokatbyrå AB
Fiskaregatan 46
392 31 Kalmar

Svarande

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland, 769616-5526
c/o Ekonomipartner AB
Klädressaregatan 1
411 05 Göteborg

Ombud: Advokaterna Olle Jerdmyr Steen och Pernilla Larsson
Wesslau Söderqvist Advokatbyrå HB
Box 684
551 19 Jönköping

DOMSLUT

1. Tingsrätten fastställer att de avtal om upplåtelse av uppställningsplats för villavagn, tecknade mellan var och en av kärandena och Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland, utgör bostadsarrende.
2. Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland ska ersätta kärandena för rättegångskostnader, som totalt uppgår till 608 043 kr varav 484 194 kr är ersättning till ombud. Kostnaderna ska fördelas enligt följande:
 - a. till Sven Astevall med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - b. till Vivianne Ahlberg med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - c. till Magnus Andersson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - d. till Richard Armblad med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - e. till Åke Bark-Lagergren med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - f. till Jonny Estunger med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - g. till Lars Gustavsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - h. till Mats Haraldsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - i. till Mattias Jonsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen

- på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
- j. till Reine Klingstedt med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - k. till Leif Larsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - l. till Rolf Lejdestad med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - m. till Bengt Leonardsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - n. till Ulla Lind med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - o. till Inge Lindström med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - p. till Inga-Lill Magnusson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - q. till Torleif Ramde med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - r. till Victor Rosenarv med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - s. till Anders Savehed med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - t. till Inge Sigurdsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - u. till Jan Sparv med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - v. till Hans Svensson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - w. till Billy Sverker med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - x. till Staffan Uddestad med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,

- y. till Marita Widahl med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - z. till Heide Öberg med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - å. till Marie Fransson och Stefan Fransson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt,
 - ä. till Majvor Fritz och Christer Gustavsson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt och
 - ö. till Anders Johansson och Gunilla Johansson med 20 967 kr och ränta enligt 6 § räntelagen på beloppet från den 9 juni 2020 tills beloppet är betalt.
-

BAKGRUND

Sven Astevall, Vivianne Ahlberg, Magnus Andersson, Richard Armblad, Åke Bark-Lagergren, Jonny Estunger, Lars Gustavsson, Mats Haraldsson, Mattias Jonsson, Reine Klingstedt, Leif Larsson, Rolf Lejdestad, Bengt Leonardsson, Ulla Lind, Inge Lindström, Inga-Lill Magnusson, Torleif Ramde, Victor Rosenarv, Anders Savehed, Inge Sigurdsson, Jan Sparv, Hans Svensson, Billy Sverker, Staffan Uddestad, Marita Widahl, Heide Öberg, Marie Fransson och Stefan Fransson, Majvor Fritz och Christer Gustavsson samt Anders Johansson och Gunilla Johansson (härefter arrendatorerna) äger villavagnar som de har stående på fastigheten Borgholm Halltorp 1:26. Fastigheten ägs av Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland. På fastigheten ligger även Ekerums camping.

Varje arrendator arrenderar sin uppställningsplats av markägaren, förutom i fallen med Marie Fransson och Stefan Fransson, Majvor Fritz och Christer Gustavsson samt Anders Johansson och Gunilla Johansson, där varje par arrenderar platsen gemensamt. Villavagnarna står på två områden på fastigheten kallade "Receptionen" och "Tusenskönan". På Receptionen står 13 av de aktuella villavagnarna och på Tusenskönan står 16 av de aktuella villavagnarna. Uppställningsavtalen är i stort identiska, förutom att arrendeavgiften skiljer sig beroende på om vagnen står på Receptionen eller på Tusenskönan.

Det är årliga avtal om uppställning och arrendatorerna har tecknat nytt avtal med markägaren för varje år. I avtalen framgår bl.a. följande. De arrenderar platsen som villavagnen står på mellan 1 april och 15 oktober. Villavagnen får stå kvar under vintern och arrendatorn har tillträde till den under vinterhalvåret, men åretruntboende är inte tillåtet. Vagnarna är inkopplade till el, avlopp och vatten. Inkopplingen ska ske av fackman och ska betalas av ägaren av villavagnen. Arrendator får bygga till en altan till vagnen, arrendator får även avgränsa platsen med staket eller Ölandstok. Arrendator får ställa en bil vid vagnen. Arrendator får inte överlåta platsen utan

tillstånd av markägaren. Säljs vagnen ingår inte platsen. Arrendator behöver särskilt tillstånd för att plantera på platsen. Arrendator ska sköta gräsklippning och skötsel.

Villavagnarna som står på Receptionen köptes under tidigt 1990-tal från företaget Kabe och varje villvagnsägare tecknade därefter ett uppställningsavtal med markägaren. Markägare vid denna tid var Borgholms kommun. Villavagnarna som står på Tusenskönan köptes och installerades på sina uppställningsplatser 2003 och 2004. Markägare vid denna tidpunkt var Rune Berglund som även ägde Ekerums camping. Villavagnsägarna på Tusenskönan fick köpa villavagnarna av Rune Berglunds dotters, Ami Berglund, företag som sålde villavagnar och de fick teckna uppställningsavtal med Rune Berglund.

Villavagnarna transporterades till campingen med lastbil på trailer. De lyftes därefter av respektive trailer och rullades till sin plats med hjälp av en traktor eller bil. Villavagnarna har eller har haft hjul. Markägaren har sett till att det finns vatten, avlopp och el till varje uppställningsplats. Samtliga villavagnar är inkopplade till vatten, avlopp och el som fungerar året runt. Ska villavagnarna flyttas längre sträckor behöver de transporteras på trailer med lastbil. Villavagnarna har tillbyggda altaner varav del av altanerna glasats in och byggts till uterum.

BEGÄRAN OCH INSTÄLLNING

Arrendatorerna har begärt att tingsrätten ska fastställa att de avtal om upplåtelse av uppställningsplats för villavagn, tecknade mellan var och en av arrendatorerna och Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland, utgör bostadsarrende.

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland har motsatt sig arrendatorernas begäran.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Arrendatorerna

Arrendatorerna arrenderar mark av markägaren. Uppställningsavtalen ger respektive arrendator rätt att på sin uppställningsplats uppföra eller bibehålla bostadshus. Villavagnarna är till för stadigvarande bruk och deras karaktär måste bedömas med hänsyn till sitt utförande. Villavagnarna har ett kök, sovrum och badrum. Tomtplatsen är tydligt avgränsad. Markägaren har låtit installera vatten, avlopp och el till varje uppställningsplats och låtit arrendatorerna bygga altan med inglasade uterum till sina villavagnar. Villavagnarna står på sin uppställningsplats permanent och har fasta tillbyggnader. Villavagnarna och deras tillbyggda altaner är uppförda med bygglov. De är att jämföra med fritidshus av modern standard och de används som det, vilket är arrendatorerna och markägarnas ursprungliga syfte med villavagnarna. Villavagnarna har aldrig flyttats från sina uppställningsplatser och har stått där i flera år. De är utrustade och anlagda på ett sådant sätt att de går att nyttja hela året och de används även året runt. Syftet med upplåtelsen är inte jordbruk. Syftet med upplåtelsen är därför att låta arrendatorerna upprätta och bibehålla bostadshus. Det är inte uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorerna. Avtalen är därför bostadsarrenden.

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland

Avtalen om upplåtelse av uppställningsplats för Villavagn tecknade mellan var och en av arrendatorerna och föreningen ger inte rätt för respektive arrendator att på respektive arrendeställe uppföra eller bibehålla bostadshus. Uppställningsplatserna har en tydlig koppling till campingen. Det är boenden i en campingkontext och inte ett vanligt sommarstugeområde. Upplåtelsen sker säsongsvis och arrendet är kopplat till sommarsäsongen. Förnyelse av upplåtelsen sker varje år. Ett arrende föreligger först vid ett nyttjande mot avgift. Det sker bara under sommarhalvåret, under vinterhalvåret får villavagnarna stå kvar avgiftsfritt. Det framgår av uppställningsavtalen att åretruntboende inte är tillåtet. Avtalen benämner villavagnsuppställning. En altan får tillkomma men det framgår även av avtalen att andra tillbyggnader av vagn eller altan

inte får ske. Det framkommer även i avtalet att vid försäljningen ingår inte platsen. Vagnarna är konstruerade på ett sådant sätt att de kan flyttas med enkelhet. Syftet med en villavagn är att den ska kunna flyttas och rulla. Det spelar ingen roll om arrendatorerna utrustat sina vagnar på ett sådant sätt att de är att jämföra med en bostad. Det avgörande är vad arrendatorerna har rätt till enligt avtalen. Villavagnarna är flyttbara fritidshem som har en tydlig koppling till campingplatser. De är enkla att flytta, kräver i princip ingen montering och är relativt billiga att koppla ur och flytta. Även om avtalen ger arrendatorerna rätt att bygga altan innebär det en risk som arrendatorn själv får bära. Det rör sig därför inte om sådana stadigvarande boenden som krävs för att det ska anses som bostadshus. Upplåtelseerna utgör således inte bostadsarrende.

UTREDNING

Parterna har åberopat följande bevisning.

Arrendatorerna

Arrendatorerna har åberopat syn, invändigt och utvändigt, av två av villavagnarna, en vagn på Receptionen och en vagn på Tusenskönan. De har även åberopat partsförhör under sanningsförsäkran med Hans Svensson, Vivianne Ahlberg och Christer Gustavsson.

Arrendatorerna har som skriftlig bevisning åberopat upplåtelseavtalen, fotografier av villavagnarna, Borgholms kommuns beslut om bygglov 2013-10-16 och ansökan om bygglov 2003-09-22, brev från Ami Berglund till Arrendatorerna på Tusenskönan i oktober 2003 och rättsutlåtande från Erik Gerleman.

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland har som skriftlig bevisning åberopat upplåtelseavtalen, utdrag ur fastighetsregistret och offert ifrån Innovativ Bygg och Projekt Konsult AB.

Berättelser

De hörda personerna har i huvudsak berättat följande.

Hans Svensson: Han kom till Ekerum första gången 1980 och har varit en återkommande gäst sedan dess. Han hade husvagn fram till 2003 då han köpte en villavagn på Tusenskönan. Rune Berglund och Ami Berglund hade visning av villavagnar 2003 och frågade några av de återkommande gästerna ifall de var intresserade av att köpa en villavagn. De första tolv vagnarna såldes slut ganska fort. Han ville ha en villavagn under förutsättningen att de skulle kunna vara där på vintern med. Rune Berglund såg till att det grävdes vintervatten för att göra det möjligt att vistas i vagnarna även vintertid. Han arrenderade tomten av Rune Berglund och han köpte vagnen utav Ami Berglund. Hon hade ett företag som importerade vagnarna. Vagnen stod på sin uppställningsplats när han köpte den. Han har ingått nytt uppställningsavtal varje år från 2003 till 2017. Han tror att Rune Berglund hade en affärsidé att ha villavagnar över hela Tusenskönan. Skälet var nog att Rune Berglunds dotter sålde villavagnar och att det var en långsiktig lösning för Rune Berglund eftersom han fick en fast inkomst i början av säsongen. Det var dessutom tidigare dåligt uthyrt på den delen av campingen.

När han hade köpt vagnen fick han ett brev av Ami Berglund. I brevet stod att de hade fått bygglov för att bygga altan som även fick vara inbyggd. Rune Berglund drev campingen och var på Tusenskönan flera gånger. Rune Berglund tittade på när de byggde in och glasade in altaner och planterade. Han hade inte köpt om han inte hade fått bygga in altanen. De enda åsikterna Rune Berglund hade om altanerna var att de

skulle målas i samma kulör som villavagnarna. Det var sagt från början att villavagnen skulle användas hela året. Den används som sommarstuga men han och hans fru använder den även på vinterhalvåret. De är några stycken som använder sina vagnar året om och några använder sina vagnar bara under sommarsäsongen. Vagnarna kom till Tusenskönan med trailer och lyftes av. Därefter drogs de med frontlastare till sina respektive platser. Det var avstyckade tomter med framdraget avlopp, vatten och el som vagnarna kopplades in i. Flera villavagnsägare har även isolerat vagnarna undertill. Han själv har även satt kjolar på sin vagn för att slippa vinden och att det skulle bli kallt underifrån. Han byggde sin altan den första sommaren. Han byggde även in sin altan med en gång. Vagnen och dess konstruktion ser likadan ut sen 2004. Det enda som ändrats är blommorna som han har planterat. Rune Berglund sa att det blev fint, han sa inget om att det var byggt på ett otillåtet sätt. Den nya markägaren har inte uttryckt något om vagnens utseende eller konstruktion.

Det går att flytta vagnen men det fordras mycket arbete för att göra det. Plåttaket till uterummet måste lossas. Uterummet sitter ihop med vagnen och altanen och måste tas bort. Även altanen måste tas bort. Den i sin tur står på 15 betongfundament som är gjutna. Kjolorna runt vagnen måste även de avlägsnas, de är fästa både i marken och i vagnen. Därefter måste hjulen monteras på. Hjulen har varit utan luft och orörda i 17 år så det behövs nya hjul. Sen måste avlopp, vatten och el kopplas ur. Vagnen behöver därefter lyftas upp, dras med dragstång och till sist behövs en långtradare med trailer för att köra bort den. Vagnen får inte köras på vanliga vägar som en husvagn eftersom den inte är registrerad och har inte blinkers. Villavagnen måste köras på en trailer. Ska den ställas upp på nytt behövs en ny plats där det finns avlopp, vatten och el. Det går inte att flytta villavagnen med altanen. Altanen har suttit på sin plats i 17 år. Det går antagligen inte att ta bort skruvarna och flytta virket. Han tror att det kostade 140 000 kr att bygga altanen och då gjorde han allt själv.

De flesta vagnar som sålts efteråt har sålts genom mäklare men någon har sålts privat. Det har inte hänt något med arrendeplatserna när vagnarna har bytt ägare. De nya ägarna har tagit över arrendena. År 2017 tog det stopp när en skulle sälja och det inte

gick för markägaren. Vagnarna med platser har sålts för ungefär 400 000 till 500 000 kr. Alla har fått förlängda uppställningsavtal.

Vivianne Ahlberg: Hennes syster hade villavagn på Tusenskönan och hon lånade systemns vagn 2005 och blev väldigt förtjusta i den. Hon köpte senare en villavagn på Tusenskönan genom mäklare. Hon frågade mäklaren om man köpte tomten och mäklaren sa ”nej men det kommer vara för evigt”. Som hon förstod det var Rune Berglunds tanke att villavagnarna på Tusenskönan skulle stå där hela tiden. Hon köpte vagnen för 425 000 kr. Hon skulle aldrig ha köpt vagnen om hon bara skulle fått ha den stående där en säsong. Hon har alltid förstått det som att avtalen gäller för hela året, även om det står att de är säsongsvisa.

Det är några som har sålt sina vagnar, bland annat hennes bror. I de flesta fallen har det varit mäklare som förmedlat försäljningarna. Hon tror att vagnar har sålts för 500 000 till 700 000 kr. En vagn har ett visst värde men de har fina inglasade altaner vilket höjer värdet. Marken har tidigare tillhört campingen men campingen har bytt ägare ett antal gånger och de har fått räkningar från olika håll. I samtliga fall har de som förvärvat en vagn även nyttjat den plats som vagnen står på. De har aldrig hänt att någon blivit ombedd att flytta på vagnen. I avtalen står att vagnarna får stå kvar på sin plats under vinterhalvåret, samtidigt går det inte att flytta vagnarna. Hon och hennes familj har mest använt vagnen över sommaren men även på våren och hösten. Hon har inte gjort några större förändringar av vagnen. Hennes vagn hade stått på Tusenskönan i tre år när hon köpte den. När hon köpte den var redan altan och uterum färdigbyggt. Vagnen har ett nummer och hennes tomt är tydligt avgränsad. Hon visste när hon köpte vagnen att hon skulle arrendera platsen men hon visste inte hur själva uppställningsavtalet såg ut. Hon tror att markägarna alltid har vetat om försäljningar och pris eftersom det står i uppställningsavtalen att försäljning inte får ske utan att markägaren kontaktas. Det har aldrig varit några problem med försäljning förrän 2017 när Anders Savehed med fru skulle sälja sin vagn eftersom han inte fick överlåta uppställningsplatsen till köparen för Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland.

Christer Gustavsson: Han och hans sambo Majvor Fritz har en vagn på Receptionen. Han har varit återkommande gäst på Ekerum sen 80-talet, från början med husvagn och tält. Han har även hjälpt till och arbetat på campingen. Han var även där under Rune Berglunds tid och hjälpte till. I slutet av 1991 kom en representant från företaget Kabe till Ekerums camping för att se ifall det gick att installera villavagnar där. Det gjorde det men Kabe fick bekosta vatten, avlopp och el, vilket Kabe även gjorde och började därefter sälja vagnar.

Den vagn han senare köpte förvärvades först av en Allan Ruby som ville kunna vara där året runt och köpte en vinterbonad större vagn. Allan Ruby fick bo där året runt men han fick inte skriva sig där för ingen kunde garantera snöröjning eller tillse att ambulans kunde komma fram året runt. På 90-talet var det Borgholms kommun som ägde marken. Campingägarna arrenderade marken av kommunen. Campingägarna började med villavagnarna för att få mer fasta inkomster. Vagnarna kom med trailer och lastades av på sina platser. De som de inte kunde placeras direkt på platserna kördes fram med fyrhjulsdriven bil. Kabe tog dit en elektriker som kopplade in elen och en VVS:are som kopplade in vatten i vagnen. Det är fast vatten och avlopp som är inkopplat året om. Kabe byggde altanerna till vagnarna. År 1994 byggde Allan Ruby uterummet på vagnen. Det var inga problem att bygga altaner och uterum. Vagnarna ser i stort sett likadana ut idag som de gjorde på 90-talet. En del har renoverat sina vagnar. Han och hans sambo köpte deras vagn 2014. De fick veta att uppställningsavtalen var för ett år i taget och att de fick vara i sin vagn när de ville. De som ägde vagnen innan dem hade samma avtal. De betalade 385 000 kr när de köpte vagnen och har därefter lagt över 200 000 kr på den. Villavagnarna har stått en längre tid på Receptionen. Han vet att en av dem har haft sin vagn där sen 1994 och en annan haft sin vagn där sen 1992. Han tyckte inte det var något konstigt med årsvisa avtal eftersom vagnarna varit där sen 90-talet. Vad han vet är det ingen arrendator som inte fått fortsätta sitt arrende ett nytt år. Han arrenderar ungefär 150 kvadratmeter tomt. Det går att flytta vagnarna, men det kostar och det skulle innebära en hel del förstörelse. Ska hans vagn flyttas måste hela altanen med uterum rivas. Han behöver ta in en elektriker som kopplar ur elen och en VVS:are som kopplar ur vatten och avlopp. Han

skulle behöva ta dit en kran som lyfter upp vagnen och en lastbil som kan transportera den. Det behövs även specialtillstånd för att få lov att transportera vagnen på vägarna. Altanen kan inte plockas av i ett stycke utan måste monteras ner. Elen får inte kopplas ur av privatperson, det måste vara en elektriker som gör det. Man får inte heller flytta eller riva vagnen utan rivningslov.

Han och hans sambo var tidigare i villavagnen nästan varje helg. De byggde ett hus i Kalmar och medan de sålde sitt tidigare hus och byggde det nya bodde de i villavagnen. De har bott i vagnen både vinter och sommartid. I januari 2017 sålde några sin vagn. Han vet inte vad bostadsrättsföreningen sa om det, men det blev en försäljning. Bostadsrättsföreningen förhindrade en försäljning i april 2017. Hans grannar på receptionen har använt vagnen väldigt mycket. Några har till exempel firat nyår i sin vagn. Ingen markägare har haft synpunkter på vagnarnas utseende eller altanerna med uterum.

DOMSKÄL

Frågan om bostadsarrende

Frågan i målet är om upplåtelseavtalen mellan arrendatorerna och Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland är bostadsarrenden.

Utgångspunkterna för bostadsarrende

Arrende regleras i 8 – 11 kap. jordabalken. Arrende är enligt 8 kap. 1 § när upplåtelse av jord till nyttjande sker mot vederlag. Det finns fyra sorters arrende: jordbruks-, bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende. Om ett arrende inte är jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende är det ett lägenhetsarrende. I målet är det inte fråga om jordbruksarrende eller anläggningsarrende.

Bostadsarrende föreligger enligt 10 kap. 1 § jordabalken när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk samt arrendatorn enligt arrendeupplåtelsen har rätt att

på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus och det inte är uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrentorn och honom närstående. Avtal om bostadsarrende måste vara skriftligt, enligt 8 kap. 3 §, och träffas för viss tid, minst fem år, eller för arrendatorns livstid, enligt 10 kap. 2 §. Reglerna om arrende är även i stort tvingande och förbehåll som strider mot bestämmelserna i kapitlen 8 – 11 är utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, 8 kap. 2 §.

Bostadsarrende som arrendeform tillkom år 1968. I förarbetena framgår att bakgrunden var att arrende för uppförande av bostadsändamål hade blivit vanligare. Utvecklingen berodde främst på den ökade förekomsten av sommarstugor och annan fritidsbebyggelse på ofri grund. En ny reglering behövdes därför för dessa typer av arrenden som innebar ett ökat skydd för arrendatorerna. (Se NJA II 1968 s. 130).

När det kommer till bedömningen av vad som ska anses vara ett bostadshus, i enlighet med reglerna om bostadsarrende, framgår i förarbetena att det rör sig framförallt om sommarstugor och annan fritidsbebyggelse, men även bebyggelse för helårsbruk på arrenderad mark. Det ska krävas att arrendatorns hus ska kunna tjäna som bostad. Vad som ska utgöra bostadshus bör däremot inte grundas på någon viss minimistandard eller krav att huset ska vara beboeligt året runt. Däremot faller vissa typer av byggnader som enbart erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet utanför begreppet bostad, såsom jakthyddor och sjöbodrar. Detsamma gäller för husvagnar och tält. Förarbetena hänvisar till att innebörden av uttryck som bostadshus och sommarstuga i det allmänna språkbruket bör vara till ledning för bedömningen om byggnaden är ett bostadshus. (Se NJA II 1968 s. 145).

För att vara bostadsarrende ska huset på arrendet kunna tjäna som bostad och i det räknas helårsbostad men även sommarstuga eller annan fritidsbostad. Huset får däremot inte enbart erbjuda primitiva övernattningsmöjligheter. Det är däremot inget krav att det faktiskt finns ett bostadshus på arrendet för att det ska röra sig om ett bostadsarrende. Det viktiga är vad uppställningsavtalet syftar till. Ett bostadsarrende

föreligger alltså om arrendatorn och markägaren har avtalat att arrendet ska omfatta bostad åt arrendatorn. (Jfr. NJA 1990 s. 533). Syftet med uppställningsavtalet kan även förändras med tiden. En markägare kan ursprungligen ha avsett att upplåta t.ex. lägenhetsarrende men under tiden låtit ett område eller en byggnad förändras på ett sådant sätt att arrendet övergått till att vara ett bostadsarrende (jfr. NJA 1974 s. 345 och Göta hovrätts beslut i ÖÄ 208-19).

Är upplåtelseavtalen bostadsarrenden?

Parterna är överens om flera av de faktiska omständigheterna. Det är i målet ostridigt att arrendatorerna arrenderar uppställningsplatserna av Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland och att ändamålet inte är jordbruk. Uppställningsavtalen ger arrendatorerna rätt att på sin respektive uppställningsplats ha sin villavagn stående. Frågan är ifall villavagnarna ska anses vara bostadshus i den mening som krävs enligt 10 kap. 1 § jordabalken.

Det kan inledningsvis konstateras att trots skrivningen om uppställningstiden i avtalen, som säger att arrendatorerna abonnerar uppställningsplatsen mellan april och oktober men att vagnen får stå kvar på sin plats vintertid avgiftsfritt, finner tingsrätten att eftersom avtalen ger arrendator rätt att ha sin vagn stående på platsen året runt är det inte enbart säsongsvisa arrenden.

Eftersom kravet för bostadsarrende är att avtalet ska ge arrendatorn rätt att uppföra eller bibehålla bostadshus innebär det att syftet med uppställningen av villavagnarna måste vara någorlunda bestående. Arrendatorerna har varje år fått teckna ett nytt uppställningsavtal. Avtalen ger inte heller rätt att vid upplåtelse även överlåta uppställningsplatsen. Det är omständigheter som talar emot att syftet med avtalen varit att uppställningen av villavagnarna ska vara bestående.

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland har framfört att vagnarna är konstruerade på ett sådant sätt att de kan flyttas med enkelhet och att syftet med villavagnar är att de ska kunna flyttas och rulla. Av den offert som Bostadsrättsföreningen Halltorp på

Öland åberopat som bevisning framgår att flytt av villavagn kostar 15 100 kr exklusive mervärdesskatt. Det framgår av offerten att anslutningar av vatten och avlopp samt transportkostnader inte omfattas av offerten. Ska en villavagn flyttas måste även el, vatten och avlopp kopplas ur. Altanen måste rivas och vagnen måste transporteras på lastbil med trailersläp. Vidare måste villavagnen installeras på en ny plats där det finns tillgång till el, vatten och avlopp. Enligt tingsrättens mening skulle en flytt bli relativt dyr. Sammantaget finner tingsrätten att villavagnarna inte med enkelhet kan flyttas mellan olika platser.

Det finns flera omständigheter visar att syftet med de aktuella villavagnarna har varit att de ska vara bestående på sina uppställningsplatser. Markägarna har låtit installera permanent vatten, avlopp och el till varje uppställningsplats. Avtalen ger arrendatorerna rätt att uppföra altan och avgränsa sin uppställningsplats med staket eller Ölandstok. Vagnarna är relativt svåra och dyra att flytta. Dessutom har villavagnarna trots allt stått på sina respektive platser en lång tid. Sammantaget finner tingsrätten att syftet med uppställningen av villavagnarna har varit att de ska vara bestående.

Beträffande boendestandarden av villavagnarna framgår av de bilder som käranden åberopat och av synen av två av vagnarna att villavagnarna har tillbyggda altaner, där del av altanen har glasats in och blivit ett uterum. Dessa altaner är med i bygglovet som Rune Berglund ansökte om när villavagnarna uppfördes på Tusenskönan och arrendatorerna har enligt uppställningsavtalen rätt att uppföra dessa altaner. Villavagnarna har sovrum, toalett med dusch samt kök med spis, ugn och kylskåp. De har även vatten, avlopp och el som fungerar året runt. Villavagnarna är därför byggnader som erbjuder mycket mer än en primitiv övernattningsmöjlighet.

Av samtliga partsförhör framgår att villavagnarna används som fritidsbostad. Vissa arrendatorer, som Vivianne Ahlberg, använder sin vagn från vår till höst, medan andra, som Hans Svensson och Christer Gustavsson, använder sin vagn året runt. Av det brev från Ami Berglund, som även sålt vagnarna på Tusenskönan, som arrendatorerna

åberopat framgår att hon gratulerade de första villavagnsägarna på Tusenskönan till deras ”nya sommarstuga”.

Sammantaget finner tingsrätten att villavagnarna är till sin utformning att jämföra med fritidshus eller sommarstuga. Eftersom uppställningsavtalen ger arrendatorerna rätt att bygga altan, uppföra staket eller plantera ölandstok samt installera vatten, avlopp och el ligger användningen som fritidshus, med en relativt hög standard, helt i linje med den rätt som uppställningsavtalen ger arrendatorerna. Det saknas därför anledning att anta annat än att den rätt som arrendatorerna enligt uppställningsavtalen har att ställa upp villavagn innefattar rätt att uppföra och bibehålla bostadshus i den mening som avses i 10 kap. 1 § jordabalken. Det kan inte anses uppenbart att det huvudsakliga syftet med upplåtelsen varit att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorerna och deras närstående. Det är därför fråga om bostadsarrende.

Tingsrätten fastställer därför att de avtal om upplåtelse av uppställningsplats för villavagn, tecknade mellan var och en av arrendatorerna och Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland, utgör bostadsarrende.

Rättegångskostnader

Eftersom arrendatorerna vunnit målet ska Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland ersätta dem för deras rättegångskostnader. Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland har begärt att tingsrätten ska pröva arrendatorernas kostnadsanspråk.

Arrendatorerna har begärt ersättning med 956 538 kr varav 762 990 kr avser ombudsarvode motsvarande 313,7 timmars arbete för en uppgiven timkostnad om 2 421 kr och 2 800 kr avser utlägg för ansökningsavgift vid tingsrätten.

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland har vitsordat timkostnaden och begärd ersättning för utlägg men inte antalet nedlagda timmar. Arrendatorerna har uppgett att 40 timmar består i den medlingsprocess i arrendenämnden som parterna genomgick

innan talan väcktes i tingsrätten, vilket har godtagits av Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland.

Tingsrätten gör bedömningen att total arbetad tid om 313,7 timmar framstår som allt för hög. Målet har visserligen pågått i tingsrätten i över ett år och det är många parter på kärandesidan men målet är relativt begränsat till sin karaktär och har bestått i en begränsad rättsfråga. Det har varit en muntlig förberedelse och huvudförhandling i två dagar. Med hänsyn till målets art och karaktär finner tingsrätten att arrendatorerna är skäligen tillgodosedda med ersättning för ca 200 timmars arbete.

Bostadsrättsföreningen Halltorp på Öland ska därför ersätta arrendatorerna för rättegångskostnader uppgående till 608 750 kr varav 484 043 kr avser ombudsarvode, 2 800 kr avser utlägg och 121 049 kr avser mervärdesskatt. Eftersom tvisten rör 29 arrenden ska rättegångskostnaden fördelas med en tjugoniondel per arrendator, förutom paren Marie Fransson och Stefan Fransson, Majvor Fritz och Christer Gustavsson samt Anders Johansson och Gunilla Johansson som innehar respektive arrende gemensamt varför vardera par ska ersättas med en tjugoniondel.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (TR-02)

Domen kan överklagas. Överklagandet ska ha kommit in till tingsrätten senast den 30 juni 2020. Tingsrätten skickar det vidare till Göta hovrätt.

I avgörandet har chefsrådmannen Niklas Rundberg, rådmannen Katarina Wahlberg och tingsfiskalen Lukas Norrsell (referent) deltagit.

Tingsrätten är enig.



Hur man överklagar

Dom i tvistemål, tingsrätt

TR-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandet har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

Så här gör du

1. Skriv tingsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att hovrätten ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till tingsrätten. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Tingsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar tingsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till hovrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även hovrätten skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i hovrätten

När överklagandet kommer in till hovrätten tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Hovrätten ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att tingsrätten dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om tingsrätten har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med tingsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.