



UPPSALA  
UNIVERSITET

Juridiska institutionen  
Vårterminen 2015

Examensarbete i civilrätt, särskilt fastighetsrätt  
30 högskolepoäng

# Den störande grannen

En kritisk analys av reglerna om störningar  
i olika boendeformer

Författare: Agnes Götlind  
Handledare: Docent Erika P Björkdahl





# Innehållsförteckning

Förkortningar.....	5
<b>1 Inledning.....</b>	<b>7</b>
1.1 Grannar - goda vänner eller bittra fiender?.....	7
1.2 Syfte och frågeställningar .....	8
1.3 Metod och material .....	9
1.4 Avgränsningar.....	10
1.5 Disposition.....	10
<b>2 Bakgrund.....</b>	<b>12</b>
2.1 Svenska boendeformer.....	12
2.2 Nuvarande regelverk.....	15
2.2.1 Störningsregler.....	15
2.2.2 Ansvar för andra .....	18
<b>3 Vad räknas som en störning? .....</b>	<b>21</b>
3.1 Bakgrund.....	21
3.2 Olika typer av störningar .....	22
3.2.1 Störningar som är skadliga för hälsan.....	22
3.2.2 Störningar som försämrar bostadsmiljön .....	25
3.2.3 Vägledande rättspraxis .....	26
3.3 Sundhet, ordning och gott skick .....	28
3.4 Grannelagsrättslig störning .....	30
3.5 Ordningsregler och deras betydelse vid störningar.....	32
3.6 Sammanfattande reflektioner .....	36
<b>4 Åtgärder mot en störande granne.....</b>	<b>38</b>
4.1 Allmänt vid störningar .....	38
4.2 Tillsägelse och möjlighet till rättelse .....	38
4.3 Bli av med en störande granne.....	40
4.3.1 Tvinga grannen att flytta .....	40
4.3.2 Särskilt allvarliga störningar .....	46
4.3.3 Påverkan på bostadsmarknaden .....	48
4.4 Ekonomiska påtryckningar .....	50

4.5 Vem ska och vem får agera mot en störande granne? .....	52
4.6 Sammanfattande reflektioner .....	56
<b>5 Framtida lösningar .....</b>	<b>58</b>
5.1 Den juridiska formen eller bostadens fysiska form .....	58
5.2 Behövs ny lagstiftning? .....	59
5.3 En kränkning av äganderätten? .....	60
5.4 Utformning av nya rättsmedel .....	63
5.4.1 Särskild skadeståndsbestämmelse eller särskild förvaltning .....	63
5.4.2 Utökad möjlighet att tvinga en granne att flytta .....	64
5.5 Sammanfattande reflektioner .....	67
<b>6 Avslutande kommentarer .....</b>	<b>68</b>
<b>7 Käll- och litteraturförteckning.....</b>	<b>70</b>

# Förkortningar

BKN	Statens bostadskreditnämnd (uppgick 2012 i Boverket)
BostFL	Bostadsförvaltningslagen (1977:792)
BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
EKMR	Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
HBL	Lag om handelsbolag och enkla bolag (1980:1102)
HD	Högsta domstolen
JB	Jordabalken (1970:994)
MB	Miljöbalken (1998:808)
NJA	Nytt Juridiskt arkiv
NJA II	Nytt Juridiskt arkiv, avdelning II
Prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från bostadsdomstolen
RF	Regeringsformen (2011:109)
RH	Rättsfall från hovrätterna
RÅ	Regeringsrättens årsbok, rättsfall från regeringsrätten
SkL	Skadeståndslagen (1972:207)
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning
UB	Utsökningsbalken (1981:774)
ÖH	Ej refererade rättsfall från Svea Hovrätt, mål överklagade från hyresnämnd



# 1 Inledning

## 1.1 Grannar - goda vänner eller bittra fiender?

Bostaden, och därigenom hemmet, är en av de viktigaste platser en människa har och är därmed betydelsefull för människors välbefinnande. Rätten att ostört och avslappnat kunna vistas i sitt eget hem anses därför som något grundläggande i vardagen. Med bostaden och hemmet följer i de absolut flesta fall även grannar. Att ha grannar kan för många innebära nära vänner, lekkompisar till barnen, någon att ha kräftska med på gården och ett skydd mot inbrottstjuvar. Men att ha grannar kan också visa sig vara problematiskt. Dagligen möts vi, i tidningar och andra medier, av människor som upplever problem med sina grannar. Det kan vara alltifrån vilda fester och högljudd musik till stinkande sopor eller för många husdjur.

Detta är inget nytt problem utan så länge som människor har bott i närheten av varandra har det också funnits en risk för störningar från de som bor nära. Hur stor denna risk är skiljer sig dock avsevärt mellan olika boendeformer. Det är av förklarliga skäl en mindre risk att bli störd av sina grannar när dessa bor i ett annat hus med en tomt emellan än om de bor på andra sidan trappuppgången i ett flerbostadshus eller i en lägenhet där ditt tak är grannens golv. Det är inte svårt att förstå att en granne som stör och omöjliggör ett normalt boende i hemmet kan orsaka stor frustration och upprördhet. Att det förekommer störningar leder därför ofta till stora motsättningar mellan grannarna, och att dessa kan bli allvarliga kan inte minst tv-programmet Grannfejden som har sänts på TV3 visa på. Att konflikter mellan grannar på detta sätt lätt får stora proportioner beror bland annat på att det är andra värden än enbart ekonomiska som äventyras genom störningarna.<sup>1</sup> När det är något av det som ligger oss allra närmast som påverkas, nämligen det egna hemmet, blir det också extra viktigt att det finns möjligheter att komma till rätta med de störningar som uppstår.

För att så långt som möjligt undvika att det uppkommer störningar, men också för att ge en möjlighet att vidta åtgärder i de fall det förekommer störningar mellan grannar, är det angelägenhet att det finns effektiva och tydliga regler inom detta område. På så sätt vet

---

<sup>1</sup> Bengtsson, Festskrift till Ulf K. Nordenson, s. 21.

de boende vad de behöver rätta sig efter och kan känna sig trygga med att det finns något att göra om det uppstår problem. Finns det då idag sådana betryggande regler inom det här området för alla boendeformer i Sverige eller behöver reglerna kring störningar förändras och förbättras?

## **1.2 Syfte och frågeställningar**

Syftet med denna uppsats är att granska de regler som finns kring störningar mellan grannar i olika juridiska boendeformer och utifrån detta analysera och jämföra om det finns skillnader mellan olika boendeformer eller om reglerna om störningar i boendet ser likadana ut oberoende av boendeform. Jag börjar med att undersöka hur reglerna ser ut idag och om det är bostadens juridiska form eller dess fysiska form som har varit styrande för reglernas utformning samt vilken betydelse detta kan ha för möjligheten att undvika problem med störningar. Vidare undersöks och diskuteras hur reglerna har tolkats och tillämpats samt vilka följder de kan leda till, både för den enskilda individen och för samhället i stort, för att slutligen analysera om det finns ett behov av att utveckla reglerna på området. Följaktligen är det störningar mellan grannar i bostäder som behandlas, vilket innebär störningar som orsakas av enskilda och drabbar enskilda. Det är således den boendes intresse av att inte bli störd samt av att fritt få nyttja sin bostad som står i fokus för denna uppsats.

Frågor som behandlas är vad som räknas som en störning i boendet och utifrån detta också vad en bostadsinnehavare behöver tåla i form av störningar från grannar, vilka åtgärder som finns för att motverka en störning och få den att upphöra samt vilka möjligheter och skyldigheter grannar, hyresvärd eller en eventuell förening har att agera när störningar i boendet uppkommer. Utifrån detta diskuteras vidare vilka konsekvenser utformningen av dagens regler kan leda till samt om det finns andra lämpligare lösningar för framtiden och ett behov av ny lagstiftning inom området.



### 1.3 Metod och material

För att undersöka och fastställa vad som är gällande rätt på området och sedan analysera denna utgår jag från lagtext som tolkas med hjälp av förarbeten, aktuell rättspraxis och doktrin. På detta sätt besvaras de ovan nämnda frågeställningarna och ger möjlighet till ett de lege ferenda resonemang.

Då uppsatsens frågeställningar kretsar kring användandet av bostäder utgår jag främst från det fastighetsrättsliga regelverket. I vissa avsnitt behandlas dock även bestämmelser ur lagar rörande andra rättsområden för att ge en fullständig bild av den aktuella problematiken. För att tolka lagtexten ger dess förarbeten en nödvändig vägledning och flertalet av dessa används därför i stor utsträckning. I uppsatsen används framför allt förarbetena till de lagar som är aktuella idag, men då även äldre förarbeten och förarbeten till lagar som numera är upphävda kan ha ett visst värde studeras bitvis även dessa. Även doktrin inom området ger en bra vägledning om hur lagtexten bör tolkas och används därför i förhållandevis stor omfattning. Det finns dock stora skillnader i hur mycket som är skrivet rörande störningar för de olika boendeformerna. Det finns relativt mycket skrivet i doktrin om störningar i hyresrätter, lite mindre rörande störningar i bostadsrätter och fristående fastigheter, och ytterst lite om störningar i ägarlägenheter. Detta kan förklaras av att ägarlägenheter fortfarande är en relativt ny boendeform.

En illustration samt fördjupning av ämnet sker löpande genom användningen av rättspraxis. De fall jag använder mig av kommer främst från hovrätterna. De flesta av dessa fall består av mål som har överklagats till Svea hovrätt från olika hyresnämnder. För dessa mål är Svea hovrätt sista instans och det finns således ingen möjlighet för parterna att överklaga vidare, § 10 lag (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt. I uppsatsen berörs även ett antal fall från Högsta domstolen (HD), bostadsdomstolen samt några från miljödomstolar.

## 1.4 Avgränsningar

En reglering angående störningar i boendet innebär även att det införs möjligheter att inskränka den boendes ägande- eller nyttjanderätt till fast egendom. När dessa olika typer av inskränkningar görs kan detta ske antingen i det allmännas intresse, såsom allemansrätt, miljöskydd osv., eller i enskildas intresse.<sup>2</sup> Då uppsatsen berör frågor om störningar som orsakas av privatpersoner och även drabbar privatpersoner är det den senare typen av inskränkningar som är i fokus. Det leder bland annat till att en stor del av miljöbalkens regler om störningar faller bort, då dessa reglerar situationer som sällan orsakas av enskilda. Ett exempel på detta är att den ”verksamhet” som bedrivs i en bostadslägenhet sällan eller aldrig kommer att klassas som miljöfarlig verksamhet, och reglerna på detta område blir således inte tillämpliga.<sup>3</sup> Eftersom det är just relationen mellan grannar, och inte relationen till det allmänna, som diskuteras i uppsatsen kommer jag inte heller i någon större utsträckning att behandla socialtjänstens inblandning och roll i de fall där det uppkommer problem med störningar.

Syftet och frågeställningarna leder också till att reglerna som gäller för lokalhyresgäster inte berörs särskilt utan det är endast reglerna för innehavare av bostäder som behandlas och analyseras. På samma sätt kommer inte heller frågor om andrahandsuthyrning att beröras. Utgångspunkten i uppsatsen är således att den som innehar hyresrätten, bostadsrätten, ägarlägenheten eller den fristående fastigheten också är den som bor där.

## 1.5 Disposition

I uppsatsens nästa avsnitt beskrivs kortfattat de boendeformer som finns i Sverige, därefter utforskas vilka regelverk som blir tillämpliga när det uppkommer störningar från grannar i dessa olika boendeformer. Efter det undersöks i avsnitt tre hur en störning definieras, dvs. vilka typer av störningar en bostadsinnehavare måste tåla och vilka som inte ses som godtagbara, samt hur långt ansvaret för olika typer av störningar sträcker sig. Detta undersöks dels från lagstiftarens perspektiv, med utgångspunkt i de resonemang som förts under lagstiftningsprocessen och utformningen av reglerna, dels från

---

<sup>2</sup> Bengtsson, Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten, s. 32.

<sup>3</sup> Brattström, Läga: lägenhet med äganderätt, s. 162.

domstolarnas perspektiv, genom den rättspraxis som finns på området. I denna del diskuteras avslutningsvis bostadsrättsföreningens, och en eventuell samfällighetsförenings, roll samt vilka möjligheter det finns att komplettera eller precisera lagens regler om vad som är en störning med hjälp av egna ordningsregler som är giltiga för endast en specifik grupp av bostäder.

Vidare undersöks i avsnitt fyra vilka åtgärder som finns tillgängliga för olika boendeformer vid uppkomna störningar samt frågor om ansvarsfördelning. I denna del följer också en fortsatt diskussion rörande utformningen av den lagstiftning som blir aktuell vid problem med störningar och vilken inverkan de valda åtgärderna, eller brist på dessa, kan ha på den enskilda individens boende samt på bostadsmarknaden i stort. I det femte och näst sista avsnittet följer sedan en kritisk analys av behovet av effektiva störningsregler samt dess nuvarande utformning och en diskussion rörande om det finns någon annan lösning som skulle kunna vara en lämplig utveckling av dagens lagstiftning. Avslutningsvis återfinns i avsnitt sex en kortare sammanfattning av uppsatsens slutsatser samt en avslutande kommentar.

## 2 Bakgrund

### 2.1 Svenska boendeformer

I Sverige finns det idag flertalet olika juridiska boendeformer att välja mellan. För många som letar efter en ny bostad är det dock inte den juridiska formen som är det viktigaste, utan det är ofta framför allt bostadens fysiska utformning som påverkar valet. Är det en villa med en egen tomt som lockar? Passar det kanske bättre med en mindre och billigare lägenhet med uthyrningsdel eller är det en nybyggd lägenhet med öppen planlösning som är det mest attraktiva boendet? Aspekter som närhet till jobb, natur, kommunikationer och förskola/skola samt ekonomiska förhållanden är också sådant som ofta har stor betydelse vid valet av bostad. Även om bostadens fysiska form spelar stor roll för vilket boende en person väljer, bör denna även känna till att den juridiska formen har stor påverkan på vilka möjligheter och skyldigheter som följer med boendet.

De boendeformer som idag finns att välja på är hyresrätt, bostadsrätt, ägarlägenhet och fristående fastighet. I en hyresrätt är det en hyresvärd som äger bostaden och en hyresgäst, som genom ett avtal med hyresvärden, hyr bostaden. Avtalet om hyra kan gälla under en begränsad tid eller tillsvidare. Hyra betalas enligt avtalet, men något som är utmärkande för en hyresrätt är att själva förvärvet av hyresrätten inte får kosta något. Ytterligare något som är utmärkande för en hyresrätt är att hyresvärden har ett stort ansvar för att boendet ska fungera. Det betyder t.ex. att det är hyresvärden som är ansvarig för underhåll av bostaden, men också för att lösa andra problem som kan uppstå i boendet såsom t.ex. problem med störande grannar.

Om bostaden istället är en bostadsrätt ägs fastigheten av en bostadsrättsförening. Föreningen, som är en ekonomisk förening, har till ändamål att upplåta bostäder med bostadsrätt till sina medlemmar. Till skillnad från en hyresrätt måste den som förvärvar en bostadsrätt betala en insats. Denne betalar också regelbundet en avgift till föreningen.<sup>4</sup> Ansvaret för underhåll är uppdelat mellan bostadsrättshavaren och bostadsrättsföreningen, och föreningen har även visst ansvar för att lösa andra problem som kan uppstå i boendet. En innehavare av en bostadsrätt har dels en andel i den

---

<sup>4</sup> SOU 2002:21 s. 52.

ekonomiska föreningen, dels en nyttjanderätt till en viss lägenhet.<sup>5</sup> Att äga en bostadsrätt är således en form av indirekt ägande.

En av de två boendeformerna som kännetecknas av att bostaden innehas med äganderätt, ett direkt ägande och inte via en förening som vid bostadsrätt, är boendeformen fristående fastighet. Denna förknippas ofta med att bo i villa, dvs. i ett eget hus på en egen tomt. När en bostad ägs med äganderätt blir bostadsägaren själv ansvarig för underhåll samt att lösa eventuella övriga problem, däribland hantera störande grannar. Den andra formen där boendet innehas med äganderätt är ägarlägenhet. Diskussioner om att införa ägarlägenheter i Sverige har pågått ända sedan i slutet av 1800-talet, men blev verklighet först år 2009.<sup>6</sup> Detta är således den senast tillkomna boendeformen i Sverige, och det som utmärker en ägarlägenhet är att den består av en fastighet som endast rymmer en bostadslägenhet, 1:1 a st. 1 p. 3 fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL). Varje sådan ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet, dvs. en fastighet som är avgränsad både horisontellt och vertikalt, och på detta sätt kan ett helt lägenhetshus vara indelat i olika fastigheter. Ägarlägenheter har därför beskrivits som ”radhus på höjden”.<sup>7</sup>

Även om boendeformerna i stor utsträckning kan skilja sig åt juridiskt betyder inte det alltid att bostädernas fysiska form nödvändigtvis skiljer sig åt. Hyresrätter och bostadsrätter finns ofta i flerbostadshus. Med det avses hus som rymmer flera bostäder, även kallat lägenhetshus. Det bör dock noteras att varken hyresrätt eller bostadsrätt är låsta till att endast finnas i flerbostadshus. Det är t.ex. inte helt ovanligt att mindre kedjehus eller radhus ägs i bostadsrättsform. Bostadsrätten är således en boendeform där bostaden i många fall finns i ett flerbostadshus och liknar ett boende i en hyresrätt, medan den i andra fall har större likheter med ett direkt ägande av en fristående fastighet.<sup>8</sup> En fristående fastighet som ägs direkt är en boendeform som i princip aldrig innebär boende i flerbostadshus. Detta skiljer sig betydligt från den andra boendeformen som innehas med äganderätt. För ägarlägenheter är det nämligen lagreglerat att fastighetsbildning avseende dessa endast får ske om det bildas en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter, 3:1 b 2 st. p. 2 FBL. Detta leder till att ägarlägenheter

---

<sup>5</sup> Nilsson Hjorth & Uggla, Bostadsrättslagen: en kommentar, s. 14.

<sup>6</sup> SOU 2002:21 s. 45.

<sup>7</sup> Prop. 2008/09:91 s. 95.

<sup>8</sup> SOU 2000:2 s. 138.

endast finns i flerbostadshus.<sup>9</sup> Bostadens fysiska form är således i flera fall oberoende av den juridiska formen. Trots detta går det att konstatera att hyresrätter och bostadsrätter oftast, och ägarlägenheter alltid, finns i flerbostadshus till skillnad från boendeformen fristående fastighet där många istället bor i ett eget hus.

Att på detta sätt kunna välja olika typer av boenden, både utifrån den fysiska utformningen av bostaden och utifrån dess juridiska form, är inte bara bra för den enskilda individen utan också något positivt för samhället i stort. Det finns studier som visar att möjligheten att välja mellan olika boendeformer är en faktor som ökar rörligheten på bostadsmarknaden.<sup>10</sup> Detta är något som eftersträvas då en rörlig och väl fungerande bostadsmarknad samt tillgång till bostäder är en förutsättning för t.ex. en fungerande arbetsmarknad och på så sätt något som är nödvändigt för att Sverige ska kunna ha en välmående ekonomi.<sup>11</sup> Att skapa en differentierad bostadsmarknad med flera olika typer av boendeformer är också något som är nödvändigt för att kunna tillgodose människors olika behov av boende. Vill du kanske äga ditt boende med den frihet det innebär men då med ansvar för underhåll och liknande, eller vill du kanske hellre betala hyra varje månad men då också ha en hyresvärd som är ansvarig för att åtgärda problem som uppstår? Det är därför viktigt att det finns något för alla och att de existerande boendeformerna skiljer sig åt för att täcka in så många människors behov som möjligt.

Oavsett vilken boendeform du väljer kommer du i de flesta fall att ha grannar. I flerbostadshus är dessa grannar nära inpå medan det för fristående fastigheter finns ett större avstånd till grannarna. Att ha grannar kan innebära både trygghet och trevligt sällskap, men det kan också vara störande och orsaka problem. För att grannrelationerna ska fungera så bra som möjligt finns det i flera lagar regler som handlar om störningar från grannar. De anvisar i vilken grad hänsyn till grannarna bör tas vid nyttjande av det egna boendet samt reglerar de situationer då störningar har uppstått. Sådana störningsregler finns för samtliga boendeformer. I kommande avsnitt följer en presentation av dessa regler. Med detta följer även frågan: Finns det skillnader mellan olika boendeformer eller ser reglerna om störningar i boendet likadana ut oberoende av boendeform?

---

<sup>9</sup> Kravet på sammanhållen enhet innebär ett krav på såväl fysisk som rättslig sammanhållning. För att kravet på fysisk sammanhållning ska uppfyllas ska ägarlägenheterna ligga samlade och endast åtskiljas av bärande konstruktionsdelar och andra gemensamma utrymmen, Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, kommentaren till 3:1b p. 2.

<sup>10</sup> Se t.ex. Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, rapport från BKN, 2008.

<sup>11</sup> SOU 2012:25 s. 13.

## 2.2 Nuvarande regelverk

### 2.2.1 Störningsregler

Situationer där det uppstår ohållbara störningar mellan grannar kan tänkas ha inträffat i princip så länge som människor har bott någorlunda nära varandra. För att kunna förebygga problem med störningar och, i de fall de ändå uppkommer, kunna åtgärda dessa är det viktigt att det finns tydliga regler inom detta område. Detta ansågs betydelsefullt redan på 1700-talet<sup>12</sup> och är minst lika viktigt idag. Reglerna som framför allt blir aktuella när det förkommer störningar från grannar finns idag i jordabalken (1970:994, JB), miljöbalken (1998:808, MB) och bostadsrättslagen (1991:614, BRL).

För hyresrätter finns bestämmelsen om störningar i 12:25 JB. Denna infördes i sin nuvarande form år 1993 för att förstärka hyresgästens skydd mot störningar i boendet, men regler om hyresgästens ansvar att inte orsaka störningar har funnits länge.<sup>13</sup> Det är också i hyresrätter som problemet med störningar från grannar är som allra vanligast.<sup>14</sup> Bestämmelsen i 12:25 JB klargör vad en hyresgäst har att ta hänsyn till i sin användning av hyresrätten. Enligt första stycket ska hyresgästen se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för deras hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Vad detta innebär förklaras närmare nedan i avsnitt 3.2. I andra stycket framkommer att hyresgästen utöver att inte utsätta sina grannar för störningar även ska iaktta sundhet, ordning och gott skick. Denna formulering har funnits i hyreslagstiftningen sedan år 1908 och på grund av att den är mycket allmänt hållen är det en stor mängd företeelser som potentiellt kan omfattas. Detta är ett medvetet val från lagstiftaren, som inte ville minska användningsområdet genom att tydligare precisera vad som avses.<sup>15</sup> I avsnitt 3.3 undersöks utförligare vad detta stycke innebär.

---

<sup>12</sup> Det är relativt ont om civilrättsliga regler angående förhållandet mellan grannar i städer i 1734 års lag. Denna typ av regler fick istället alltmer utrymme när de kom till uttryck i särskilda städers byggnadsordningar. Det var t.ex. vanligt att dessa innehöll bestämmelser om ”besvär och last, som granne av annan tåla bör”. Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet, s. 163.

<sup>13</sup> Redan i 1734 års lag kap. 16 § 14 finns en bestämmelse som stadgar att om hyresgästen för ett lastbart och lösaktigt leverne är det hyresvärden fritt att ”utsäga”, dvs. säga upp, denne.

<sup>14</sup> SOU 2000:2 s. 186.

<sup>15</sup> NJA II 1908 s. 151.

I SOU 2000:2 Olika bostadsrättsfrågor behandlades reglerna kring störningar i bostadsrätter. Tre centrala bostadsrättsorganisationer<sup>16</sup> som tillfrågades i utredningen konstaterade att störningar från grannar förekommer också i bostadsrätter, men att det inte är lika vanligt som i hyresrätter. I de fall det ändå förekommer störningar är det dock minst lika viktigt för den som bor i en bostadsrätt att det finns verktyg för att komma tillrätta med dessa. Utredningen föreslog därför att samma regler som gäller för hyresrätter angående störningar bör införas även för bostadsrätter.<sup>17</sup> Dessa frågor behandlades vidare och i propositionen följdes samma linje som i betänkandet.<sup>18</sup> Skillnaden att en bostadsrättshavare har betalat en insats ansågs vara av underordnad betydelse, och inte heller konstaterandet att störningar i bostadsrätter förekommer mer sällan ansågs vara ett godtagbart argument mot att införa de föreslagna reglerna. Regeringen höll därför med utredningen och menade att det är mycket svårt att motivera varför en störande bostadsrättshavare bör behandlas på något annat sätt än en störande hyresgäst.<sup>19</sup> Förslaget genomfördes och idag överensstämmer således reglerna kring störningar i bostadsrätter, som finns i 7:9 BRL, med jordabalkens regler om störningar i hyresrätter, 12:25 JB.

Regler om olika typer av störningar mellan fristående fastigheter har även de funnits mycket länge, och bestämmelser som reglerade dessa situationer fanns med redan i landskapslagarna. Idag finns bestämmelserna inom detta område framför allt i 3 kap JB. I 3:1 JB finns det en allmän hänsynsregel, som stadgar en skyldighet att vid nyttjandet av fast egendom ta skälig hänsyn till omgivningen. Denna bestämmelse utformades i samband med 1947 års jordabalksförslag och har funnits sedan dess.<sup>20</sup> Under årens lopp har dock denna regel fått mindre och mindre betydelse då regleringen av de mest omfattande skadorna, som också påverkar allmänna intressen, har överförts till miljölagstiftningen.<sup>21</sup> 3:1 JB är dock fortfarande relevant för störningar som sker mellan grannar och som endast berör enskilda intressen.<sup>22</sup> Det kan dock noteras att sådana störningar i de flesta fall inte är lika vanligt förekommande när det gäller fristående fastigheter som i hyresrätter och bostadsrätter. Användningsområdet för 3:1 JB breddas emellertid en aning av att det inte bara är grannar som bor i omedelbar anslutning som kan använda

---

<sup>16</sup> HSB, Riksbyggen och Bostadsrätterna (tidigare SCB).

<sup>17</sup> SOU 2000:2 s. 186.

<sup>18</sup> Prop. 2002/03:12 s. 64.

<sup>19</sup> A.prop. s. 65.

<sup>20</sup> Prop. 1970:20 del B s. 98.

<sup>21</sup> T.ex. har reglerna om buller, damm och rök förts över till miljölagstiftningen.

<sup>22</sup> Victorin & Hager, Allmän fastighetsrätt, s. 56.



sig av reglerna för att motverka störningar från en grannfastighet, utan det räcker med att störningen påverkar en ägare eller en nyttjare av fast egendom i omgivningen för att den ska bli tillämplig.<sup>23</sup> I 3 kap. JB finns det även ytterligare regler som rör förhållandet mellan grannar. Dessa övriga bestämmelser behandlar dock specifika situationer och har därför ett betydligt smalare tillämpningsområde. För den typen av störningar som behandlas i denna uppsats är det framför allt den allmänna hänsynsregeln i 3:1 JB som är aktuell.

Eftersom en ägarlägenhet är en självständig fastighet och ska behandlas som vilken annan fastighet som helst blir 3 kap. JB aktuellt vid störningar även för ägarlägenheter.<sup>24</sup> Som nämnts ovan regleras störningar från grannar framför allt i 3:1 JB. I utredningen Att äga sin lägenhet görs bedömningen att då ägarlägenheter är menade att skapas i flerbostadshus kan störningar i boendet från andra grannar bedömas vara ungefär lika vanligt som för boende i bostadsrätter.<sup>25</sup> När möjligheten att bilda ägarlägenheter infördes diskuterades därför behovet av att ha ytterligare regler angående störningar från grannar, då 3:1 JB är mycket allmänt hållen och inte utformad för ett boende i ett flerbostadshus. Resultatet blev att det i 3:11 JB infördes en extra bestämmelse om störningar som träffar just ägarlägenheter.<sup>26</sup> Tanken är att denna bestämmelse inte endast ska kunna tillämpas angående den enskilda ägarlägenheten utan även samfällid egendom som t.ex. trapphus ska omfattas av bestämmelsen.<sup>27</sup>

När dessa störningsregler infördes togs det i viss mån hänsyn till att ägarlägenheter är en slags hybrid mellan en klassisk vanlig fastighet och en bostadsrätt. Detta hänsynstagande ledde till att 3:11 JB i mångt och mycket motsvarar de regler som finns i bostadsrättslagen, och då bostadsrättslagens regler är hämtade från 12 kap. JB är även 12:25 JB vägledande för hur reglerna om störningar ska tolkas. Det diskuterades i utredningen om det på grund av att ägarlägenheter innehas med äganderätt var lämpligt att ha en snävare gräns rörande vilka störningar som inte accepteras, och på så sätt tillåta att ägaren till bostaden i större utsträckning fick nyttja denna fritt, än för hyresrätter och bostadsrätter. Slutsatsen blev dock att gränsen redan var ganska snäv även för de två sistnämnda boendeformerna och det ansågs därför rimligast att införa samma

---

<sup>23</sup> Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., s. 199.

<sup>24</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 269.

<sup>25</sup> SOU 2002:21 s. 192.

<sup>26</sup> Den är dock formulerad så att även andra typer av anläggningar med minst en 3D-fastighet omfattas.

<sup>27</sup> Beckman m.fl., Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 53.

formuleringar även för ägarlägenheter.<sup>28</sup> Det bedömdes alltså finnas en likartad risk för störningar i ägarlägenheter, och därmed också ett lika stort behov av att definiera vad som räknas som en störning, som för hyresrätter och bostadsrätter. Det betyder att det även för en ägare till en ägarlägenhet gäller att se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. De är också skyldiga att även i övrigt iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och gott skick.

Utöver störningsreglerna ovan finns det även särskilda hälsoskyddskrav i 9:9 MB. Kraven gäller för alla bostäder och innebär att dessa ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Denna formulering kommer från den numera upphävda hälsoskyddslagen, som har arbetats in i MB. Reglerna i MB om hälsoskydd är framför allt till för att reglera den typ av olägenheter för människors hälsa som kan uppkomma vid användning av en byggnad.<sup>29</sup> Det vanligaste är att dessa olägenheter drabbar den boendes familj och dennes gäster, men i vissa fall kan även grannar drabbas. I 9:3 MB förtydligas att med en olägenhet för människors hälsa avses en störning som kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Exempel på sådana olägenheter kan vara luftföroreningar (t.ex. i form av rök), drag eller fukt.<sup>30</sup> Denna bestämmelse blir främst aktuell att tillämpa för boende i fristående fastigheter, men inte heller för dessa är den ett särskilt starkt skydd mot många av de typer av störningar som grannar kan orsaka. I många fall passar därför 3:1 JB bättre in på den aktuella störningen.

### 2.2.2 Ansvar för andra

Bostadsinnehavare ansvarar inte bara för att de själva undviker att störa grannarna och iakttar sundhet, ordning och gott skick, utan de ska även hålla noggrann tillsyn över sina gäster, någon som utför arbete åt dem och andra personer som de har inrymt i sin bostad. Detta framgår för hyresrätter av 12:25 st. 1 JB och 12:24 st. 1 JB, för bostadsrätter av 7:9 st. 1 BRL och 7:12 st. 3 p. 2 BRL och för ägarlägenheter i 3:11 JB. Det kan diskuteras om det är rimligt att på detta sätt utsträcka ansvaret till att även omfatta andra

---

<sup>28</sup> SOU 2002:21 s. 195.

<sup>29</sup> Bengtsson m.fl., Miljöbalken, kommentaren till 9:9.

<sup>30</sup> Prop. 1997/98:45, s. 115.

personers handlingar. Att vara ansvarig för vad någon annan gör och hur denne betar sig är en mycket långtgående skyldighet, särskilt då handlingar från en annan person är något som kan vara svårt att påverka och framför allt att förutse. En bostad är dock en plats som en bostadsinnehavare råder över och kan kontrollera. Denne kan bestämma vilka som har tillträde till bostaden och har också möjlighet att styra vilka beteenden som är tillåtna och vilka som inte accepteras i bostaden. Det gör att en boende har en stor möjlighet att undvika att störningar uppkommer, och i de fall det trots detta uppstår en störning finns det goda förutsättningar för att få denna att upphöra samt undvika att störningen blir återkommande, även då denna orsakas av en annan person. Att den boende är ansvarig för störningar också från de som vistas i dennes bostad förefaller därför vara en rimlig avvägning. Ansvaret för andra personer är dock inte obegränsat utan det finns vissa situationer där bostadsinnehavaren trots uppkomna störningar inte blir ansvarig. Detta gäller beteenden och händelseutvecklingar som framstår som osannolika, t.ex. om en gäst tar med sig en pistol och börjar skjuta.<sup>31</sup>

För fristående fastigheter finns det ingen särskild reglering om ansvar för andra personers handlingar, men att ansvaret omfattar även de som i enlighet med ägarens vilja vistas på dennes fastighet är både troligt och rimligt. Samma argument som ovan går att applicera även på denna situation och en skyldighet att se till att dessa personer inte stör grannarna borde kunna anses ingå i kravet på att ta skäligen hänsyn till omgivningen som finns i 3:1 JB.

När det gäller ansvaret för andra ställs det stora krav på att se till att störningar från t.ex. besökare upphör. Ett bra exempel på det är Svea hovrätts beslut ÖH 1999 nr 180. I detta fall hade en boende som haft en hel del störande trafik till sin lägenhet, flera av dessa var personer med missbruksproblem. Störningarna bestod främst i att besökarna, under alla möjliga tider på dygnet, förde oväsen i trapphuset, bankade på dörrar och skrek genom grannarnas brevinkast. Detta orsakade grannarna stora störningar som hovrätten bedömde inte var något som ska behöva tålas. Efter att en tillsägelse skickats till lägenhetsinnehavaren satte denne upp en lapp i trapphuset om att vissa personer inte var välkomna. Lägenhetsinnehavaren hade också muntligen förbjudit personer att besöka lägenheten. Hovrätten konstaterade att för att en bostadsinnehavare ska slippa ansvara för besökare till bostaden krävs att denne vidtar mycket kraftfulla och konsekventa

---

<sup>31</sup> Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 152.

åtgärder för att få störningarna att upphöra. Om detta är något som den ansvarige inte klarar på egen hand ska denne se till att söka lämplig hjälp. Hovrätten bedömde att den boende i det här fallet inte hade vidtagit tillräckliga åtgärder och således inte kunde undgå ansvar för störningarna.

Ytterligare ett fall som visar att det krävs kraftfulla åtgärder för att undgå ansvar för besökare är hovrättens beslut 2000-10-17 ÖH. Detta fall handlade om ett äldre par vars son var missbrukare. När sonen besökte föräldrarna var han ofta kraftigt drogpåverkad. Han störde grannarna till föräldrarna genom att hota dem, ge sig på deras barn och ofreda dem. Han förde också oväsen, ryckte i dörrar samt skräpade ner med t.ex. kanyler i trapphuset. Hovrätten konstaterade återigen att det föreligger långtgående krav på att kraftfulla åtgärder vidtas för att se till att störningar från en besökare upphör. Detta gäller särskilt då det handlar om besökare som även tidigare har utsatt grannarna för störningar. I det här fallet ansåg hovrätten att tillräckliga åtgärder inte hade vidtagits och det äldre paret förlorade således sin hyresrätt. Av dessa fall framkommer tydligt att ansvaret för personer som vistats i ens bostad, eller är besökare där, är mycket omfattande och att ansvaret också är svårt att komma undan. Vad det är för störningar som grannarna inte ska behöva tåla och bostadsinnehavaren således är ansvarig för diskuteras och redogörs för i nästa avsnitt.

## 3 Vad räknas som en störning?

### 3.1 Bakgrund

För alla de svenska boendeformerna finns det som framgått bestämmelser som reglerar relationen mellan grannar och har som syfte att se till att grannarna tar hänsyn till varandra. Vad är det då för störningar som grannar inte ska behöva tåla? I detta avsnitt följer en mer utförlig redogörelse av vilka störningsregler som finns, vad dessa innebär och hur de har tillämpats. I anslutning till detta förs en diskussion kring vilka skillnader eller likheter det finns mellan olika boendeformer angående vad som räknas som en störning och vilket tillvägagångssätt lagstiftaren har valt vid utformandet av reglerna rörande störningar mellan grannar.

För hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter stadgar bestämmelserna att störningar som till den grad är skadliga för hälsan eller annars försämrar bostadsmiljön för grannarna ska undvikas. Denna formulering infördes i 12:25 JB år 1993, i 7:9 BRL år 2003 och i 3:11 JB år 2009. Eftersom bestämmelsen för hyresrätter infördes först och reglerna avseende de andra boendeformerna har kopierat lagstiftningen på det hyresrättsliga området, har 12:25 JB kommit att bli vägledande även för reglerna rörande dessa två andra boendeformer.<sup>32</sup> Denna bestämmelse infördes med motiveringen att stärka övriga hyresgästers skydd mot störningar och den har utformats med inspiration från dåvarande hälsoskyddslagstiftning, dvs. hälsolagen (1982:1080) samt hälsoskyddsförordningen (1983:616). Denna lag och förordning är numera upphävda och har ersatts av regler rörande hälsoskydd i MB, men för att förstå vad som räknas som en störning enligt 12:25 JB har förarbetena till dessa tidigare författningar fortfarande ett värde.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> Nilsson Hjorth & Uggla, Bostadsrättslagen: en kommentar, s. 209 och Beckman m.fl., Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, s. 52.

<sup>33</sup> Prop. 1992/93:115 s. 19 och s. 30.

## 3.2 Olika typer av störningar

### 3.2.1 Störningar som är skadliga för hälsan

Den tidigare hälsoskyddslagstiftningen stadgade bland annat att en person som använder en bostadslägenhet ska se till att grannarna inte utsätts för någon sanitär olägenhet som kan uppkomma genom t.ex. nedsmutsning, störande ljud eller annan typ av störning. Begreppet sanitär olägenhet preciserades som en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig.<sup>34</sup> Detta kan, med vissa begränsningar, tjäna som vägledning för dagens regler om störningar som anses skadliga för hälsan.<sup>35</sup> För att en störning ska träffas av reglerna i 12:25 JB, 7:9 BRL eller 3:11 JB ska den alltså varken vara ringa eller endast tillfällig. Det krävs följaktligen att störningen uppgår till någorlunda omfattning och varaktighet.

Att inte alla störningar som förekommer omfattas av störningsreglerna beror på att ett visst mått av störningar är normalt när flera familjer bor och vistas i ett flerbostadshus. Exempel på en sådan normal störning är ljudet av lekande barn. Bedömningen vilka störningar som bör kunna accepteras och vilka som är alltför långtgående, och därmed anses skadliga för hälsan, görs utifrån den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerbostadshus måste tåla. Detta är en objektiv bedömning och det tas därför inte någon särskild hänsyn till t.ex. extra känsliga personer eller personer med obekvämlig arbetstid som behöver sova under dagen.<sup>36</sup> De som bor i ett flerbostadshus har också rätt till ett normalt umgängesliv. Detta har tidigare beskrivits som att grannar får tåla att det ibland förekommer en del störningar på t.ex. nyår, större födelsedagar eller vid examen.<sup>37</sup> Idag kan denna beskrivning anses vara en aning restriktiv och rätten till ett normalt umgängesliv bör innebära att de boende får ha fest, och därmed riskera att i viss mån störa grannarna, mer än någon enstaka gång per år, och då även vid andra tillfällen än nyår eller en större födelsedag. Enligt min mening finns det därför anledning att i detta avseende praktisera en generösare tolkning av reglerna än den ovan redovisade. Det är således först när störningarna når en nivå som utifrån den allmänna

---

<sup>34</sup> Prop. 1981/82:219 s. 56.

<sup>35</sup> Prop. 1992/93:115 s. 30.

<sup>36</sup> A.prop. s. 31.

<sup>37</sup> Järtelius, Hyra och bostad, s 121.

uppfattningen överskrider vad som kan omfattas av ett normalt umgängesliv, och att dessa störningar inte är ringa eller tillfälliga, som störningsreglerna bör gå att tillämpa.

Att bedömningen på detta sätt görs utifrån den allmänna uppfattningen ökar chanserna för att lagstiftningen följer med i utvecklingen och inte blir inaktuell kort tid efter sin tillkomst. Lagstiftarens metod att använda sig av en allmän uppfattning, som får förtydligas i praxis, istället för en uppräknning av störningar i de aktuella bestämmelserna ger således en dynamisk lagstiftning som kan skydda även mot nya typer av störningar som kan uppkomma. Detta är viktigt då synen på vad som är en störning hela tiden förändras i takt med att samhället utvecklas.<sup>38</sup> Ett exempel att tiden kan förändra den allmänna uppfattningen om vad som bör tålas är rökning. Tobaksrök som tar sig in i grannarnas lägenheter är idag en vanlig källa till konflikt mellan grannar och både hyresvärdar och bostadsrättsföreningar får motta en hel del klagomål om detta.<sup>39</sup> Enligt rättspraxis är rökning i bostaden och på tillhörande balkong tillåtet och det har i flera fall slagits fast att detta är en störning som grannarna måste stå ut med.<sup>40</sup> Sett ur ett samhällsperspektiv förändras dock synen på rökning fort, och detta ändrar även lagstiftningen. År 2005 infördes rökförbud på restauranger och andra serveringsställen i Sverige, något som var otänkbart 30 år tidigare, och i oktober 2014 lämnade Folkhälsomyndigheten sin slutrapport för uppdraget de fått av regeringen att utreda och analysera passiv rökning på allmänna platser. I denna rapport föreslås att rökförbudet ska utvidgas till att även omfatta uteserveringar, lekplatser och andra offentliga platser.<sup>41</sup> Utifrån detta perspektiv är det inte otroligt att även rökning i framtiden kommer att ses som en störning som är skadlig för hälsan och som grannarna inte ska behöva tåla.

Att det är den allmänna uppfattningen om vad som bör tålas i ett flerbostadshus som styr bedömningen är inte positivt i alla avseenden, utan detta kan också bli problematiskt. Vilka störningar som anses godtagbara och vilka som inte gör det kan nämligen skilja sig mycket åt från person till person, och inte minst mellan personer från olika kulturer eller generationer. En sådan bedömning lämnar inte heller något utrymme för att ta hänsyn till personer med särskilda behov såsom allergi eller sjukdom. Trots detta är det enligt min mening lämpligt att i bedömningen av störningar från grannar använda

---

<sup>38</sup> Enligt Bengtsson, Hager och Victorin har reglerna för störande hyresgäster blivit avsevärt mycket strängare de senaste åren, Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s.214.

<sup>39</sup> Bostadsrätterna, Rökning orsak till konflikter 15/3 2012.

<sup>40</sup> Se t.ex. ÖH 3855-02, ÖH 4941-10, M 2970-10 och M 3755-10.

<sup>41</sup> Utredning om framtida rökfria miljöer på allmänna platser, rapport från Folkhälsomyndigheten, 2014.

sig av den allmänna uppfattningen. På detta sätt blir reglerna, även om de krävs förtydligande i praxis, mer förutsebara än om en subjektiv bedömning efter grannarnas uppfattning i det aktuella flerbostadshuset hade gjorts. En bostadsinnehavares nyttjande av sin bostad bör inte begränsas olika mycket beroende på vilka grannar denne har, utan alla boende ska i största möjliga mån ha samma möjligheter att använda sin bostad.

Bedömningen av om en störning måste tålas eller inte grundar sig också på en intresseavvägning mellan rätten att få använda sin bostad fritt och grannarnas rätt att inte bli störda och på ett otillbörligt sätt hindras i nyttjandet av sin bostad. Dessa olika intressen ställs mot varandra och en helhetsbedömning görs. Det medför att vissa störningar betonats som mer godtagbara än andra, såsom beteenden som är mer socialt accepterade, även om de objektivt sätt t.ex. låter lika mycket. Exempel på detta är att det ofta är mer accepterat att grannarnas barn springer och leker i trapphuset än att knarkarkompisar till en granne vistas där, precis som att flitigt övande på piano accepteras i större utsträckning än drogfester med hög musik.<sup>42</sup>

Att toleransen är relativt hög för t.ex. pianospel visades tydligt i NJA 1991 s. 574. I detta fall hade en bostadsrättshavare övat piano i sin bostadsrätt ett antal timmar varje dag, även på helgdagar. I bedömningen av om detta var en störning som accepterades eller inte tog domstolen hänsyn till pianospelandets längd, frekvens och förläggning under dygnet samt den ljudnivå som grannarna utsattes för. HD jämförde med ett annat fall, NJA 1960 s. 670, där en yrkesmusiker hade övat pianospel i sin lägenhet mellan 3-4 timmar per dag och ibland uppåt 7 timmar dagligen. En intresseavvägning gjordes även i det fallet och pianospelarens intresse vägde tungt då denne var musiker till yrket. Domstolen tog i detta fall även hänsyn till att ett rikt musikliv är något samhällligt viktigt och bör därför inte begränsas i onödan. I NJA 1960 s. 670 var således yrkesmusikerns intresse av att kunna öva starkare än grannarnas intresse av att inte bli störda och han tilläts därför att fortsätta med sitt pianospel. Även i NJA 1991 s. 574 utföll intresseavvägningen till den pianospelande grannens fördel. Ljudstyrkan som uppmätts i grannlägenheten (30-35 decibel) låg inte över vad som normalt får tålas i ett flerbostadshus och övandet pågick aldrig efter kl. 19.30. Pianospellet ansågs därför vara godtagbart och en störning som grannarna får tåla. Båda dessa fall är tydliga exempel på att vissa

---

<sup>42</sup> Andermyr, Bostadshyra, s. 81.



typer av störningar är socialt accepterade och därför godtagbara i en betydligt större omfattning än andra typer av störningar.

### 3.2.2 Störningar som försämrar bostadsmiljön

I de nämnda störningsreglerna omfattas även störningar som försämrar de boendes bostadsmiljö. I de flesta fall sammanfaller detta med situationer där det finns en störning som i sådan grad är skadlig för hälsan att den inte bör tålas. Dock kan det inte uteslutas att det finns situationer där endast ett av dessa rekvisit blir tillämpligt och de kan således komplettera varandra.<sup>43</sup> Det som avses med att en störning har försämrat bostadsmiljön är att denna har medfört att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt. Ett exempel är att grannarna ska ha möjlighet att sova på natten.<sup>44</sup> Reglerna tar sikte på de som bor i omgivningen, dvs. de som bor i huset eller i ett hus i närheten.<sup>45</sup> Reglerna gäller inte till förmån för en lokalhyresgäst i närheten då denna inte kan anses ”bo” i omgivningen. En lokalhyresgäst kan följaktligen inte själv använda dessa störningsregler mot en störande granne, dock måste även en lokalhyresgäst givetvis se till så att dennes verksamhet inte orsakar störningar för grannarna.

I begreppet bostadsmiljö ingår gemensamma utrymmen, som trapphus och tvättstuga, men även områden precis utanför själva bostadshuset. Trots att dessa områden omfattas av störningsreglerna kan det krävas mer än att grannarna blir störda endast när de vistas i trapphuset för att det ska räknas som en icke godtagbar störning. I hovrättsfallet T 2443-06 klagade de boende i huset på en granne som hade svårt att sköta sin personliga hygien. Han utförde ibland sina behov på golvet i sin lägenhet och i trapphuset, vilket ledde till att dålig lukt spred sig i trapphuset. En oenig hovrätt konstaterade att trapphuset visserligen är en del av bostadsmiljön, men dock endast en mindre del av denna. Hovrätten beslutade att eftersom den dåliga lukten var begränsad till trapphuset, och inte påverkade de andra boende när de befann sig i sina lägenheter, hindrade den inte grannarna från att nyttja sina lägenheter normalt eller fungera på vanligt sätt. Utifrån en samlad bedömning menade hovrättens majoritet att störningen inte var tillräckligt omfattande för att åtgärder skulle kunna vidtas mot den störande grannen. Störningen

---

<sup>43</sup> Prop. 1992/93:115 s. 31.

<sup>44</sup> SOU 1991:86 s. 193.

<sup>45</sup> Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen: en kommentar, s. 229.

ansågs därför som något som grannarna måste tåla. Ett skiljaktigt hovrättsråd menade dock att störningarna inte kunde anses vara av ringa betydelse och inte heller något som normalt förekommer i ett flerbostadshus.

Redan utifrån ordalydelsen finns det en risk att denna bestämmelse blir tämligen verkningslös, då merparten av de situationer som omfattas redan täcks av bestämmelsen om störningar som är skadliga för hälsan. Det kan dock finnas ett värde i att säkra upp så att inga typer av störningar faller mellan stolarna, utan att alla tänkbara störningar omfattas av lagens regler och att de grannar som blir störda får tillgång till de åtgärder som gäller vid störningar. Det kan därför å ena sidan ifrågasättas om det är befogat att, som hovrätten gör i fallet T 2443-06, än mer begränsa tillämpningsområdet för denna bestämmelse. Hovrätten konstaterade att trapphuset var en del av bostadsmiljön och att de boende således borde kunna ställa krav på att de ska kunna fungera på vanligt sätt även i denna miljö. Å andra sidan är den viktigaste delen av bostadsmiljön den egna lägenheten. Det finns därför inte ett lika stort behov av ett starkt skydd mot störningar som endast förekommer i trapphuset och gränsen för vad grannarna behöver tåla i ett trapphus blir således högre än vad grannarna behöver stå ut med i den egna lägenheten. Sammanfattningsvis är det endast i få fall som denna bestämmelse om störningar får någon verklig betydelse, men eftersom det är angeläget att alla typer av störningar omfattas av reglerna kan den fortfarande vara nödvändig.

### 3.2.3 Vägledande rättspraxis

När det gäller förekomst av rättspraxis som behandlar störningar mellan grannar finns det stora skillnader mellan olika boendeformer. Fall som behandlar störande hyresgäster finns det gott om, rättspraxis som rör störningar i bostadsrätter är däremot relativt sparsam och för den nya boendeformen ägarlägenheter är praxis rörande störningar i princip obefintlig. Som visat ovan ska dock betydelsen av 12:25 JB vara vägledande även för störningsreglerna gällande bostadsrätter och ägarlägenheter. I detta ingår bland annat även rättspraxis om störningar i hyresrätter blir vägledande i de andra boendeformerna.<sup>46</sup> Rättspraxis inom hyresrättens område kommer därför väl till pass när en bedömning av en uppkommen störning ska göras.

---

<sup>46</sup> Nilsson Hjorth & Ugglå, Bostadsrättslagen: en kommentar, s. 210.

Vad kan då, utifrån det som beskrivits i tidigare avsnitt, anses vara en störning som i sådan grad är skadlig för hälsan eller annars försämrar bostadsmiljön att den inte är godtagbar enligt 12:25 JB, 7:9 BRL och 3:11 JB? Några vanliga exempel är högt ljud från radio, tv eller stereo, allmänt oväsen, skrik och skrål, spring i trapphuset, bankande på dörrar och musicerande utöver vad som anses normalt. Sammanfattningsvis är det upprepade störningar av onormal styrka som inte tolereras.<sup>47</sup> Som exempel kan nämnas ett fall där det rörde det sig om en barnfamilj med sex barn i en hyresrätt som hade stört sina grannar med bland annat hög ljudvolym från radio och TV, skrik och oväsen från barnen, som också hade sprungit i trappor, hållt vatten på grannarnas balkong och lämnat leksaker i trapphuset. Hovrätten fastslog i sitt beslut, 2000-10-27 ÖH, att störningarna översteg det som kan anses som normala och godtagbara störningar från en barnfamilj, och detta trots att hovrätten tog i beaktande att det fanns många barn i familjen.

Även stötande och olämpligt beteende riktat direkt mot grannar innebär en störning. Detta konstaterades bland annat i Svea hovrätts beslut 2000-09-27, ÖH 308, där en hyresgäst ropat ”Heil Hitler” åt en granne, skrivit detta på grannens dörr ett flertal gånger samt ritat hakkors. Hyresgästen hade även lagt lappar i grannens brevlåda med stötande innehåll. Dessa trakasserier hade pågått under tre till fyra år. Både hyresnämnden och hovrätten var överens om att detta är en störning som inte är godtagbar. Samma bedömning gjordes av Svea hovrätt i beslut 2003-01-17, i mål ÖH 1193-03, där en hyresgäst hade stört sina grannar genom att banka i golvet och skrika rasistiska förolämpningar. I Svea hovrätts beslut 2000-05-23, ÖH 159, handlade det inte om rasistiska förolämpningar men likväl om en form av trakasserier mot grannarna. En hyresgäst hade stört flera av sina grannar genom att busringa ett stort antal korta samtal till dem för att sedan när grannarna lyfte på luren direkt lägga på. Hovrätten beslutade att hyresgästen genom detta beteende hade åsidosatt sina förpliktelser och att det inte var en godtagbar störning som normalt borde tålas. Denna typ av störningar kan i flertalet fall även aktualisera ett antal straffrättsliga bestämmelser såsom bestämmelser om ofredande, förolämpning, olaga hot etc., detta att ytterligare redogöra för dessa ligger dock utanför denna uppsats.

---

<sup>47</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 75.

Det är inte ovanligt att störningar i boendet har samband med grannars missbruk eller psykiska ohälsa.<sup>48</sup> I Svea hovrätts beslut 2000-06-05, ÖH 200, hade en hyresgäst stört grannarna genom att skrika och gapa, både i sin lägenhet och på balkongen. Situationen förbättrades inte trots tillsägelse och det var först ett år senare när hyresgästen var inlagd för sluten psykiatrisk vård som störningarna upphörde. Hovrätten konstaterade att dessa störningar inte var något som boende i ett flerbostadshus förväntas tåla. I beslut 2000-03-28, ÖH 101, från Svea hovrätt störde en hyresgäst grannarna genom att skrika, vråla och slänga tunga saker omkring sig i lägenheten. Det förekom även ett antal andra störande beteenden från hyresgästen. En förvärrande omständighet var i detta fall att störningarna skedde både på dagen och på natten. Hovrätten konstaterade att störningarna var allvarliga, men hyresgästen påtalade att hon led av psykisk ohälsa. Detta ihop med en visad vilja till rättelse genom att hyresgästen, direkt när hon fick en tillsägelse om störningarna, själv sökt läkarhjälp mildrade hovrättens beslut och hyresgästen fick behålla lägenheten för att få ytterligare tid att vidta rättelse och upphöra med störningarna.

Även om det i många fall kan vara just psykisk störning eller missbruksproblematik som är orsaken till det störande beteendet, kan det även finnas helt andra orsaker. Det kan därför som tidigare nämnts vara svårt att förutse vilka störningar som kan tänkas uppkomma. Trots det finns det vissa situationer som inte omfattas av de ovan nämnda störningsreglerna, t.ex. genom kravet på att de ska drabba någon som bor i omgivningen. En del av dessa situationer kan dock omfattas av bestämmelsen som behandlas i nästa avsnitt.

### **3.3 Sundhet, ordning och gott skick**

Förutom att bostadsinnehavarna ska undvika att störa sina grannar ska de även, enligt 12:25 JB, 7:9 BRL och 3:11 JB, iaktta ”sundhet, ordning och gott skick”. En liknande formulering har funnits ända sedan 1908 då lagen (1907:36) om nyttjanderätt till fast egendom infördes. År 1993 kompletterades bestämmelsen med ordet ”gott” så formuleringen blev ”gott skick”, dock var ingen ändring i sak åsyftad.<sup>49</sup> Denna bestämmelse finns idag för både hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter, och detta trots att också den mer preciserade regleringen om störningar i boendet gäller (se avsnitt 3.2). Att båda

---

<sup>48</sup> SOU 1991:86 s. 100, Holmqvist & Thomsson, Hyreslagen: en kommentar, s. 230.

<sup>49</sup> Prop. 1992/93:115 s. 32.

dessa gäller parallellt beror på att bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick är avsedd för situationer där reglerna om störningar i boendet inte går att använda. Ett exempel på detta är när en grannes störande beteende inte drabbar andra som bor i omgivningen utan istället t.ex. hyresvärdens anställda eller en lokalhyresgäst.

Innan 1907 års nyttjanderättslag fick hyresvärden ”utsäga”, dvs. säga upp, hyresgästen om denne förde ett lastbart och förargligt leverne. Genom lagändringen 1908 ändrades detta till den nuvarande formuleringen då det eftersträvades att ha en bestämmelse som var mer allmänt hållen. Bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick förklaras i de tidiga förarbetena med att det särskilt i fastigheter där flera familjer bor är oeftergivligt att en noggrann ordning upprätthålles så att den ena hyresgästen inte inverkar negativt på den andres trevnad. Att mer noggrant än på detta sätt ange vad hyresgästen hade att förhålla sig till ansågs varken lämpligt eller möjligt.<sup>50</sup> Detta gäller än idag, och som visat ovan varierar bedömningen kring störningar beroende på vilka intressen som finns att ta hänsyn till. Den allmänna uppfattningen om vilka krav som kan ställas på ordning varierar t.ex. utifrån tidsandan, hur husen är utformade och hur det ser ut på orten i övrigt. Eftersom det inte ansågs finnas möjlighet att på ett tydligare sätt reglera frågan om ordning i lag, ansågs det även lämpligt att det upprättades lokala ordningsregler för föreningen eller huset. Detta behandlas vidare i avsnitt 3.5 om ordningsregler.

Vad innebär det då att de boende ska iaktta sundhet, ordning och gott skick? Sundhet syftar främst på hygien och hälsovård. Det kan vara att de boende ska hålla rent och fräscht, inte skräpa ner eller piska mattor på balkongen samt ta hand om sopor på ett ändamålsenligt sätt.<sup>51</sup> Trots detta stred det beteende som nämndes i förra avsnittet att ibland råka göra sina behov på golvet i sin lägenhet eller i trapphuset och på detta sätt orsaka dålig lukt, inte mot kravet på att iaktta sundhet, ordning och gott skick. Förmodligen ansåg hovrätten att det även för denna bestämmelse finns ett visst krav på omfattning och varaktighet. Att störningen i form av dålig lukt förekom endast i en del av trapphuset räcker således inte heller för denna bestämmelse. Bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick kan också bli aktuell om en boende t.ex. har ett mycket stort antal katter och hundar i sin lägenhet och inte sköter djurhållningen ordentligt, så

---

<sup>50</sup> NJA II 1908 s. 150f.

<sup>51</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 75.

att husdjuren smutsar ner eller orsakar dålig lukt.<sup>52</sup> Brott mot ordning och gott skick liknar i många fall de störningar som har nämnts tidigare.<sup>53</sup> Det kan t.ex. vara att de boende har kompisar som sover ruset av sig i trapphuset eller, som i ett äldre fall, bedriver bordell i bostaden.<sup>54</sup> Formuleringen sundhet, ordning och gott skick kan således omfatta flera olika typer av störningar, och kan särskilt användas i de fall då övriga störningsregler inte räcker till.

### 3.4 Grannelagsrättslig störning

De hittills beskrivna reglerna gäller för störningar som sker i hyresrätter, bostadsrätter eller ägarlägenheter. Men vad gäller om det uppstår störningar från grannar i en fristående fastighet? För denna boendeform är det, förutom viss speciallagstiftning i MB, framför allt den allmänna hänsynsregeln i 3:1 JB som ger en anvisning om i vilken grad hänsyn bör tas för att inte störa grannarna. Kravet är att ägaren till en fristående fastighet vid nyttjandet av denna ska ta skälig hänsyn till omgivningen. Det innebär att användandet av fastigheten inte får ske på ett sätt som hindrar andras nyttjande av deras fastigheter.<sup>55</sup> Som nämnts tidigare är det inte bara de närmaste grannarna som omfattas utan ”omgivningen” är ett vitt begrepp där även andra fastigheter än de som omedelbart angränsar till den aktuella fastigheten ingår.<sup>56</sup>

Enligt 3:1 JB ska det ske en skälighetsbedömning där parternas olika intressen ställs mot varandra och det bedöms utifrån denna i vilken utsträckning störningarna behöver tålas. I många fall kan en fastighetsägare behöva tåla mer av en granne, som nyttjar sin fastighet i närheten så att det stör, än av folk i allmänhet. Denna avvägning är en viktig del i grannelagsrätten och visar på att grannrelationer bygger på ett ömsesidigt hänsynstagande.<sup>57</sup> Att 3:1 JB endast reglerar att skälig hänsyn ska tas, och inte utöver detta har en uppräkningslista av ett antal störningar, gör att en mängd olika typer av störningar potentiellt kan omfattas av bestämmelsen. Det finns därför goda möjligheter att täcka in de störningar som inte faller in under någon annan lag, och även de störningar som vid

---

<sup>52</sup> Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 153.

<sup>53</sup> Grauers, a.a s. 75.

<sup>54</sup> Björkdahl, a.a. s. 153 samt NJA 1906 s. 118 (bordellverksamhet kan idag dock även aktualisera ett antal andra lagregler, däribland straffrättsliga bestämmelser).

<sup>55</sup> Brattström, Läga: lägenhet med äganderätt, s. 161.

<sup>56</sup> Prop. 1970:20 del B s. 100.

<sup>57</sup> Bengtsson, Festskrift till Ulf K. Nordenson, s. 28.

lagstiftningstillfället inte var aktuella att reglera. Ett exempel på vad som omfattas av 3:1 JB är estetiska störningar. Detta var fallet i NJA 1990 s. 71. Det handlade om en häck som var planterad på gränsen mellan två fastigheter. En av fastighetsägarna lät, mot den andra fastighetsägarens vilja, klippa häcken på ett sätt som den andra fastighetsägaren tyckte var både fult och fel. Detta var således en estetisk störning som omfattades av 3:1 JB och skälighetsbedömningen gjordes utifrån vad som ansågs vara god sed i grannelagsförhållanden. I detta fall utgick inget skadestånd då häcken ansågs ha blivit klippt på det sätt som sedan många år varit brukligt. I NJA 1994 s. 162 handlade störningen istället om att deltagare i en modellflygstävling hade trampat ner och förstört växande gröda på en åker och i NJA 2004 s. 743 om störningar från grannar som uppstått genom motorcykelkörning och användning av skjutvapen och pyrotekniska varor.

Som visat ovan är det flertalet olika störningar som kan omfattas av 3:1 JB. Det är dock värt att notera att störningar från enskilda i fristående fastigheter inte alls är lika vanligt förekommande som för övriga boendeformer. Detta beror i hög grad på att övriga boendeformer ofta finns i flerbostadshus medan ägare till fristående fastigheter nästan alltid bor i egna hus. Givetvis kan störningar uppkomma även i denna boendeform, och då framför allt när det handlar om t.ex. kedjehus där människor bor relativt tätt. Det kan vara störningar från grannar i form av t.ex. skällande hundar, nedskräpning, vedeldning eller högljudda fläktar.<sup>58</sup> Den allmänna hänsynsskyldigheten som gäller mellan grannar enligt 3:1 JB räcker förhållandevis långt för att skydda grannarna mot störningar, och i vissa fall kan även kommunen, som är tillsynsmyndighet enligt reglerna i MB, hjälpa till att få störningarna att upphöra.

Störningar som utgör miljöfarlig verksamhet omfattas av reglerna i MB, men denna typ av störning är relativt ovanlig när det handlar om enskildas användning av sin bostad. Vissa regler ur MB kan dock bli tillämpliga trots att det inte rör sig om miljöfarlig verksamhet. Detta är bland annat reglerna om hälsoskydd i 9:9 MB. Som beskrivits tidigare stadgar denna att alla bostäder ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Olägenhet preciseras i 9:3 MB och exempel på när en sådan kan anses ha uppstått är t.ex. vid störning som består av rök från grannarnas braskamin i ett tätbebyggt småhusområde eller störning som består av att sanitär

---

<sup>58</sup> M 2948-10, Beslut B 37/94.

olägenhet har uppkommit på grund av grannarnas avlopp.<sup>59</sup> Det är dock relativt sällan som hälsoskyddsreglerna i MB används vid grannelagsrättsliga störningar, och i dessa fall ligger många gånger den allmänna hänsynsregeln i 3:1 JB närmre till hands för den enskilda fastighetsägaren.

### 3.5 Ordningsregler och deras betydelse vid störningar

Som klargjorts ovan finns det i flera lagar ett antal regler som de boende ska följa för att undvika att utsätta sina grannar för störningar. I vissa boendeformer finns det dock utöver dessa även ytterligare regler som ska iakttas. Det handlar om ordningsregler från en förening eller en hyresvärd. Tydligast blir detta för de som bor i en bostadsrätt. För dessa finns det en skyldighet enligt lag, 7:9 st. 1 BRL, att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen ställer upp. Det betyder att det är tillåtet för en bostadsrättsförening att besluta om ytterligare regler för boendet och att bostadsrättshavarna är skyldiga att rätta sig efter dessa. Föreningen får dock inte besluta om vilka ordningsregler som helst. De måste stämma överens med ortens sed och får inte vara godtyckliga utan ska representera ett reellt föreningsintresse.<sup>60</sup> Detta kan t.ex. vara ordningsregler för användning av gemensamma utrymmen såsom tvättstuga och trapphus.<sup>61</sup>

Även en hyresgäst har ofta en skyldighet att iakttä uppställda ordningsregler. Det finns inte någon uttrycklig lagstadgad skyldighet på samma sätt som för bostadsrätter,<sup>62</sup> men av hyresvärdens uppställda ordningsregler kan i vissa fall anses vara en del av hyresavtalet. Detta blir aktuellt om ordningsreglerna antingen har tagits in i hyresavtalet eller då de framgår av en broschyr som hyresavtalet hänvisar till, och som finns tillgänglig vid avtalets ingående.<sup>63</sup> Exempel på sådana ordningsregler finns i fastighetsägarnas standardavtal för bostadshyra, där hyresgästen bland annat förbinder sig att på egen bekostnad forsla bort viss typ av avfall samt att inte utan särskilt tillstånd sätta upp t.ex. markiser eller utomhusantennor.<sup>64</sup> I många fall är ordningsreglerna hyresvärdens sätt att

---

<sup>59</sup> RÅ 1984 2:46, RÅ 1985 2:35, RÅ 1983 2:103.

<sup>60</sup> Nilsson Hjorth & Uggla, Bostadsrättslagen: en kommentar, s. 211.

<sup>61</sup> Victorin & Flodin, Bostadsrätt, s. 239.

<sup>62</sup> En sådan skyldighet har föreslagits, men togs på HD:s förslag (innan Lagrådet infördes var HD ansvariga för att granska nya lagförslag) bort då en sådan bestämmelse ansågs alltför förmånlig för hyresvärdarna, NJA II 1908 s. 152. Detta har även föreslagits senare, men inte heller då gått igenom, NJA II 1939 s. 535 och s. 537.

<sup>63</sup> Bengtsson SvJT 2007 s. 716.

<sup>64</sup> Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 10A upprättat 1990 i samråd med Hyresgästföreningen Riksförbundet och Konsumentverket/KO. Reviderat 1994. Hyreskontrakt för bostadslägenhet.



försöka precisera vad som omfattas av den lagstadgade skyldigheten att upprätthålla sundhet, ordning och gott skick och de uppställda reglerna är ofta också i grannarnas intresse. Det är dock inte helt ovanligt att ordningsreglerna stadgar något som inte utan vidare följer av 12:25 JB och de är således i vissa fall mer omfattande än endast en tolkning av lagens bestämmelser.<sup>65</sup> Det kan vara exempelvis ett förbud att ha husdjur i bostaden eller att duscha efter ett visst klockslag på kvällen.<sup>66</sup> Ordningsregler från hyresvärden som anses vara en del av hyresavtalet blir trots detta bindande för hyresgästen i den mån de inte strider mot tvingande regler.<sup>67</sup> Precis som övriga avtalsvillkor kan dock ordningsreglerna jämkas om de är oskäligen.<sup>68</sup>

Men vad händer om hyresvärden bestämmer sig för att utfärda nya ordningsregler? Enligt allmänna avtalsrättsliga regler får som huvudregel en sådan ensidig ändring av avtalsvillkor ingen verkan. Detta går att applicera även på hyresrättsliga förhållanden, och huvudregeln blir således att hyresgästen måste ha gått med på de nya villkoren för att dessa ska bli bindande. Tveksamheter kan dock uppstå i de fall hyresgästen på förhand har förbundit sig att följa hyresgästens ordningsregler utan att det närmare specificeras vad dessa innebär, samt i de fallen ett accepterande av ordningsreglerna har skett genom att hyresgästen har varit passiv och inte protesterat då hyresvärden, efter avtalets ingående, har infört nya ordningsregler. Enligt Bengtsson bör ordningsregler utan tydligt lagstöd knappast bli bindande i dessa fall.<sup>69</sup> En hyresvärd får således inte på detta sätt reglera sådant som inte kan anses framgå redan av 12:25 JB. Detta kan jämföras med en bostadsrättsförening som har stora möjligheter att kontrollera frågan om vilka krav på ordning och skick som ska gälla för bostadsrättsinnehavarna, och detta även utan bostadsrättsinnehavarnas godkännande.

Om en hyresgäst inte följer de särskilda ordningsregler som hyresvärden har ställt upp och som är bindande kan det i vissa fall leda till att hyresrätten förverkas enligt 12:42 p. 8 JB. För att detta ska bli aktuellt krävs dock att det handlar om en ordningsregel som är av synnerlig vikt för hyresvärden och att det är ett väsentligt kontraktsbrott att ha brutit mot denna. I många fall kan förverkande anses vara en alltför stäng påföljd vid brott mot hyresvärdens uppställda ordningsregler och denna bestämmelse bör därför

---

<sup>65</sup> Bengtsson, a.a. s. 712.

<sup>66</sup> Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 212.

<sup>67</sup> Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 716.

<sup>68</sup> Bengtsson, a.a. s. 716 och Ramberg & Ramberg, Allmän avtalsrätt, s. 175f.

<sup>69</sup> Bengtsson SvJT 2007 s. 716.

tillämpas mycket restriktivt.<sup>70</sup> Om det istället är en bostadsrättshavare som inte följer ordningsreglerna kan det ses som att denna inte uppfyller kravet på sundhet, ordning och gott skick,<sup>71</sup> och det finns en risk att bostadsrätten förverkas enligt 7:18 p. 5 BRL. Förverkande är således en tänkbar påföljd vid brott mot ordningsregler. En annan tänkbar påföljd är ett krav på återställande. Denna påföljd passar särskilt bra när bostadsrättsinnehavaren har brutit mot en ordningsregel som innebär ett förbud att t.ex. montera något utanpå bostadens vägg. Dock kom hovrätten i mål T 194-13, dom 2013-11-20, fram till att en bostadsrättsförening inte kan begära ett återställande på grund av att en bostadsrättshavare har brutit mot en ordningsregel. Föreningen hade i det fallet begärt att en spaljé hos bostadsrättshavaren skulle monteras ner, men hovrätten konstaterade att ett sådant återställande inte är en känd rättsföljd för brott mot föreningens ordningsregler, varken i rättspraxis rörande ordningsregler eller i BRL. Denna påföljd kan följaktligen inte användas, trots att det sannolikt finns flertalet fall där detta vore en lämpligare påföljd än ett förverkande.

För boende både i hyresrätter och i bostadsrätter finns det som ovan visat under vissa förutsättningar en skyldighet att följa uppställda ordningsregler, men vad gäller för övriga boendeformer? Med andra ord, vad finns det för skyldigheter på det här området för den som istället äger en egen fastighet, dvs. en fristående fastighet eller en ägarlägenhet? En sådan fastighet ägs direkt och inte via en förening. Ägaren får därför själv bestämma över sin fastighet och i grannerättsliga frågor, så länge denne följer lagen som i det här fallet är 3 kap. JB. Eftersom ägaren på detta vis har stor handlingsfrihet finns det inte heller något som hindrar att det ingås civilrättsliga avtal mellan grannar om ordningsregler. Denna möjlighet följer av allmänna principer och är inte något som uttryckligen behöver regleras i lag.<sup>72</sup> Det bör dock noteras att dessa ordningsregler endast är bindande mellan parterna och gäller därför inte mot en ny ägare.

Även för boende i egna fastigheter kan det i vissa fall behövas en förening, såsom en samfällighetsförening. Detta blir aktuellt t.ex. om flera fastigheter har del i samma servitut eller samma gemensamhetsanläggning. En sådan förening har särskilt stor betydelse för boende i ägarlägenheter. Det beror på att fastigheterna vid bildandet av ägarlägenheter, enligt 3:1a st. 1 p. 2 FBL, måste tillförsäkras de rättigheter som behövs

<sup>70</sup> Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 212.

<sup>71</sup> Nilsson Hjorth & Ugglå, Bostadsrättslagen: en kommentar, s. 211.

<sup>72</sup> Prop. 2008/09:91 s. 84.

för att fastigheterna ska gå att använda på ett ändamålsenligt sätt. Detta säkerställs genom att det inrättas en gemensamhetsanläggning för de delar av flerbostadshuset som är av gemensam betydelse, såsom trapphus och tvättstuga men även fasader, tak och liknande ingår. Denna anläggning förvaltas sedan av en samfällighetsförening. En sådan förening är skyldig att ha stadgar och i dessa är det även möjligt att ställa upp ordningsregler för gemensamhetsanläggningen. Föreningen får dock inte reglera användandet av enskilda lägenheter eller hus.<sup>73</sup> I § 19a lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) framkommer det att en medlem i en samfällighetsförening för ägarlägenheter är skyldig att följa föreningens stadgar för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Det finns följaktligen i denna lag formuleringar som tydligt går igen från lagstiftningen för andra boendeformer. Att en samfällighetsförening får ställa upp regler om nyttjandet av en gemensamhetsanläggning framgår även av allmänna principer.<sup>74</sup> Det kan t.ex. vara regler om hur parkering får ske eller hur gemensamma ytor får användas. Om en medlem i samfällighetsföreningen bryter mot ordningsreglerna finns det, till skillnad från för bostadsrätter och hyresrätter, inte någon möjlighet att förverka ägarlägenheten. Den påföljd som istället blir aktuell är att föreningen kan föra talan om ett förläggande vid vite.<sup>75</sup>

Konsekvensen av att både hyresvärd, bostadsrättsförening, samfällighetsförening men även enskilda fastighetsägare sinsemellan kan införa ordningsregler som blir bindande, och bostadsinnehavarna därför riskerar en påföljd om dessa inte följs, är att de boendes handlingsfrihet blir begränsad. Via ordningsreglerna och avtalen har således dessa aktörer till viss del möjlighet att äga frågan om vilken grad av ordning och skick som ska upprätthållas samt på vilket sätt. Att ordningsregler kan jämkas om de är alltför oskäligen och att det för bostadsrätter endast finns en skyldighet att följa de ordningsregler som överensstämmer med ortens sed skyddar till viss del mot godtyckliga och alltför stränga regler. Det finns trots detta en risk att hyresvärd, bostadsrättsföreningen eller samfällighetsföreningen tar sig för stora friheter och reglerar företeelser som ligger långt från lagens krav på sundhet, ordning och gott skick och därigenom inskränker de boendes nyttjanderätt i onödigt stor utsträckning. För att undvika att detta sker är det viktigt att det finns tydliga bestämmelser om vilken typ av ordningsregler

---

<sup>73</sup> Österberg, Samfälligheter, s. 49.

<sup>74</sup> Prop. 2008/09:91 s. 138.

<sup>75</sup> Österberg, a.a. s. 48-49.

som är tillåtna och att detta är något som även bostadsinnehavarna, som är de som drabbas av ett krav att följa uppställda regler, känner till.

Fördelen med att det finns en möjlighet för hyresvärd, enskilda fastighetsägare och aktuella föreningar att införa ordningsregler är att det genom detta också ges en möjlighet att anpassa boendet. Exempelvis går det att ta hänsyn till allergiker eller personer som av andra anledningar är extra känsliga. Ordningsregler kan därför vara ett effektivt sätt att skapa bostäder där graden av skyldigheter för bostadsinnehavarna, såsom att ta hänsyn till grannar och följa vissa regler, varierar. Detta stämmer väl överens med målet om att ha en differentierad bostadsmarknad och med hjälp av ordningsregler finns det inte bara möjligheter att variera boendet genom att välja olika boendeformer, utan det går att skapa stor variation av bostäder också inom en och samma boendeform. Allt för att det i största möjliga mån ska finnas en lämplig bostad oavsett vilka önskemål och krav du har för ditt boende.

### **3.6 Sammanfattande reflektioner**

När det gäller vad som räknas som en störning är reglerna snarlika för hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter, medan reglerna för fristående fastigheter skiljer sig åt från de övriga. Detta stämmer väl överens med att hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter oftast finns i flerbostadshus medan en fristående fastighet i regel innebär boende i ett eget hus. Att de tre förstnämnda boendeformerna ofta förekommer i flerbostadshus leder till att problem med störningar är betydligt vanligare i dessa boendeformer än för fristående fastigheter. Det anses därför finnas ett behov för dessa av att ha en tydlig och relativt detaljerad reglering om vad som räknas som en störning. För att uppfylla detta behov har bostadens fysiska form, dvs. flerbostadshus eller inte, varit avgörande när definitionen av en störning för de olika boendeformerna utformades. Även uppdelningen med hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenhet med en reglering och fristående fastighet med en annan reglering tyder på att det är bostadens fysiska form som har fått styra utformningen av reglerna. Det innebär att lagstiftaren har utgått från vilket behov som finns i olika typer av bostäder och skapat reglerna efter detta. Ett sådant praktiskt tillvägagångssätt ökar chanserna för att reglerna faktiskt motsvarar de behov som finns samt överensstämmer med den verklighet de ska användas i.

Som beskrivits tidigare är dock bostadens fysiska form inte alltid beroende av den juridiska formen. Det innebär att en bostadsrätt i sin fysiska utformning i vissa fall kan se ut som en fristående fastighet och i andra fall som en ägarlägenhet. Det här förhållandet gör att det för dessa till utformningen liknande bostäder kan finnas olika störningsregler, t.ex. för en bostadsrätt och en fristående fastighet. Detta trots att det vid en liknande fysisk utformning av bostäderna ofta förekommer samma typ av störningar och i samma utsträckning finns ett behov av att kunna åtgärda störningar när de uppkommer. För fristående fastigheter gäller regler som är mycket allmänt hållna, och för bostadsrätter gäller mer detaljerade regler. Detta beror på att lagstiftaren har anpassat lagstiftningen efter den fysiska utformning som är vanligast för respektive boendeform. Denna lagstiftningsteknik riskerar således att leda till att möjligheten att räkna ett störande beteende som en störning i lagens mening skiljer sig åt mellan bostäder som till den fysiska utformningen ser likadana ut, men som tillhör olika juridiska boendeformer. Trots att detta tillvägagångssätt kan leda till att det uppstår skillnader mellan bostäder på grund av att de tillhör olika juridiska boendeformer, trots att de har samma fysiska form, anser jag att detta är en lämplig lagstiftningsteknik. Enligt min mening är det något mycket positivt att lagstiftaren höjer blicken och ser hur bostäderna faktiskt oftast är utformade och vilka behov detta skapar, istället för att enbart stirra sig blind på och lagstifta efter med vilken rätt (såsom äganderätt eller inte) den boende innehar bostaden.

Risken för att det ska uppstå stora skillnader mellan bostäder som ser likadana ut angående vilka störningar som godtas minskas också med hjälp av att reglerna för vad som räknas som en störning har gjorts flexibla. Eftersom det är den allmänna uppfattningen som styr vad grannarna ska behöva tåla kan det mycket väl tänkas att denna allmänna uppfattning ser olika ut beroende på om störningen sker i ett flerbostadshus eller i en villa, och detta oavsett om bostaden är en bostadsrätt eller en fristående fastighet. Grannarnas högljudda fest med musik på högsta volym anses förmodligen, enligt den allmänna uppfattningen, inte vara en lika stor störning när det finns ett avstånd mellan husen jämfört med i ett flerbostadshus där grannarna har gemensamma väggar, tak eller golv. Detta gör att bostadens form får betydelse även vid tillämpningen av reglerna. Sammanfattningsvis kan konstateras att dagens regler om vad som räknas som en störning till stor del är behovsstyrda och flexibla, både utifrån förändringar i synen på en störning som sker under tid samt utifrån bostadens faktiska utformning och behov.

## 4 Åtgärder mot en störande granne

### 4.1 Allmänt vid störningar

När det förekommer störningar i boendet finns det ofta ett stort intresse från grannarna att få störningarna att upphöra. Det är viktigt att det, när det har konstaterats att det förekommer en störning som inte är godtagbar, vidtas verkningfulla åtgärder för att få den aktuella störningen att minska till en godtagbar nivå eller allra helst upphöra. Grannarnas intresse av att störningen inte pågår under en längre tid är särskilt viktigt då störningen uppgår till en nivå som kan vara skadlig för hälsan. Mot intresset att störningen ska upphöra måste ställas den enskilde bostadsinnehavarens intresse av att fritt kunna använda sin bostad. Det ligger även i intresset hos en granne som stör att få en rimlig chans att bli uppmärksam på problemet och på så sätt kunna minska störningen. För att balansera dessa intressen har lagstiftaren försett grannarna med ett antal olika möjligheter för att kunna komma till rätta med störningar utan att på ett obefogat sätt inskränka den störande grannens rätt att nyttja sin bostad. Detta avsnitt kommer att behandla hur möjligheterna att vidta åtgärder mot en störande granne ser ut för olika boendeformer, vem som ska respektive får göra detta, samt en analys av vilken påverkan dessa regler kan ha på samhället i stort.

### 4.2 Tillsägelse och möjlighet till rättelse

Ett första steg när det förekommer en störning är att göra den störande grannen uppmärksam på att det finns ett problem och att störningen är besvärande för de som bor i närheten. Vid störningar i en hyresrätt eller en bostadsrätt är hyresvärden respektive bostadsrättsföreningen skyldiga att ge den boende som stör sina grannar en tillsägelse att omedelbart upphöra med störningarna, 12:25 st. 2 JB och 7:9 st. 2 p. 1 BRL. Det gör att den boende får en möjlighet att själv åtgärda problemet innan vidare åtgärder, med betydligt mer omfattande konsekvenser, genomförs. Detta är ett rimligt första steg för att komma till rätta med störningarna, och i en hel del fall är det allt som krävs för att störningarna ska upphöra. Att den granne som stör på detta sätt ges en chans att upphöra med störningen kan också ses som en del av den avvägning mellan grannarnas olika intressen som ska göras när problem med störningar uppkommer.

För ägarlägenheter är det inte lagreglerat att en tillsägelse ska ske, men enligt förarbetena ska en sådan varningsmekanism finnas även för denna boendeform.<sup>76</sup> Det konstateras därmed att det är naturligt att en ägare till en ägarlägenhet som stör underrättas om att störningen orsakar problem och därmed får en chans att vidta rättelse. Detsamma kan tänkas gälla för fristående fastigheter, för också där är det en naturlig ordning att som första åtgärd underrätta grannen om störningen, trots att det saknas en skyldighet i lag att göra detta. Någon hyresvärd existerar inte i dessa fall då bostadsinnehavaren själv äger sin ägarlägenhet eller sin fristående fastighet och det finns inte heller en förening på samma sätt som vid en bostadsrätt. Det blir därför upp till grannarna själva eller en eventuell samfällighetsförening att ge den som stör en tillsägelse.

Eftersom tillsägelsen är tänkt som en möjlighet att komma till rätta med störningarna utan vidare åtgärder är det för hyresrätter och bostadsrätter inte godtagbart att ge tillsägelsen i samma handling som en uppsägning.<sup>77</sup> Tillsägelsen ska istället innehålla uppgifter om vilka störningar som har förekommit, samt ett krav på att rättelse ska ske utan dröjsmål. Det ska dessutom framgå tydligt att ett förverkande kan bli aktuellt om en sådan rättelse inte sker.<sup>78</sup> I SOU 1991:86 diskuterades om det skulle införas en frist på tre veckor för att upphöra med störningen, men detta fick inget gehör vidare i lagstiftningsprocessen och det poängterades istället att det som gäller är att rättelse ska ske ”utan dröjsmål”, dvs. omedelbart.<sup>79</sup> I RBD 1980:29 konstaterade Bostadsdomstolen att sex veckor var för lång tid för att vara utan dröjsmål och i RH 2007:18 uttalade Svea hovrätt att fyra veckor visserligen var en relativt kort tid, men att rättelse utan dröjsmål ändå inte skett då bostadsinnehavaren under denna tid inte visat något försök till att vidta rättelse. Det är med andra ord en synnerligen kort frist som gäller för den granne som stör.<sup>80</sup>

Hur tillsägelsen ska ske finns för hyresförhållanden uttryckligen bestämt i 12:63 JB och för bostadsrätter i 7:32 BRL. Meddelandet, i det här fallet tillsägning om att störningarna ska upphöra, ska anses lämnat om det skickas med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. För fristående fastigheter och ägarlägenheter räcker det i många fall med att prata med den störande grannen och på den vägen framföra en

<sup>76</sup> SOU 2002:21 s. 197 och Prop. 2008/09:91 s. 83.

<sup>77</sup> RH 2004:7.

<sup>78</sup> Larsson, Synnergren & Wahlström, Bostadshyresavtal i praktiken, s. 150.

<sup>79</sup> SOU 1991:86 s. 195 och Prop. 1992/93:115 s. 21.

<sup>80</sup> Björkdahl, Hyra av bostad och lokal, s. 154.

tillsägelse. Att skicka en tillsägelse med post kan dock, även för dessa boendeformer, enligt min mening vara ett lämpligt tillvägagångssätt om tidigare försök att prata med den störande grannen har misslyckats.

I samband med att hyresvärden eller bostadsrättsföreningen skickar en tillsägelse ska de även, enligt 12:25 st. 2 JB och 7:9 st. 2 p.2 BRL, underrätta socialnämnden i kommunen där bostaden finns. Skälet bakom detta är bland annat att en hyresvärd och en bostadsrättsförening har ett samhälleligt och socialt ansvar för sina hyresgäster och medlemmar, och att det är bra om detta kommer till uttryck genom kontakter med sociala myndigheter. Socialtjänsten kan därigenom ges möjlighet att genomföra insatser som hindrar att situationen för den bostadsinnehavare som är ansvarig för störningen blir värre, samt hjälpa denne att hitta ett nytt boende om rättelse inte vidtas och hotet om förverkande realiserar.<sup>81</sup> För ägarlägenheter och fristående fastigheter finns det ingen skyldighet att underrätta socialtjänsten. Detta hänger väl ihop med möjligheterna att bli av med en störande granne, som diskuteras i nästa avsnitt. I detta avseende finns det nämligen betydande skillnader mellan de olika boendeformerna.

### **4.3 Bli av med en störande granne**

#### *4.3.1 Tvinga grannen att flytta*

Om störningarna fortsätter trots att tillsägelse har skett får andra åtgärder vidtas. Bor den störande grannen i en hyresrätt kan denne ha förbrukat sin rätt till förlängning av hyreskontraktet, 12:46 JB. Hyresvärden säger då upp kontraktet till hyrestidens utgång och hänskjuter sedan detta till hyresnämnden där det behandlas som en besittningsskyddstvist.<sup>82</sup> I en bostadsrätt har bostadsrättsinnehavaren en evig nyttjanderätt till en viss lägenhet och någon motsvarighet till den på hyresrättens område möjliga åtgärden att neka förlängning av kontraktet finns således inte.

I vissa fall är störningarna så kraftiga, omfattande och klart avvikande från vad som normalt ska tålas att det måste till ytterligare åtgärder än en tillsägelse och att ett eventuellt hyreskontrakt inte blir förlängt. I detta läge kan den lämpligaste åtgärden vara

---

<sup>81</sup> Prop. 2003/04:94 s. 9 och Bet. 2002/03:BOU2 s. 14.

<sup>82</sup> Larsson, Synnergren & Wahlström, Bostadshyresavtal i praktiken, s. 197.



att tvinga den störande grannen att flytta omedelbart och möjligheterna att förverka en bostad blir då aktuella. Ett förverkande av en hyresrätt innebär att kontraktet sägs upp i förtid och ett förverkande av en bostadsrätt att den säljs.<sup>83</sup> I båda dessa fall blir den störande grannen av med nyttjanderätten till bostaden och tvingas därmed att flytta. Att grannen rent fysiskt inte är kvar i bostaden är ofta det effektivaste sättet att få störningarna att upphöra. Eftersom störningarna ofta är nära förknippade med den störande grannens livsstil, hälsa eller person kan ett förverkande ibland även vara det enda sättet som fungerar. Förverkande är således ett kraftfullt verktyg för att komma till rätta med störningar från grannar. Bestämmelserna om förverkande finns för hyresgäster i 12:42 p. 6 JB och för bostadsrätter i 7:18 p. 5 BRL och 7:20 BRL, och eftersom det är en mycket kännbar påföljd att bli av med sin bostad finns det ett antal kriterier som ska vara uppfyllda för att denna åtgärd ska kunna användas. Det ska t.ex. visas att den störande grannen först har fått en tillsägelse på korrekt sätt samt att denna tillsägelse inte har gett något resultat utan att störningarna istället har fortsatt. Utöver detta krävs även att socialnämnden har underrättats om problemet med störningarna, 12:42 st. 3 JB och 7:20 st. 3 BRL.

I bedömningen av om ett förverkande ska ske tas det hänsyn till hur allvarliga störningarna har varit samt vilken bevisning som finns.<sup>84</sup> Det är en objektiv bedömning som sker och parternas individuella behov eller särskilt ömmande sociala omständigheter påverkar således inte. En möjlighet att i viss mån även ta hänsyn till sådana omständigheter vid ett förverkande skulle dock ha fördelen att det skapades en mer anpassningsbar och flexibel lagstiftning. Det skulle också innebära att det i rättstillämpningen beaktas att bostaden, och därigenom att ha ett hem, är otroligt viktigt för att få ett fungerande liv i övrigt. Störningsproblem är som ofta visats förknippade med missbrukare, personer som lider av psykisk ohälsa eller stora barnfamiljer och det är inte sällan som det är just dessa som behöver ha kvar sin bostad allra mest.<sup>85</sup> Det kan därför anses finnas skäl att i viss mån väga in även sociala omständigheter och i vissa fall, t.ex. när det handlar om barnfamiljer, vara extra restriktiv med att förverka bostaden.<sup>86</sup> Mot detta talar att om bedömningen även baseras på hänsyn till parternas sociala omständigheter kommer denna att variera beroende på vilken livssituation den

---

<sup>83</sup> Ett eventuellt överskott från försäljningen går dock till bostadsrättsinnehavaren, så denne gör inte nödvändigtvis någon stor ekonomisk förlust till följd av förverkandet, Victorin & Flodin, Bostadsrätt, s. 235.

<sup>84</sup> Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s.167 och s. 170.

<sup>85</sup> Se t.ex. SOU 2005:88.

<sup>86</sup> Bengtsson, Hager & Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, s. 213.

störande grannen befinner sig i. Eftersom störningen är lika allvarlig och grannarna drabbas av den lika mycket, oavsett om det är ömmande sociala omständigheter som ger upphov till den eller inte, finns det således starka skäl för att bedömningen bör vara just objektiv som idag och att hänsyn till särskilt ömmande sociala omständigheter endast bör tas i verkliga extremfall.

Trots att det har förelegat en grund för förverkande kan den störande grannen i vissa fall rädda situationen och få behålla sin bostad.<sup>87</sup> Det krävs då att rättelse sker och störningarna upphör innan hyresvärden eller föreningen har beslutat om förverkande, 12:43 JB och 7:21 BRL. Svea hovrätt ansåg i beslut 2000-03-28, ÖH 101, att rättelse hade skett när den hyresgäst som hade orsakat störningarna utan dröjsmål sökt läkarhjälp för sina psykiska problem som var orsaken till störningarna. Om rättelse sker gäller inte störningen längre som föreverkandegrund och bostadsinnehavaren får behålla sin nyttjanderätt och bo kvar. Att möjligheten att vidta rättelse ges under en lång tid och ända fram till den tidpunkt när ett förverkande slutgiltigt är beslutat är enligt min mening ett lämpligt förfarande. Om en rättelse sker, oavsett hur sen denna är, finns det inte längre någon störning som kan föranleda ett förverkande, och den granne som stör kan då undgå att tvingas flytta från bostaden.

Någon motsvarande möjlighet till förverkande, som blir aktuell för hyresrätter och bostadsrätter, finns inte för ägarlägenheter eller fristående fastigheter. I den tidiga ägarlägenhetsutredningen år 1982 avfärdas detta i en enda mening där det konstateras att en äganderätt till en lägenhet inte gärna kan förverkas.<sup>88</sup> Detta synsätt har behållits även senare och i propositionen där ägarlägenheter infördes föreslogs inte förverkande av äganderätten som en möjlig sanktion för att komma till rätta med störningar i boendet.<sup>89</sup> Att förverka äganderätten anses således vara en alltför drastisk åtgärd för ägarlägenheter, trots att förverkande, och genom detta även tvångsförsäljning, kan bli aktuellt för bostadsrätter där det får minst lika allvarliga konsekvenser.

---

<sup>87</sup> Det finns också andra möjligheter för föreningen att försöka komma till rätta med störningarna om de inte vill använda sig av förverkande. Eftersom en bostadsrättshavare är skyldig att följa BRL och de av föreningen uppställda ordningsreglerna (se avsnitt 3.5) har föreningen, om bostadsrättsinnehavaren misslyckas med detta, tillgång till alla civilrättsliga sanktioner. Föreningen kan således föra talan inför domstol om att bostadsrättshavaren ska vidta de åtgärder som krävs för att följa ordningsreglerna och lagen, Victorin & Flodin, Bostadsrätt, s. 238.

<sup>88</sup> SOU 1982:40 s. 156.

<sup>89</sup> Prop. 2008/09:91.

Vad kan då en boende i en ägarlägenhet som blir störd av sin granne vidta för åtgärder och finns det någon möjlighet att tvinga grannen att flytta? Som tidigare konstaterats gäller 3 kap. JB även för ägarlägenheter, inklusive definitionen av en störning i 3:11 JB som riktar sig speciellt mot ägarlägenheter. Även om definitionen av en störning är snarlik det som gäller för hyresrätter och bostadsrätter finns det en betydande skillnad i reglerna om störningar mellan dessa boendeformer. Lagstiftaren har i regleringen för ägarlägenheter inte kopplat en särskild sanktionsbestämmelse till reglerna om störningar. Det betyder att om en boende i en ägarlägenhet utsätter sina grannar för störningar på ett sätt som inte är godtagbart är det endast de allmänna skadeståndsreglerna och en möjlighet att domstolen förelägger vite som står till buds för den granne som blir störd. Att erhålla skadestånd på grund av störningar i boendet är i de flesta fall mycket svårt,<sup>90</sup> och ett föreläggande att upphöra med störningen får dessvärre inte alltid avsedd effekt.

Det kan tyckas märkligt att det för både hyresrätter och bostadsrätter finns en tydlig reglering och ett mycket effektivt verktyg för att komma till rätta med störningar från grannar, men att lagstiftaren har valt att inte ge detta verktyg till boende i ägarlägenheter. Allmänna skadeståndsregler och möjlighet till föreläggande är även de åtgärder som gäller när störningar förekommer mellan grannar som bor på fristående fastigheter. Störningarna blir dock i dessa fall ofta inte lika allvarliga på grund av avståndet mellan fastigheterna och framför allt inte alls lika vanligt förekommande som för ägarlägenheter, då de flesta bor i egna hus. Dagens möjligheter att vidta åtgärder mot störningar kanske därför bör räcka för de relativt få störningsfall som förekommer mellan grannar som har fristående fastigheter.

För ägarlägenheter blir situationen däremot en annan. Denna boendeform leder till en större närhet mellan olika bostäder än vad jordabalkens grannelagsregler är anpassade för. Denna närhet, som kommer av att ägarlägenheter finns i flerbostadshus istället för i form av egna villor, leder också till att risken för att störningar från grannar ska nå en oacceptabel nivå är betydligt större för denna boendeform än för fristående fastigheter. När risken för störningar är mer omfattande blir också behovet av effektiva åtgärder för att få störningarna att upphöra större. Detta behov kan antas vara i samma storleksordning för ägarlägenheter som det är för hyresrätter och bostadsrätter. Till skillnad från

---

<sup>90</sup> SOU 2002:21 s. 193.

de senare boendeformerna innehas ägarlägenheter med äganderätt. Det är viktigt att komma ihåg att det genom detta finns en skillnad mellan boendeformerna och att äganderätten givetvis måste respekteras. Det innebär bland annat att det inte bör ske några onödiga begränsningar av äganderätten. Med detta följer dock även att det är viktigt att det på samma sätt inte heller sker någon inskränkning i grannarnas äganderätt, vilket mycket väl kan bli fallet om det förekommer omfattande störningar i boendet.

2000 års ägarlägenhetsutredning belyste denna problematik och menade att den allmänna skadeståndsmöjligheten inte var tillräcklig som åtgärd för att komma till rätta med störningar i ägarlägenheter.<sup>91</sup> Det föreslogs därför att det ska vara möjligt att tvinga ägaren till en ägarlägenhet som på ett allvarligt sätt stör sina grannar att flytta, dvs. ett förfarande som påminner om det förverkande som är möjligt vid bostadsrätt och hyresrätt. En liknande möjlighet att kräva avflyttning av en störande granne i en ägarlägenhet finns redan i några av våra grannländer. I Danmark kan en ägare till en ägarlägenhet som missköter sina förpliktelser mot föreningen eller mot någon annan medlem, t.ex. genom att störa, tvingas att flytta, § 8 ejerlejlighedsloven. Ägaren till ägarlägenheten får i dessa fall behålla äganderätten till lägenheten, och det är endast dennes nyttjanderätt som förverkas. Även i Norge kan en samägare<sup>92</sup> till en ägarlägenhet tvingas att flytta vid omfattande störningar. Där har lagstiftaren dock valt att gå steget längre och en störande ägare kan således till och med tvingas att sälja sin ägarlägenhet, §§ 26 och 27 lov om eierseksjoner. Det är i båda dessa länder kollektivet av andra ägare till ägarlägenheter som, genom ägarlägenheternas samfällighetsförening, initierar dessa långtgående åtgärder mot en störande ägare.<sup>93</sup>

Den svenska utredningen gick på den danska linjen med sitt förslag och ansåg att äganderätten skulle behållas. När den störande grannen, via ett domstolsföreläggande, tvingas att flytta skulle även störningarna med största sannolikhet upphöra, och genom att äganderätten består undviks samtidigt det stora intrång i äganderätten som en tvångsförsäljning innebär. Då ett förverkande av äganderätten har setts som en alltför drastisk åtgärd kan detta förslag, som istället endast innebär ett förverkande av nyttjanderätten till ägarlägenheten, anses vara ett lämpligt alternativ. Flera av remissinstanserna var dock negativa till utredningens förslag, vilket ledde till att detta inte

---

<sup>91</sup> Möjligheten till föreläggande med vite fanns inte vid tiden för utredningen.

<sup>92</sup> I Norge gäller ett annat system än i Sverige och ägarlägenheter ägs via en samäganderätt.

<sup>93</sup> SOU 2002:21 s. 188.

fullföljdes i propositionen.<sup>94</sup> I denna valdes istället att införa den möjlighet att yrka på ett föreläggande vid vite att upphöra med störningen som finns idag.

Med dagens regler finns det således ingen möjlighet för boende i ägarlägenheter att via ett föreläggande av en domstol tvinga en störande granne att flytta. Det har skett en avvägning mellan olika intressen och den störande grannens intresse av att fritt få nyttja sin bostad samt dennes äganderätt har i det här fallet ansetts väga tyngst. Äganderätten har ett starkt skydd, bland annat genom grundlagsskyddet i 2:15 regeringsformen (2011:109, RF), och ska därför respekteras. Det som försvårar när det handlar om störningar i ägarlägenheter är dock att även grannarna som drabbas av störningen får sin äganderätt kränkt. Även deras äganderätter och rätt till fritt nyttjande måste respekteras och omfattas av det skydd som gäller för äganderätten. Det blir således en kollision mellan rättigheter som inbördes har ett lika starkt skydd och är lika mycket ”värda”.

Som konstaterats tidigare hänger allvarliga störningar ofta ihop med den störande grannens livsstil, hälsa eller person i övrigt och det gör att det enda effektiva sättet att bli av med störningarna i vissa fall är att den som stör flyttar. Att detta i ägarlägenheter inte går att tvinga fram från övriga grannar kan få långtgående konsekvenser. Med dagens förhållandevis tandlösa regelverk kan det i en störningssituation i praktiken bli den granne som drabbas av störningen som är den som tvingas att flytta. Dennes rätt att kunna nyttja bostaden riskerar att på ett ohållbart sätt bli kraftigt begränsad av störningar från den störande grannen och det kan därför ifrågasättas vad äganderätten samt rätten att nyttja bostaden i verkligheten egentligen blir värd i en sådan situation. Jag anser därför att om det starka skyddet av äganderätten, och att den boende fritt ska kunna nyttja sin bostad, ska komma till sin rätt även på detta område borde det inte vara genom att den granne som stör ska kunna fortsätta med detta utan att riskera att behöva flytta, utan istället genom ett starkt skydd mot störningar och en tydlig reglering som även respekterar grannarnas äganderätter.

---

<sup>94</sup> Prop. 2008/09:91.

#### 4.3.2 Särskilt allvarliga störningar

I vissa fall bedöms störningarna som särskilt allvarliga med hänsyn till deras art och omfattning, och då gäller i viss mån andra regler. Dessa är framför allt tänkt att tillämpas i två fall. Det ena är när störningarna består av allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller misshandel och hot av någon annan som bor i huset. Det andra är de situationer då störningarna är outhärdliga för grannarna och det står klart att en tillsägelse inte skulle leda till någon förbättring.<sup>95</sup> Exempel på detta kan vara situationer med kvalificerat drogmissbruk eller psykisk sjukdom.<sup>96</sup> I RH 1999:57 I och II prövades två situationer där det var fråga om det som hänt utgjorde särskilt allvarliga störningar. I det första fallet var det en boende som oprovocerat misshandlade en annan person utanför en lägenhet. Då den som blev misshandlad vistades i huset som en gäst till en granne ansågs misshandeln ha inneburit en särskilt allvarlig störning i grannens boende. Det var därför korrekt när den hyresgäst som misshandlat omedelbart fick sin hyresrätt förverkad. Det andra fallet rörde en situation där en boende hotat att döda en granne samt hämtat ett skjutvapen och riktat detta mot grannen. Själva händelsen utspelade sig på en parkeringsplats i närheten av deras bostäder. Då även närliggande bostadsmiljö omfattas av reglerna räknas detta som en störning, och utifrån störningens art i det här fallet även som en särskilt allvarlig sådan. Ytterligare ett exempel där störningarna ansågs särskilt allvarliga var i ett fall rörande en boende som fått sin bostadsrätt förverkad efter att han hade ofredat och hotat både representanter från föreningen och grannar som klagat på att det förekom störningar.<sup>97</sup>

I de fall det förekommer en sådan särskilt allvarlig störning som beskrivits ovan gäller en annan ordning än den som hittills har behandlats. En hyresvärd eller en bostadsrättsförening är i dessa situationer befriade från sin skyldighet att först ge den som stör en tillsägelse och kan istället förverka bostaden omedelbart, 12:25 st. 3 JB och 7:9 st. 3 BRL. Det finns inte heller något krav på att socialnämnden ska kontaktas innan en uppsägning sker. Däremot ska en kopia på uppsägningen skickas till socialnämnden, 12:42 st. 4 JB och 7:20 st. 3 BRL, så att de även i detta fall känner till vad som har hänt och kan bistå t.ex. med hjälp med att hitta ett nytt boende. Det är inte svårt att föreställa sig att det även är i dessa särskilda fall som socialnämndens och socialtjänstens insatser

---

<sup>95</sup> Prop. 1992/93:115 s. 21.

<sup>96</sup> Prop. 2002/03:12 s. 117.

<sup>97</sup> T-59890-12.

verkligen behövs. Framför allt vid situationer av kvalificerat drogmissbruk och psykisk ohälsa kan socialtjänsten fylla en viktig funktion för att den granne som stör ska få hjälp att i fortsättningen undvika störningar samt hitta en boendeform som fungerar. När det gäller störningar som är så pass allvarliga att hyresrätten eller bostadsrätten kan sägas upp omedelbart är det även viktigt att handläggningen går fort. Därför har det införts bestämmelser i 12:72 JB och 11:1 BRL om att tvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt. Särskilt allvarliga störningar kan, som nämnts tidigare, innebära t.ex. våldsbrott mot grannarna och brott av allmänfarlig karaktär. Syftet med reglerna om snabb handläggning är därför i mångt och mycket att skydda grannarna från risken för akut fara som kan uppstå vid denna typ av störningar och se till att grannarna undkommer störningarna så fort som möjligt.

För ägarlägenheter och fristående fastigheter finns det inte någon liknande reglering om särskilt allvarliga störningar utan det är samma möjligheter som gäller som de som erbjuds vid mer vanliga störningar. Det betyder att de enda åtgärder som finns att tillgå är att väcka talan om att domstolen vid vite ska förelägga den störande hyresgästen att upphöra med störningen, alternativt yrka på skadestånd enligt allmänna skadeståndsregler. Jag menar att det finns goda skäl att ifrågasätta varför lagstiftaren även i detta fall, där det t.ex. kan ha förekommit grova våldsbrott och därför föreligger en fara för grannarnas liv, har valt att avstå från den möjliga sanktionen att genom ett domstolsföreläggande tvinga den störande grannen att flytta. En ägare till en ägarlägenhet blir i fall av riktigt allvarliga störningar, på grund av lagstiftarens val, tämligen rättslös. Som nämnts ovan är bestämmelsen om allvarliga störningar endast tänkt att användas i extrema fall, för att säkerställa att om situationen kräver det ska det gå att snabbt att vidta åtgärder och dessa ska vara verkningsfulla. Eftersom även ägarlägenheter, precis som hyresrätter och bostadsrätter i många fall, finns i flerbostadshus kan situationer med allvarliga störningar uppkomma även i denna boendeform. Det kan då anses anmärkningsvärt att den granne som blir utsatt för en så pass allvarlig störning inte har kraftigare åtgärder att ta till än att yrka på ett föreläggande att upphöra med störningen och en högst osannolik möjlighet till skadestånd.

### 4.3.3 Påverkan på bostadsmarknaden

Det faktum att reglerna om vad som räknas som en störning är snarlika för hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter, medan möjligheterna att vidta åtgärder för att få störningarna att upphöra skiljer sig åt avsevärt mellan dessa boendeformer kan visa sig få större effekter än bara i det enskilda fallet. En bostad där det finns problem med störande grannar är av förklarliga skäl inte lika eftertraktad som en bostad utan dessa problem. En hyresrätt påverkas inte av detta i samma utsträckning som de övriga boendeformerna då det inte förekommer någon ekonomisk insats från hyresgästen, och inte heller för fristående fastigheter är det ett särskilt stort problem, då störningsproblem i denna boendeform inte är lika vanligt förekommande som för de övriga.

För innehavare av bostadsrätter och ägarlägenheter kan emellertid ett sådant problem även tänkas ha en ekonomisk påverkan.<sup>98</sup> Störningsreglernas utformning gör dock att det i detta avseende finns en skillnad mellan dessa två boendeformer. En köpare som köper en bostadsrätt där det förekommer problem med störningar riskerar nämligen mindre än den köpare som köper en ägarlägenhet med liknande problem. Detta beror på att bostadsrättshavaren i större utsträckning kan förlita sig på att föreningen, som är skyldiga att agera, ser till så att störningarna upphör. Via möjligheten till förverkande och därigenom att tvinga den störande grannen att flytta finns det även alltid en sista utväg för att komma till rätta med störningen för de som har en bostadsrätt. En köpare till en ägarlägenhet har inte den tryggheten, utan får tvärtom driva processen mot den störande grannen själv, och det bör påpekas att detta gäller även vid särskilt allvarliga störningar. Det finns med dagens regler som visats inte heller någon möjlighet att tvinga den störande grannen att flytta från sin ägarlägenhet. Denna risk att drabbas av problem med störningar och inte ha tillgång till effektiva åtgärder för att få dessa att upphöra kan därför ha en negativ inverkan på priset för ägarlägenheter, men den skulle också kunna, vilket vore betydligt allvarigare, verka minskande på omsättningen av ägarlägenheter i stort.

---

<sup>98</sup> Prop. 2002/03:12 s. 55.



Sedan ägarlägenheter infördes i Sverige 2009 har det endast bildats ett fåtal och antalet är än så länge mycket litet.<sup>99</sup> Med dagens regler är det endast tillåtet att bilda ägarlägenheter i nyproduktion. I juni 2014 kom dock en ny utredning om ägarlägenheter, SOU 2014:33 Från hyresrätt till äganderätt, som undersökte och föreslog en möjlighet att skapa ägarlägenheter även av hyresrätter, dvs. liknande den ombildningsmöjlighet från hyresrätt till bostadsrätt som redan finns. Detta betänkande har under hösten 2014 varit ute på remiss. Remisstiden är nu avslutad och betänkandet ligger hos justitiedepartementet. Om denna reform går igenom kan, åtminstone i vissa områden där ombildning till bostadsrätt inte är aktuell, antalet ägarlägenheter förväntas stiga. Det kommer också leda till att fler känner till denna nya boendeform och även detta kan bidra till en markant ökning av antalet ägarlägenheter i förhållande till dagens mycket blygsamma antal. Att en köpare av en ägarlägenhet drabbas av en större risk att inte kunna bli av med störande grannar, jämfört med bostadsrättsinnehavare och hyresgäster, skulle kunna inverka negativt på den här utvecklingen.

Som beskrivits tidigare är en differentierad bostadsmarknad något som eftersträvas i Sverige och för att lyckas med detta krävs att det finns ett flertal olika typer av boendeformer. Införandet av ägarlägenheter skapade en möjlighet för privatpersoner att välja bland ytterligare en boendeform för att hitta det som passar just dem. Denna utökade valfrihet kan i ett längre perspektiv leda till att fler väljer att byta boende och att rörligheten på bostadsmarknaden således ökar.<sup>100</sup> Detta bekräftar av studier som visar att en rörlighet på bostadsmarknaden påverkas av bland annat tillgången på bostäder och transaktionskostnader, men också av vilka upplåtelseformer som finns.<sup>101</sup> En ökad rörelse på bostadsmarknaden är positivt eftersom en väl fungerande bostadsmarknad och tillgång till bostäder är en förutsättning för bland annat en fungerande arbetsmarknad och därför är nödvändigt för Sveriges ekonomi.<sup>102</sup> Detta leder till att det vore önskvärt med ett ökat antal ägarlägenheter och då bostadsbristen på flera platser i Sverige är stor behöver inte denna ökning ske på bekostnad av någon annan boendeform.

För att få denna varierade bostadsmarknad och därigenom kunna tillgodose människors olika behov behövs flera typer av boendeformer, men det krävs också att skillnaderna

---

<sup>99</sup> SOU 2014:33 s. 108. Det kan även noteras att i flertalet andra europeiska länder är ägarlägenheter en vanlig boendeform, till och med vanligare än den i Sverige så populära bostadsrätten, A.bet. s. 71.

<sup>100</sup> A.bet. s. 106.

<sup>101</sup> Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, rapport från BKN, 2008.

<sup>102</sup> SOU 2012:25 s. 13.

mellan dessa är tydliga. Utifrån detta synsätt kan det ses som något positivt att reglerna inom vissa områden, t.ex. när det gäller störningar i boendet, skiljer sig åt mellan olika boendeformer. Det finns då en möjlighet för en blivande bostadsinnehavare att välja vilken grad av skyldigheter respektive möjligheter som passar bäst. Strängare regler kring störningar i boendet, t.ex. med åtgärder som kan få långtgående konsekvenser, leder ofrånkomligen också i praktiken till mer omfattande skyldigheter gentemot grannar att inte störa. Skillnader mellan olika boendeformer bör dock inte åstadkommas med störningsreglerna som verktyg. Att som idag ha samma definition av vad som är en störning men skapa skillnad mellan olika boendeformer genom att neka de boende i ägarlägenheter att få tillgång till verkningsfulla åtgärder är enligt min mening en mycket tveksam och olämplig metod för att skapa den variationen som eftersträvas på bostadsmarknaden. Detta borde istället ske på andra områden där skillnaderna mellan de olika boendeformerna i vissa fall kan vara betydande, det kan t.ex. röra möjligheten att hyra ut bostaden, krav på att ansöka om lagfart, storleken på den ekonomiska insatsen eller ansvar för underhåll.

#### **4.4 Ekonomiska påtryckningar**

När det förekommer problem med störningar finns det, som nämnts tidigare, ofta ett stort intresse hos övriga grannar av att få störningen att upphöra. I förra avsnittet diskuterades möjligheterna att bli av med en störande granne. I detta avsnitt undersöks istället möjligheterna att få störningarna att upphöra med hjälp av ekonomiska påtryckningar.

Om det förekommer en störning som går utöver vad som ska behöva tålas kan allmänna skadeståndsrättsliga regler bli aktuella. Dessa regler finns i skadeståndslagen (1972:207, SkL). För att skadestånd ska kunna utgå i dessa fall, som inte handlar om brottsliga handlingar, krävs det att störningen har orsakat en person- eller sakskada, 2:1 SkL. Med personskador avses ofta fysiska skador, men även vissa psykiska skador omfattas. Handlar det dock, som i fallet med störningar, om en skada i form av psykiska besvär som uppstår utan att vara en direkt följd av en fysisk skada uppkommer bland annat frågor om skyddat intresse och adekvans, bestämning om vad som ska utgöra skada,

samt om beräkning av ersättningen.<sup>103</sup> I dessa fall krävs det vanligen att det har uppstått ett allvarligt psykiskt lidande och att det är tydligt att det har uppstått på grund av grannens störande beteende samt är medicinskt påvisbart. Utrymmet att få skadestånd för en personskada av psykisk karaktär är genom detta starkt begränsat, och att erhålla skadestånd på grund av störningar i boendet kan därför vara mycket svårt.<sup>104</sup>

I de grövsta fallen av störningar kan även skadestånd enligt 32 kap. MB utgå. I 32:1 MB stadgas att det ska vara en verksamhet på en fastighet som har orsakat en skada i sin omgivning för att skadestånd ska bli aktuellt. Verksamhet definieras som ”användning av mark, byggnad eller anläggning” och bör därför även innefatta en bostadsinnehavares användning av sin bostad.<sup>105</sup> Det är dock endast skador från vissa typer av störningar som ersätts, t.ex. luftföroreningar, buller och vattenföroreningar, 32:3 MB. Denna begränsning till endast vissa störningssorter leder till att dessa regler relativt sällan blir tillämpliga i situationer där det är en privatperson som stör en annan privatperson i dennes bostad. Sammanfattningsvis är således möjligheterna att få skadestånd på grund av störningar i boendet ofta mycket små.

För ägarlägenheter finns det som tidigare konstaterats ingen möjlighet att tvinga den störande grannen att flytta. Den åtgärd som istället är tillgänglig för boenden i ägarlägenheter är att yrka på att domstolen ska förelägga grannen att upphöra med störningen och att det till detta beslut kopplas ett vite, dvs. ett bestämt belopp som ska betalas i de fall grannen inte följer föreläggandet.<sup>106</sup> När denna möjlighet infördes kommenterades att vite är en åtgärd som passar väl in i grannelagsrätten då det förekommer även i flera andra grannelagsrättsliga situationer.<sup>107</sup> Det sågs också som en fördel att denna åtgärd skulle kunna användas utan att det för den sakens skull behövde införas några nya regler. En domstol har nämligen alltid en möjlighet att förena en förpliktelse med vite, så länge förpliktelsen inte rör betalningsskyldighet.<sup>108</sup>

Att få igenom ett föreläggande med vite är ofta inte lika svårt som att lyckas med en skadeståndsprocess och det är därför en åtgärd som i flertalet fall kan fungera och

---

<sup>103</sup> Hellner & Radetzki, Skadeståndsrätt, s. 364.

<sup>104</sup> SOU 2002:21 s. 193.

<sup>105</sup> Bengtsson m.fl., Miljöbalken, kommentaren till 32:1.

<sup>106</sup> Vitet går dock till staten och inte till den granne som har startat processen.

<sup>107</sup> Prop. 2008/09:91 s. 80.

<sup>108</sup> Prop. 2002/03:116 s. 100.

faktiskt få störningarna att upphöra. Problemet med denna typ av åtgärd är dock att den i andra fall kan bli tämligen verkningslös. Om en störande granne väljer att strunta i föreläggandet blir denna skyldig att betala vite, och om detta upprepas kan ytterligare vite utgå, men i övrigt händer inte något och störningarna riskerar att fortsätta precis som innan. Det är först när grannen har låtit bli att betala vitet och hamnar hos kronofogden, inte har några andra tillgångar, fastigheten blir utmätt och grannen tvingas att sälja bostaden, och därmed flytta, som störningarna säkert upphör. Hur lång tid detta tar är svårt att spekulera i, men det som kan konstateras är att om övriga grannar ska behöva vänta tills bostaden säljs på exekutiv auktion kan det i många fall bli en långdragen process och därför gå avsevärd tid innan störningarna upphör. Risken för att ett föreläggande med vite inte blir ett effektivt påtryckningsmedel vid störningar finns också i de fall en störande granne inte kan betala vitet och ägarlägenheten redan är pantsatt för andra fordringar motsvarande hela lägenhetsvärdet.<sup>109</sup> Kronofogdemyndigheten kommer då inte ha möjlighet att mäta ut lägenheten för den nytilkomna vitesskulden och den störande grannen får således bo kvar. De grannar som drabbas av störningarna tvingas då invänta att övriga borgenärer begär utmätning för att, via en exekutiv auktion, bli av med den störande grannen.

Detta kan jämföras med möjligheten, som finns för hyresrätter och bostadsrätter, att genom ett föreläggande tvinga grannen att flytta. Detta ger ett betydligt snabbare förfarande, då det efter att ett föreläggande har beslutats finns en möjlighet, enligt 16 kap. utsökningsbalken (1981:774, UB), att med hjälp av kronofogden avhysa den störande grannen om denne inte flyttar frivilligt. Sammanfattningsvis kan det konstateras att det i alla fall för ägarlägenheter finns vissa möjligheter till ekonomiska påtryckningar för att få en granne att upphöra med störningar, men också att det kan ifrågasättas hur effektiva påtryckningsmedel dessa åtgärder egentligen är för att uppnå syftet att komma till rätta med störningarna.

#### **4.5 Vem ska och vem får agera mot en störande granne?**

I de fall det förekommer störningar som inte ska behöva tålas, och det ska vidtas åtgärder för att få dessa att upphöra, väcks frågan vem som ska vidta dessa åtgärder. Är det den granne som blir störd som på egen hand ska försöka åtgärda problemet eller är

---

<sup>109</sup> Brattström, Ägarlägenheter införs i Sverige, Analys InfoTorg 2/3 2009.

det hyresvärden eller kanske en förening som har ansvaret? Om den som har ansvaret för att vidta åtgärder inte gör det, vad händer då? Dessa frågor behandlas i avsnittet nedan och även på detta område kommer det visa sig att det finns tydliga skillnader mellan de olika boendeformerna.

När det handlar om en störande granne i en hyresrätt har lagstiftaren gjort bedömningen att det är hyresvärden som bör handla och vidta åtgärder. Detsamma gäller vid störningar i en bostadsrätt, men då är det bostadsrättsföreningen som ska agera. För att på ett tydligt sätt bekräfta denna ordning har hyresvärden, i 12:25 st. 2 JB, och bostadsrättsföreningen, i 7:9 st. 2 p. 1 BRL, ålagts en lagstadgad skyldighet att agera när det förekommer störningar. Frågan om det ska göras något åt en störning väcks dock ofta genom att en granne som drabbats av störningen klagar och uppmärksammar hyresvärden respektive föreningen på att det förekommer störningar. Att det är hyresvärden och bostadsrättsföreningen som har ansvaret för att besluta om åtgärder och också genomföra dessa är enligt min mening en passande ordning. Dessa aktörer har i många fall bättre möjlighet att förhålla sig objektivt till vad som har hänt, samt har ett stort intresse av att lösa konflikten mellan grannarna utan att behöva ta till långtgående åtgärder som t.ex. förverkande. Ytterligare en fördel är att det kan ligga mer tyngd bakom en tillsägelse från en hyresvärd eller en förening då grannen ofta har ett större intresse av att hålla sig väl med dessa än med den granne som anser sig bli störd. Det finns således flera fördelar med att blanda in hyresvärden eller bostadsrättsföreningen, som kan ses som en tredje part och inte själv har drabbats av störningen. Detta kan givetvis också vara en nackdel då hyresvärden och föreningen kan ha svårt att veta vad som verkligen har hänt och vem av grannarnas version som ligger närmast sanningen. Trots detta menar jag att regleringen som ger hyresvärden och bostadsrättsföreningen rätten, och skyldigheten, att agera är lämplig. Dessa aktörer har stora möjligheter att vidta åtgärder som får störningarna att upphöra, och löper inte lika stor risk att skapa en infekterad konflikt som om den granne som drabbats hade haft möjligheten att själv vidta åtgärder mot den granne som agerat störande.

Den boende som blir störd har således inte själv någon möjlighet att vidta åtgärder för att säga upp eller bli av med den störande grannen. Lagstiftaren har istället gett den som störs ett antal verktyg för att påverka i de situationer hyresvärden eller bostadsrättsföreningen, trots sin lagstadgade skyldighet att handla, förhåller sig passiva. En

hyresgästs möjlighet att påverka sker bland annat genom att denne kan ansöka hos hyresnämnden om ett åtgärdsföreläggande för att på så sätt tvinga hyresvärden att agera, 12:16 st. 1 p.3 och st. 2 JB. Ett exempel på en situation när denna möjlighet har använts är när hyresvärden inte hade sagt upp en hyresgäst som hade ofredat och misshandlat en av sina grannar. Den misshandlade hyresgästen vände sig då till domstolen och lyckades få ett åtgärdsföreläggande mot hyresvärden att denne skulle säga upp den hyresgäst som stått för misshandeln.<sup>110</sup> Denna åtgärd verkar bra i teorin, men kan tyvärr många gånger visa sig ineffektiv då det är sällan domstolen beslutar i linje med hyresgästens yrkande om att utfärda ett åtgärdsföreläggande. Den hyresgäst som blir störd får då istället vidta andra åtgärder. En av dessa är en rätt att vid allvarliga störningar få frånträda sitt eget kontrakt i förtid och helt enkelt säga upp sin bostad och flytta. Detta gäller dock endast om störningarna kan ses som en brist av väsentlig betydelse för möjligheten att använda hyresrätten. Att själv flytta från sin egen bostad är i många fall en alltför drastisk åtgärd. Hyresgästen kan då välja att stanna kvar, men istället kräva en rätt att få en nedsättning av hyran och i vissa fall till och med skadestånd.<sup>111</sup> Rätten till nedsättning av hyran kan vara ett nog så effektivt påtryckningsmedel och är något som i många fall får hyresvärden att börja agera.

Om det istället är en bostadsrättsförening som förhåller sig passiv kan en bostadsrättsinnehavare som blir störd av en granne hävda att det har uppstått hinder och men i nyttjanderätten och att det är föreningen som har vållat detta, 7:4 BRL. För att ha varit vållande ska föreningen ha agerat oaktsamt. Att förhålla sig passiv när det förekommer störningar, och föreningen har en lagstadgad skyldighet, är att agera just oaktsamt.<sup>112</sup> Vid ett sådant handlande från föreningens sida får bostadsrättshavaren rätt till åtgärds-  
möjligheterna i 7:2 BRL. De består bland annat av möjligheter att frånträda bostadsrätten, få skälig nedsättning av årsavgiften samt ersättning för skada.<sup>113</sup> Det kan noteras att även ersättning för personskador är möjlig enligt 7:4 BRL genom 7:2 BRL. Ett exempel på detta är NJA 2004 s. 830 där skadestånd utgick till en familj för sveda och värk efter att de under en tid hade blivit utsatta för ofredande och trakasserier från sina grannar. 7:2 BRL är uttömmande och det finns således inte möjlighet att vidta andra åtgärder än dessa. Det kan utifrån detta konstateras att det t.ex. inte finns någon

---

<sup>110</sup> RBD 1991:1.

<sup>111</sup> Se t.ex. RH 2002:27 och DT 1029/1983 Hovrätten för övre Norrland den 20 maj 1982.

<sup>112</sup> Nilsson Hjorth & Uggla, Bostadsrättslagen: en kommentar, s. 195.

<sup>113</sup> Se Flodin, SvJT 2008 s. 877-887 för vidare diskussion om möjligheterna enligt 7:4 och 7:2 BRL.

möjlighet för en bostadsrättshavare att få till ett åtgärdsföreläggande mot föreningen, liknande det som finns för hyresrätter. Trots att en sådan möjlighet finns för hyresgäster för att få hyresvärden att agera mot störningar anses det inte finnas något behov av en sådan möjlighet för bostadsrättshavare.<sup>114</sup> Detta kan tyckas märkligt då ett föreläggande till bostadsrättsföreningen om att åtgärda störningen, som enligt lag är deras ansvar, framstår som den mest naturliga åtgärden.

Att det är hyresvärden och bostadsrättsföreningen som ska vidta åtgärder vid störningar i en hyresrätt respektive bostadsrätt kan tyckas logiskt, men vem ska få behörigheten att agera när det handlar om störningar i en ägarlägenhet eller för en fristående fastighet? Utgångspunkten i grannelagsrätten är att det är upp till de enskilda ägarna att agera i grannelagsrättsliga frågor. Det är alltid den enskilda fastighetsägaren som i första hand ska ta kontakt med den granne som stör, men när det gäller vissa typer av störningar kan grannarna också få viss hjälp från kommunen. Den granne som drabbas av en störning kan anmäla detta till den nämnd eller enhet inom kommunen som är ansvarig för miljö- och hälsoskydd. I deras ansvarsområde ingår bland annat att ta emot bostadsklagomål och handlägga dessa utifrån störningsreglerna i MB. Om kommunen bedömer klagomålet som berättigat startas en utredning. Denna kan t.ex. bestå av det genomförs ljudmätningar eller kontroller av om andra typer av riktvärden följs.<sup>115</sup> Utifrån detta bedöms om störningen är något som bör tålas eller om denna utgör en olägenhet för människors hälsa enligt MB. Inte heller kommunens klagomålsärenden kan dock leda till några andra påföljder än ett föreläggande att upphöra med störningen i kombination med vite.

När reglerna för störningar i ägarlägenheter infördes diskuterades om det verkligen är lämpligt att den enskilda grannen som blir störd är den som i första hand ska agera, eller om det är mer passande att detta ska vara samfällighetsföreningens uppgift, på samma sätt som för en bostadsrättsförening. Detta resonemang ledde till att det i 2000 års ägarlägenhetsutredning föreslogs att endast ägarlägenheternas samfällighetsförening skulle vara behörig att vidta åtgärder mot störningar. Det konstaterades att det visserligen inte är någon ägandeförening såsom en bostadsrättsförening, men att det ändå var en lämplig ordning för att kunna säkerställa ett visst mått av objektivitet.<sup>116</sup> I

---

<sup>114</sup> Prop. 2002/03:12 s. 55.

<sup>115</sup> Kommunen arbetar utifrån Folkhälsomyndighetens gällande riktvärden, såsom Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus FoHMFS 2014:13.

<sup>116</sup> SOU 2002:21 s. 197.

utredningen uttrycktes också förhoppningen om att föreningen ska kunna främja andra lösningar än enbart avflyttning, som var den sanktion som föreslogs av utredningen. Regeringen höll i propositionen med utredningen om att en samfällighetsförening borde ha talerätt, trots att det inte är lika naturligt som att en bostadsrättsförening har det. Regeringen ansåg dock att en sådan talerätt även bör finnas för enskilda ägare som utsätts för störningarna, då detta trots allt är huvudregeln inom grannelagsrätten.<sup>117</sup>

Detta resulterade i att det idag är dessa aktörer som enligt 3:11 st. 3 JB är berättigade att agera mot störningar i ägarlägenheter. Liknande regler gäller för fristående fastigheter, med den skillnaden att det i dessa fall inte är lika vanligt att det finns en stark samfällighetsförening. Vid störningar mellan fristående fastigheter är det således grannarna själva som har en möjlighet, dock ingen skyldighet, att agera. Varken för ägarlägenheter eller för fristående fastigheter kan det bli aktuellt med nedsättning av någon avgift, då sådan saknas i dessa fall. Den möjlighet som finns är istället, som tidigare nämnts, att i domstolen yrka på ett föreläggande förenat med vite mot den störande grannen att denna ska upphöra med störningarna.

#### **4.6 Sammanfattande reflektioner**

Utifrån detta avsnitt kan vi konstatera att det finns ett väl utarbetat system för hur störningar i hyresrätter ska behandlas samt av vem, och som bland annat innebär omfattande skyldigheter för hyresvärden att agera. Detta system har även inspirerat reglerna kring bostadsrätter där en liknande reglering gäller, fast då med bostadsrättsföreningen som aktör istället för hyresvärden. Kring dessa boendeformer finns det således en tydlig handlingsordning att följa när det uppkommer störningar i boendet. Detta system ger inte bara en trygghet utan innehåller också effektiva skyddsregler mot störningar med möjlighet till långtgående åtgärder för att motverka störningen och få denna att upphöra. I värsta fall kan bostaden till och med förverkas och den störande grannen tvingas att flytta, något som är en mycket kännbar påföljd och som med stor sannolikhet gör att störningarna upphör.

För ägarlägenheter, där störningar kan vara ett minst lika stort problem som i bostadsrätter, saknas helt denna typ av handlingsordning. Där är det istället den enskilde

---

<sup>117</sup> Prop. 2008/09:91 s. 80.



bostadsinnehavaren som ska agera för att få störningarna att upphöra. Denne har dock inte samma verktyg att tillgå som en hyresvärd eller en bostadsrättsförening, utan får nöja sig med en möjlighet att i domstol yrka på att grannen ska få ett föreläggande kombinerat med vite att upphöra med störningarna samt en relativt liten möjlighet till skadestånd enligt allmänna skadeståndsrättsliga regler. Handlar det om vardagliga störningar såsom hög musik från tv/radio eller djur som orsakar dålig lukt är ett föreläggande i flertalet fall ett effektivt rättsmedel. Är störningarna däremot av allvarligare slag räcker det inte alltid med ett föreläggande om att störningarna ska upphöra, utan det kan krävas att grannen tvingas att flytta för att störningarna ska upphöra. Med dagens regler finns dock inget tillgängligt påtryckningsmedel för ägare till ägarlägenheter, som garanterat tvingar en störande granne att flytta.

När det gäller rättsmedlen skiljer sig således reglerna mellan de olika boendeformerna åt avsevärt trots att störningen i sig kan falla innanför vad som räknas som en störning för både hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter. Detta blir extra anmärkningsvärt i de fall det förekommer särskilt allvarliga störningar. Eftersom en allvarlig störning ses som något som kräver drastiska åtgärder för dessa två boendeformer borde så även gälla för ägarlägenheter. Om det är någon gång som det bör finnas en möjlighet att förverka nyttjanderätten, även för ägarlägenheter, och kräva att grannen som stör flyttar, borde det vara i dessa fall. Avsaknaden av denna möjlighet ger följaktligen ett klart bristfälligt skydd mot störningar i boendet för ägarlägenhetsinnehavare och som visats i detta avsnitt riskerar detta att inte bara drabba de berörda grannarna i det enskilda fallet, utan även utgöra en kränkning av äganderätten och leda till oönskade konsekvenser för bostadsmarknaden i stort.

## 5 Framtida lösningar

### 5.1 Den juridiska formen eller bostadens fysiska form

Det har tidigare i uppsatsen beskrivits att definitionen av vad som utgör en störning är snarlik för hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter, men att samma definition inte gäller för fristående fastigheter. För den sistnämnda boendeformen är det istället en allmän hänsynsregel och rättspraxis utifrån denna som avgör vad som ska anses vara en störning. Lagstiftaren har således valt att ha en uppdelning med hyresrätter, bostadsrätter och ägarlägenheter på ena sidan och fristående fastigheter på den andra. Att denna gränsdragning är ett medvetet val från lagstiftarens sida bekräftas av tillvägagångssättet när ägarlägenheter infördes. Det konstaterades då att eftersom ägarlägenheter är en egen fastighet blir de redan existerande reglerna i 3 kap. JB tillämpliga även för denna boendeform. Dessa regler ansågs dock inte tillräckliga utan lagstiftaren ville, genom att införa reglerna i 3:11 JB, införa samma definition av en störning som gäller för hyrda eller indirekt ägda bostäder, dvs. hyresrätter och bostadsrätter. Detta gjordes på grund av att ägarlägenheter skulle komma att finnas i flerbostadshus, i likhet med vad som i de flesta fall gäller även för hyresrätter och bostadsrätter. Lagstiftaren anlade i det här fallet ett praktiskt perspektiv och lät boendesituationen och bostadens form vara avgörande för vilken typ av regler som skulle införas.

Detta kan ställas i direkt kontrast mot när det beslutades vilka möjligheter till åtgärder mot störningar som skulle införas för ägarlägenheter. I denna del har lagstiftaren istället valt att utforma reglerna på ett sätt som skapar en uppdelning med hyresrätter och bostadsrätter på ena sidan och ägarlägenheter och fristående fastigheter på den andra. På detta område är det således inte bostadens form och det praktiska behovet som har fått styra utformningen av reglerna utan istället har den juridiska formen, dvs. med vilken typ av juridisk rätt bostaden innehas (nyttjanderätt, indirekt ägande eller direkt ägande), varit avgörande. I sammanhanget är det värt att komma ihåg att det har funnits förslag om att införa möjligheter till åtgärder, liknande de som finns vid störningar i hyresrätter och bostadsrätter, även för ägarlägenheter.<sup>118</sup> På så sätt skulle rättsmedlens utformning stämma överens med den gränsdragning mellan de olika boendeformerna som gäller för definitionen av en störning.

---

<sup>118</sup> SOU 2002:21. Detta förslag gick dock, som tidigare nämnts, inte igenom.

## 5.2 Behövs ny lagstiftning?

När det diskuteras om nya regler ska införas är det förstås viktigt att noggrant utreda vilket behov som finns av dessa nya regler och i vilket sammanhang de kommer att användas, men det är också viktigt att ta hänsyn till vilket system av andra regler de nya reglerna ska passa in i. När reglerna om störningar i ägarlägenheter kom till gjordes som beskrivits ovan olika typer av gränsdragningar av lagstiftaren. Det resulterade i att bostadens form har styrt vad som räknas som en störning medan den juridiska formen har styrt vilka åtgärder som kan vidtas mot störningar. Konsekvensen blev att reglerna för ägarlägenheter i vissa delar är samma som de för hyresrätter och bostadsrätter, medan de i andra delar överensstämmer med reglerna för fristående fastigheter. Detta hänger nära ihop med att ägarlägenheten som boendeform i mångt och mycket är en hybrid mellan de övriga boendeformerna, framför allt mellan bostadsrätt och fristående fastighet. Denna lagstiftningsteknik riskerar dock att få negativa följder då en ägare till en ägarlägenhet som drabbas av en störning i praktiken har ett lika stort behov av att få störningen att upphöra som en som drabbas av en sådan störning i en hyresrätt eller en bostadsrätt. Eftersom en ägarlägenhet alltid finns i ett flerbostadshus medan t.ex. bostadsrätter även kan finnas i form av friliggande villor kan behovet av effektiva påtryckningsmedel mot en störande granne i vissa fall till och med vara större för ägarlägenheter än för t.ex. bostadsrätter. Den valda utformningen av störningsreglerna, och framför allt avsaknaden av möjligheter för boende i ägarlägenheter att agera på ett effektivt sätt mot störningar, kan därför kritiseras.

Denna kritik och undran om de påtryckningsmedel som finns att ta till vid störningar i ägarlägenheter verkligen är effektiva är jag inte ensam om. Trots att regeringen avstår från att gå vidare med förslaget om ytterligare åtgärder vid störningar för ägarlägenheter konstaterar den att det är oklart om en reglering med föreläggande vid vite och skadestånd som enda åtgärder verkligen är tillräcklig för att kunna motverka och hantera uppkomna störningar i boendet.<sup>119</sup> Det var även flera remissinstanser som ställde sig tveksamma till detta.<sup>120</sup> Diskussionen angående om ytterligare regler behövs för att kunna åtgärda störningar inom detta område fördes redan vid införandet av tredimensionella fastigheter. Även då konstaterades att det inte kan uteslutas att de sanktioner

---

<sup>119</sup> Prop. 2008/09:91 s. 80.

<sup>120</sup> A.prop. s. 77f.

som finns att tillgå för att komma till rätta med störningar från grannar inte är tillräckliga.<sup>121</sup> Samma oro framkommer också i en analys gjord av Brattström i samband med att reglerna trädde i kraft år 2009.<sup>122</sup> Att lagstiftaren på detta sätt väljer bort utredningens förslag utan att i sin tur ha något annat förslag på ett effektivt rättsmedel för att komma åt störningarna, och samtidigt konstaterar att det knappast kan garanteras att reglerna som föreslås är tillräckliga, är enligt min mening en mycket tveksam lagstiftningsteknik och medför att problemet bara skjuts på framtiden.

Det är därför angeläget att diskutera om det finns en lämpligare lösning på hur störningar i ägarlägenheter bör hanteras, samt ett förslag om att införa ytterligare bestämmelser för att komplettera de befintliga reglerna i 3 kap. JB och allmänna principer, när dessa inte räcker till. För att passa in i systemet av regler bör denna komplettering inte utgå från bostadens juridiska form, utan snarare utformas utifrån dess fysiska form, vilket i många fall är mer ändamålsenligt. På så sätt kan det säkerställas att även ägare till ägarlägenheter får tillgång till verkningsfulla rättsmedel mot störningar som stämmer överens med de behov som finns i ett flerbostadshus.

### **5.3 En kränkning av äganderätten?**

För att kunna föreslå en lämplig utformning av nya åtgärder för ägarlägenheter behöver först den äganderättsliga frågan analyseras. När störningar uppkommer i ett flerbostadshus med ägarlägenheter innehar både den boende som stör och de grannar som drabbas av störningen sina bostäder med äganderätt. Äganderätten är en stark juridisk konstruktion, och detta bevisas bland annat av att den skyddas i grundlag, 2:15 RF, och i internationella konventioner, såsom artikel 1 tilläggsprotokoll 1 till Europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR).

En person som innehar en bostad med äganderätt ska således inte riskera att bli av med denna lättvindigt, och det ansågs därför i propositionen när ägarlägenheter infördes att ett rättsmedel där den störande grannen tvingas att flytta var alltför långtgående och innebar en för stor inskränkning i den störande grannens äganderätt.<sup>123</sup> Det finns dock

---

<sup>121</sup> Prop. 2002/03:116 s. 89.

<sup>122</sup> Brattström, Ägarlägenheter införs i Sverige, *Analys InfoTorg* 2/3 2009.

<sup>123</sup> Prop. 2008/09:91.

brister i resonemanget i propositionen. Dessa brister utgörs främst av att argumenten för att inte införa denna möjlighet endast utgår från den störande grannens perspektiv och skyddet för dennes äganderätt. I situationer där det förekommer allvarliga störningar i boendet är det minst lika viktigt att även skydda grannarnas äganderätt.<sup>124</sup> I skyddet av äganderätten kan det anses ingå en rätt att kunna nyttja sin bostad. Denna rätt riskerar att bli starkt begränsad när det förekommer problem med störningar från grannar, och särskilt när det gäller allvarliga sådana. Det kan till och med leda så långt att de grannar som drabbas av störningen inte kan fungera normalt i sina hem, är rädda och på grund av störningen känner sig tvingade att flytta. I situationer där det förekommer allvarliga störningar är det alltså flera rättigheter med samma starka skydd som står mot varandra.

När utformningen av ytterligare rättsmedel för ägarlägenheter diskuteras är det därför en avgörande fråga vilken av dessa äganderätter som är mest skyddsvärd och om det är godtagbart att införa en åtgärd som kan komma att i viss mån begränsa den störande grannens äganderätt? I både Danmark och Norge finns idag redan möjligheten att tvinga en störande granne att flytta.<sup>125</sup> Där har således intresseavvägningen utfallit till grannarnas fördel, och i situationer där det förekommer så pass allvarliga störningar att det sker en allvarlig kränkning av grannarnas äganderätter, är det just dessa som väger tyngst och också de som bör skyddas.<sup>126</sup> Utifrån detta synsätt är en möjlighet att vidta en åtgärd som får den störande grannen att flytta inte bara rimlig, utan rentav nödvändig.

Som ytterligare jämförelse kan det betonas att det vid allvarliga störningar i hyresrätter och bostadsrätter är rätten till ett ostört hem som väger tyngre än rätten för den granne som stör att få behålla bostaden. I dessa fall görs således avvägningen att en boende inte har en rätt att störa i hur stor utsträckning som helst utan att denne riskerar att förlora bostaden och därmed tvingas flytta. Borde en sådan situation bedömas annorlunda endast på grund av den anledningen att den störande grannen istället innehar bostaden med äganderätt? Jag menar att så inte är fallet. Som konstaterat ovan utgör en situation med allvarliga störningar i boendet ofta också en kränkning av grannarnas äganderätter till sina bostäder. Att kunna nyttja sin bostad fritt är ett intresse som skyddas av lagstiftaren och något som ska säkerställas för de boende, men inte till vilket pris som

---

<sup>124</sup> SOU 2002:21 s. 194.

<sup>125</sup> Se § 8 ejerlejlighedsloven (Danmark) och §§ 26 och 27 lov om eierseksjoner (Norge).

<sup>126</sup> Blok, Ejerlejligheder, s. 193f.

helst, och att obehindrat i hög grad få störa sina grannar är därför troligen inte ett intresse som motiverar ett särskilt stort skydd från lagstiftaren. Den kraftiga inskränkning som sker i grannarnas äganderätter är följaktligen inte nödvändigtvis motiverad av något skyddsvärt syfte och skyddet för deras äganderätter väger därför rimligtvis tyngre än skyddet för den störande grannens äganderätt.

En avvägning likt denna, där två äganderättsintressen ställs mot varandra, som resulterar i att det införs åtgärder för att skydda det intresse som väger tyngst är inte ett främmande tillvägagångssätt, utan liknande avvägningar mellan olika äganderätter förekommer även inom andra rättsområden. Bland dessa kan t.ex. nämnas en situation där en delägare i ett handelsbolag eller ett enkelt bolag har åsidosatt sina skyldigheter alternativt är ansvarig för att det har uppkommit en likvidationsgrund. Tidigare fanns då endast möjligheten att begära likvidation av bolaget, vilket är en mycket drastisk åtgärd som medför stora olägenheter också för övriga bolagsmän.<sup>127</sup> I dagens lag om handelsbolag och enkla bolag (1980:1102, HBL) har det därför införts en möjlighet för övriga bolagsmän att under vissa förutsättningar kräva uteslutning av den bolagsman som har åsidosatt sina förpliktelser, istället för att likvidera bolaget, 2:30 och 4:7 HBL. I detta fall har således övriga bolagsmäns ägarintressen i bolaget ansetts väga tyngre än ägarintresset hos den bolagsman som har misskött sig och den senare kan därför tvångsvis bli utesluten ur bolaget.<sup>128</sup> Detta kan till viss del jämföras med en situation där en boende har misskött sig genom att utsätta grannarna för allvarliga störningar.<sup>129</sup>

När bedömningen om vilken äganderätt som väger tyngst och är mest skyddsvärd utfaller till fördel för de grannar som drabbas av störningen, som i det här fallet, öppnar det också upp dörrar för fler typer av möjliga rättsmedel vid störningar. Det kan t.ex. aktualisera resonemang kring att en åtgärd som liknar den möjlighet till förverkande som finns vid hyresrätter och bostadsrätter skulle kunna införas även för ägarlägenheter. Dessa möjligheter till nya rättsmedel undersöks i nästa avsnitt.

---

<sup>127</sup> Prop. 1979/80:143 s. 129.

<sup>128</sup> Mot en lösensumma som motsvarar vad denne hade fått vid en likvidation.

<sup>129</sup> Det är främst situationen att en bolagsman är ansvarig för en uppkommen likvidationsgrund som är aktuell som jämförelse, då skyldigheterna som har åsidosatts i övriga fall i de flesta fall grundar sig på ett avtal mellan bolagsmännen.

## 5.4 Utformning av nya rättsmedel

### 5.4.1 Särskild skadeståndsbestämmelse eller särskild förvaltning

Två förslag som har diskuterats som komplettering till de grannelagsrättsliga reglerna för ägarlägenheter är att införa en särskild skadeståndsbestämmelse rörande störningar i just denna boendeform eller att införa en möjlighet att utse en särskild förvaltare för den störande grannens ägarlägenhet.<sup>130</sup> En särskild skadeståndsbestämmelse skulle innebära att den som genom uppsåtligt eller oaktsamt handlande stör en annan fastighetsägare i samma byggnad på ett sätt som orsakar men bör vara skyldig att utge ersättning. Vanliga skadeståndsrettsliga principer om uppsåt, oaktsamhet, adekvat kausalitet och liknande blir aktuella också i detta fall.<sup>131</sup> Även om dessa principer måste iaktas skulle en sådan bestämmelse öka utrymmet att få skadestånd vid störningar jämfört med dagens regler.

Problemen med en skadeståndsbestämmelse som rättsmedel liknar dock de problem som finns med den nuvarande möjligheten att förelägga grannen som stör att vid äventyr av vite upphöra med störningarna, och samma argument kan anföras mot detta förslag. Det betyder att det även med en sådan särskild bestämmelse finns situationer när varken skadestånd eller vite kan tänkas stoppa den störande ägaren från att hindra de övriga ägarna i deras nyttjande av sina lägenheter och inskränka deras äganderätter, och dessutom blir det ofta långdraget och till en början dyrt att driva en process i allmän domstol. Enligt min mening är det därför tveksamt om en särskild skadeståndsbestämmelse är en tillräcklig åtgärd för att komma till rätta med störningar från grannar.

Förslaget om att istället införa en bestämmelse som ger en möjlighet att ställa en ägarlägenhet under särskild förvaltning har tagit inspiration från bostadsförvaltningslagen (1977:792, BostFL).<sup>132</sup> Denna lag gäller idag för fastigheter där det hyrs ut en bostadslägenhet. Fastigheten kan vid brister i förvaltningen, t.ex. att hyresvärden inte vidtar åtgärder för att bevara sundhet, ordning och gott skick, ställas under särskild förvaltning, § 2 BostFL. Om en liknande möjlighet infördes för ägarlägenheter skulle allmän domstol i varje enskilt fall bedöma om grund för att utse en förvaltare föreligger, och

---

<sup>130</sup> Dessa förslag har bland annat framförts av 2000 års ägarlägenhetsutredning, se SOU 2002:21 och av Brattström, se Läga: lägenhet med äganderätt.

<sup>131</sup> Brattström, a.a. s. 163.

<sup>132</sup> Brattström, a.a. s. 168.

om så är fallet frånta ägaren till en ägarlägenhet förvaltningen av lägenheten. När det förekommer störningar är det dock ofta ägarens eget, eller dennes vänners, beteende som orsakar störningarna. Denna situation leder till att det därför i många fall kan vara svårt för en förvaltare att komma till rätta med störningarna, om ägaren samtidigt ska tillåtas att bo kvar i lägenheten. Att utse en särskild förvaltare riskerar därför att bli en verkningslös åtgärd och inte det effektiva påtryckningsmedel som eftersträvas. På grund av detta är inte heller förslaget med en särskild förvaltare enligt min mening ett lämpligt rättsmedel för att åtgärda problem med störningar i ägarlägenheter.

#### *5.4.2 Utökad möjlighet att tvinga en granne att flytta*

Som beskrivits ovan kan det i vissa fall krävas att en störande granne faktiskt tvingas att flytta för att störningarna slutgiltigt ska upphöra. Detta är också den åtgärd som anses mest effektiv när det kommer till allvarliga störningar. Att införa en sådan möjlighet för ägarlägenheter kan därför bedömas som det lämpligaste rättsmedlet för att komplettera det nuvarande regelverket i 3 kap. JB.<sup>133</sup> Ett sådant åläggande skulle endast bli aktuellt vid allvarligare störningar, och det stämmer väl överens med att det är framför allt i dessa fall som dagens reglering inte räcker till.<sup>134</sup>

Ett åläggande att flytta kan antingen, som i Norge, innebära att ägaren även förlorar sin äganderätt till ägarlägenheten vilket leder till en tvångsförsäljning, eller, som i Danmark, innebära att ägaren måste flytta men att äganderätten består. Eftersom äganderätten som nämnt är en mycket starkt skyddad rättighet som inte ska inskränkas i onödan bör den föreslagna möjligheten, att genom ett föreläggande tvinga den störande grannen att flytta, inte förenas med att denne även helt förlorar sin äganderätt.<sup>135</sup> Även om grannarnas äganderätt väger tyngre än den störande grannens vid en intresseavvägning, bör det likväl inte ske inskränkningar i den störande grannens äganderätt om dessa är onödiga. Det som ska åstadkommas med den nya sanktionen är att få störningarna som kränker grannarnas äganderätter att upphöra, och för att uppfylla detta syfte räcker det att den störande grannen åläggs att flytta. Att denne dessutom skulle bli av med sin äganderätt tillför inget ytterligare och vore således just en sådan onödig

---

<sup>133</sup> Detta har bland annat föreslagits i SOU 2002:21.

<sup>134</sup> Det är dock viktigt att inte bara tvinga den störande grannen att flytta, då finns det en risk att denna endast flyttas till ett nytt område med nya grannar som kommer att störas, utan det är lika viktigt att också erbjuda hjälp med de problem som orsakar störningarna, t.ex. missbruk, Christensen, Hemrätt i hyreshuset, s. 172f.

<sup>135</sup> Ägaren ska således fortfarande kunna förfoga över bostaden, t.ex. genom att sälja eller hyra ut den.



inskränkning av dennes äganderätt. Enligt min mening är den föreslagna möjligheten att kunna ålägga den störande grannen att flytta, och om detta inte sker frivilligt kunna använda avhysning enligt 16 kap. UB, men med en bibehållen äganderätt, en passande komplettering till nuvarande regler i 3:11 JB och en välbehövlig möjlighet för boende i ägarlägenheter att få allvarliga störningar att upphöra. På så sätt skapas också ett regelverk som skyddar grannarnas äganderätter vid störningar i ägarlägenheter, men utan att i alltför hög grad inskränka den störande grannens äganderätt.

I samband med att denna möjlighet föreslås bör även frågan om vem som ska initiera en sådan process diskuteras. Övervägande skäl kan anses tala för att det är en förening som är mest lämpad att agera i dessa frågor och inte den enskilda grannen som har upplevt störningen.<sup>136</sup> Det beror framför allt på att en förening i många fall har bättre förutsättningar att förhålla sig objektiv till vad som har hänt, än den granne som har drabbats av störningen. Detta kan tänkas gälla särskilt i de fall det har förekommit så pass allvarliga störningar att en så kraftfull åtgärd som ett föreläggande att flytta kan bli aktuellt. För ägarlägenheter finns det inte en ägandeförening motsvarande en bostadsrättsförening, utan den förening som finns är en samfällighetsförening. Räcker denna typ av förening eller borde det införas en typ av ägarlägenhetsförening? Det kan också diskuteras vad skillnaden mellan dessa skulle vara då inte heller en ägarlägenhetsförening skulle vara någon ägandeförening.

En skillnad skulle kunna vara att en ägarlägenhetsförening i större utsträckning även har ett antal grannelagsrättsliga uppgifter, såsom ett ansvar att agera i samband med frågor kring störningar mellan grannar.<sup>137</sup> En sådan förening skulle även kunna ges möjlighet att besluta om ordningsregler som de boende är skyldiga att följa, på samma sätt som en bostadsrättsförening, för att undvika att det ska uppkomma störningar i boendet. Skillnaden mot att reglera dessa frågor i stadgarna till en vanlig samfällighetsförening blir att de ordningsregler som beslutas av en ägarlägenhetsförening även kommer att, för att likna regleringen för bostadsrätter, gälla störningar från enskilda lägenheter och inte endast det som sker i trapphus eller gemensamma utrymmen. När ägarlägenheter infördes framhölls i propositionen att en sådan möjlighet till ordningsregler inte var lämplig eftersom ägarlägenheterna innehas med äganderätt. Att en förening, genom att

---

<sup>136</sup> SOU 2002:21 s. 197.

<sup>137</sup> A.bet. s. 125.

ställa upp ordningsregler som de boende är skyldiga att följa och därigenom styra frågan om vad som anses som en godtagbar störning, kan orsaka konsekvenser för den enskilda ägarlägenhetsinnehavaren, samt eventuell efterföljande tvist, om dessa ordningsregler inte följs ansågs vara en alltför stor begränsning av äganderätten.<sup>138</sup>

En förening är av naturliga skäl det första alternativet som övervägs, då detta stämmer överens med ordningen för bostadsrätter, men kan det finnas andra sätt att lösa dessa frågor på? Om det inte införs någon ägarlägenhetsförening med ansvar för grannelagsrättsliga frågor är det upp till de boende själva att yrka på ett föreläggande att flytta för den granne som stör. Angående ordningsregler är det då, i likhet med andra samverkansavtal, fritt för ägarlägenhetsinnehavarna att ingå civilrättsligt bindande avtal sinsemellan. Dessa avtal kan i många delar likna ordningsregler från en förening, med den skillnaden att ett sådant avtal endast gäller mellan de fastighetsägare som ingår det. Det gäller således inte för en ny ägare till ägarlägenheten och det finns inte heller någon skyldighet för en ägarlägenhetsinnehavare att ingå ett sådant avtal, jämfört med en bostadsrättsinnehavare som enligt lag är skyldig att följa av bostadsrättsföreningen uppställda ordningsregler.

Ska det införas en möjlighet att via ett föreläggande tvinga en störande granne att flytta, vilket det finns starka skäl för, borde det enligt min mening vara en förening som är ansvarig för att driva processen. Det borde således införas en ägarlägenhetsförening som är ansvarig för att vidta åtgärder när det uppkommer problem med störningar, alternativt att dessa uppgifter ges till den redan existerande samfällighetsföreningen. Att även införa en möjlighet för en sådan eventuell ägarlägenhetsförening att besluta om ordningsregler som de boende är skyldiga att följa anser jag däremot vara mer problematiskt. Jag instämmer i att detta är en klar begränsning av äganderätten och därför något som ska inte ska göras i onödan. Att införa ordningsregler är ett lämpligt sätt för att anpassa boendet på ett visst sätt och för att förebygga störningar. Detta är dock inte tillräckligt tungt vägande skäl för att begränsa äganderätten, som även innefattar rätten att nyttja ägarlägenheten. Sammantaget borde således ansvaret för vissa grannelagsrättsliga uppgifter ges till en förening, antingen en nyinstiftad ägarlägenhetsförening eller en sedan tidigare existerande samfällighetsförening. I det fall valet faller på en ägarlägenhetsförening bör en sådan förening dock inte ha befogenhet att också

---

<sup>138</sup> Prop. 2008/09:91 s. 84.

införa bindande ordningsregler för ägarlägenheterna, utan sådana regler får istället skapas genom att lägenhetsinnehavarna själva ingår civilrättsligt bindande avtal.

## **5.5 Sammanfattande reflektioner**

Som nämnts tidigare är störningarna i boendet ofta orsakade av ägarens eget beteende och flera av de rättsmedel som har föreslagits, såsom skadestånd eller särskild förvaltning, kommer därför med största sannolikhet inte att ha avsedd effekt om ägaren fortfarande bor kvar i ägarlägenheten. En möjlighet att genom ett föreläggande tvinga den störande grannen att flytta anses därför vara den mest effektiva av de föreslagna åtgärderna, och också den lämpligaste. En sådan bestämmelse skulle i viss mån likna de förverkandebestämmelser som finns för hyresrätt och bostadsrätt. Att reglerna för ägarlägenheter på detta sätt närmar sig reglerna för dessa andra boendeformer kan ses som något positivt. Det innebär nämligen att gränsdragningen skulle förskjutas så att reglerna för hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter överensstämmer även vad gäller tillgängliga rättsmedel, medan det för fristående fastigheter är andra regler som gäller både för vad som räknas som en störning samt rörande vilka åtgärder som går att vidta mot denna. En sådan lagstiftningsteknik är önskvärd också på grund av att även rättsmedlen för ägarlägenheter då bestäms efter bostadens form och inte dess juridiska form. Enligt min mening är det betydligt lämpligare att på detta sätt lagstifta utifrån det praktiska behov som finns, i det här fallet att ägarlägenheter alltid finns i flerbostadshus där problem med störningar från grannar är relativt vanligt, istället för att endast skapa regler utifrån bostädernas juridiska form. I slutändan är det trots allt regler som fungerar och kan användas i verkligheten som eftersträvas.

## 6 Avslutande kommentarer

Att ha grannar är som visat inte alltid en dans på rosor. Om grannarnas beteende orsakar störningar kan det leda till stora begränsningar i användandet av en persons bostad och riskerar att ge upphov till långa konflikter mellan grannarna. För att undvika detta finns det i flera lagar bestämmelser om just störningar mellan grannar. Tydliga regler om vad som gäller och vilka störningar som accepteras och inte, samt effektiva åtgärder mot störningar, är ett bra sätt för att förebygga att störningar överhuvudtaget uppkommer. Skillnader mellan vissa av boendeformerna när det gäller detta är dock stora. För hyresrätter och bostadsrätter finns det ett tydligt regelverk och kraftfulla åtgärder för att komma till rätta med störningar som uppstår. I fristående fastigheter är andelen störningar från grannar ofta betydligt lägre än för övriga boendeformer och dagens regler är därför i de flesta fall tillräckliga. Utformningen av dagens störningsregler, och att det råder stora skillnader mellan olika boendeformer när det kommer till åtgärder mot störningar, drabbar framför allt ägare till ägarlägenheter som råkar ut för störande grannar. Detta eftersom det i denna boendeform inte finns någon riktigt effektiv åtgärd att ta till för att få störningarna att upphöra. Det kan ses som en lucka i dagens regelverk om störningar och beror på att störningsreglerna för ägarlägenheter bitvis har utformats utifrån bostadens form, dvs. flerbostadshus, och de behov det för med sig, men i andra delar utifrån ägarlägenheternas juridiska form, dvs. det direkta ägandet.

Situationen har föranletts av att ägarlägenheter kan ses som en hybrid mellan olika boendeformer, något som leder till svårigheter i valet av vilket regelverk som bör införas men som också kan vara mycket positivt. Genom att skapa en boendeform som har inslag både från bostadsrätten, men också från den fristående fastigheten, kan ett attraktivt mellanting uppnås. Med ett utökad antal boendeformer ökar rörelsen på bostadsmarknaden och det är lättare för människor att hitta ett boende som passar just deras behov. Men för att detta ska kunna förverkligas fullt ut måste reglerna för ägarlägenheter vara ändamålsenliga och fungerande. Dagens regler om störningar riskerar att inte uppnå detta och kan tvärtom ha en negativ effekt på utveckling av ägarlägenheter i Sverige. För att hindra detta behöver det införas en möjlighet till verkningfulla åtgärder mot störningar, även för ägarlägenheter. Det lämpligaste är att införa en möjlighet att via ett föreläggande i domstol kunna tvinga den störande grannen

att flytta. Vid en flytt upphör störningarna och skyddet för grannarnas äganderätt, och därigenom deras rätt att kunna nyttja sin bostad, kan upprätthållas. Som en positiv effekt av en sådan bestämmelse skulle även störningsreglernas systematik bli mer logisk då reglerna om vad som är en störning respektive vilka åtgärder som kan vidtas stämmer överens för alla boendeformer i flerbostadshus. Det åstadkoms då också ett regelverk där det för alla boendeformer finns de regler som behövs med hänsyn till den risk för störningar och de behov av åtgärder som finns i just den boendeformen. På detta sätt skapas ett fungerande boende oavsett boendeform, och inte minst ett tryggt hem.

## 7 Käll- och litteraturförteckning

### Offentligt tryck

NJA II 1908

NJA II 1939

Prop. 1970:20 del B Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk

Prop. 1979/80:143 med förslag till ny lagstiftning om handelsbolag m.m.

Prop. 1981/82:219 med förslag till hälsoskyddslag m.m.

Prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler

Prop. 1997/98:45 Miljöbalk

Prop. 2002/03:12 Olika bostadsrättsfrågor

Prop. 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsbildning

Prop. 2003/04:94 Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden

Prop. 2008/09:91 Ägarlägenheter

SOU 1982:40. Ägarlägenheter – de fastighetsrättsliga förutsättningarna: betänkande av Ägarlägenhetsutredningen

SOU 1991:86. Ny hyreslag: delbetänkande av 1989 års hyreslagskommitté

SOU 2000:2. Olika bostadsrättsfrågor: slutbetänkande av Bostadsrättsutredningen

SOU 2002:21. Att äga sin lägenhet: betänkande av 2000 års ägarlägenhetsutredning

SOU 2005:88. Vräkning och hemlöshet – drabbar också barn: slutbetänkande av utredningen om vräkning och hemlöshet bland barnfamiljer

SOU 2012:25. Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt: Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen

SOU 2014:33. Från hyresrätt till äganderätt: betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning

Bet. 2002/03:BOU2. Bostadsutskottets betänkande

FoHMFS 2014:13. Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus

## **Litteratur**

Andermyr, S A, Bostadshyra: hyreslagen, särskilda boendeformer, träningsboenden m.m., 2 uppl., Kommentus 2003

Beckman, L, Bäärnhielm, M, Cederlöf, J, Gerleman, E, Hermansson, M, Larsson, N, Lindberg, M, Millqvist, G & Synnergren, S, Jordabalken: en kommentar till JB och anslutande författningar, Norstedts Juridik 2012

Bengtsson, B, Om grannelagsansvaret idag. I: Festskrift till Ulf K. Nordenson, Carlsson Law Network 1999, s. 19-40.

Bengtsson, B, Om ordningsföreskrifter i hyresavtal, SvJT 2007 s. 709-721

Bengtsson, B, Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten: inskrivning, besittning, äganderätt, grannelagsrätt, klander m.m., 6 uppl., Iustus 1991

Bengtsson, B, Hager, R & Victorin A, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl., Norstedts juridik 2013

Björkdahl, E, Hyra av bostad och lokal, Iustus 2013

Blok, P, Ejerlejligheder, 3 uppl., Jurist- og Økonomforbundets Forlag, 1995

Brattström, M, Läga: lägenhet med äganderätt, Iustus 1999

Christensen, A, Hemrätt i hyreshuset: en rättsvetenskaplig studie av bostadshyresgästens besittningsskydd, Juristförlaget, 1994

Flodin, J, Nedsättning av årsavgift, SvJT 2008 s. 877-887

Grauers, F, Nyttjanderätt, 14 uppl., Juristförlaget i Lund 2014

Hellner, J & Radetzki, M, Skadeståndsrätt, 9 uppl., Norstedts juridik 2014

Holmqvist, L & Thomsson, R, Hyreslagen: en kommentar, 10 uppl., Norstedts juridik 2013

Järtelius, G, Hyra och bostad: historik och förarbeten, lagtexter och kommentarer, rättsfall m.m., 4 uppl., Hyresgästernas riksförbund 1985

Larsson, N, Synnergren, S & Wahlström, C, Bostadshyresavtal i praktiken, 4 uppl., Norstedts juridik 2014

Ljungman, S, Om skada och olägenhet från grannfastighet: ett bidrag till läran om immissionernas rättsliga behandling, Avhandling, 1943

Nilsson Hjorth, B & Ugglå, I, Bostadsrättslagen: en kommentar, Norstedts juridik 2014

Ramberg, J & Ramberg, C, Allmän avtalsrätt, 8 uppl., Norstedts juridik 2010



Victorin, A & Flodin, J, Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt, 3 uppl., Iustus 2011

Victorin, A & Hager, R, Allmän fastighetsrätt, 6 uppl., Iustus 2011

Westerlind, P, Kommentar till jordabalken 1-5 kap., P. A. Norstedt & Söners Förlag 1971

Österberg, T, Samfälligheter: handbok för samfällighetsföreningar, 11 uppl., Norstedts juridik 2013

## **Rapporter**

Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt

Rapport från statens bostadskreditnämnd (BKN), 2008

Redovisning av: Uppdrag till Statens Bostadskreditnämnd att göra en kunskapsöversikt om bostadsmarknadens betydelse för arbetsmarknaden (Fi 2008/3579)

Utredning om framtida rökfria miljöer på allmänna platser, rapport från

Folkhälsomyndigheten, 2014

## **Otryckta källor**

Bengtsson, B, Bjällås, U, Rubenson, S & Strömberg, R, Miljöbalken – en kommentar, version 1/1 2014 (14/1 2015), <http://www.nj.se/zeteo>

Bonde, F, Dahlsjö, A & Julstad, B, Fastighetsbildningslagen – en kommentar, version 1/11 2013 (20/11 2014), <http://www.nj.se/zeteo>

Bostadsrätterna, Rökning orsak till konflikter, 15/3 2012 (8/1 2015), <http://www.bostadsratterna.se>

Brattström, M, Ägarlägenheter införs i Sverige, Analys InfoTorg 2/3 2009 (12/11 2014),  
<http://www.infotorgjuridik.se>

Fastighetsägarna Sveriges formulär nr 10A upprättat 1990 i samråd med  
Hyresgästföreningen Riksförbundet och Konsumentverket/KO. Reviderat 1994.  
Hyreskontrakt för bostadslägenhet

## **Rättsfall**

### *Högsta domstolen*

NJA 1906 s. 118

NJA 1960 s. 670

NJA 1990 s. 71

NJA 1991 s. 574

NJA 1994 s.162

NJA 2004 s. 743

NJA 2004 s. 830

### *Bostadsdomstolen*

RBD 1980:29

RBD 1991:1

### *Regeringsrätten (nuvarande Högsta förvaltningsdomstolen)*

RÅ 1983 2:103.

RÅ 1984 2:46

RÅ 1985 2:35

### *Hovrätt*

RH 1999:57 I och II

RH 2002:27

RH 2004:7

RH 2007:18

*Övriga ej publicerade hovrättsavgöranden*

Hovrätten för övre Norrland, 1985-05-20, DT 1029/1983

T 2443-06

T 59890-12

T 194-13

Svea hovrätt, Beslut 1999, ÖH 180

Svea hovrätt, Beslut 2000-05-23, ÖH 159

Svea hovrätt, Beslut 2000-06-05, ÖH 200

Svea hovrätt, Beslut 2000-09-27, ÖH 308

Svea hovrätt, Beslut 2000-10-17, ÖH

Svea hovrätt, Beslut 2000-10-27, ÖH

Svea hovrätt, Beslut 2000-03-28, ÖH 101

Svea hovrätt, Beslut 2003-01-17, ÖH 1193

Svea hovrätt, Beslut 2003-04-11, ÖH 3855

Svea hovrätt, Beslut 2011-02-22, ÖH 4941

*Miljödomstolen*

M 2948-10

M 2970-10

M 3755-10

*Koncessionsnämndens beslut Avd 2, överprövning av Länsstyrelsens beslut*

Beslut B 37/94