

FAKTABLAD

Störningar

En bostadsrättsförening speglar ofta ett tvärsnitt av samhället. Det är viktigt att acceptera människors olikheter och egenheter. Även det udda och excentriska måste få plats. Ibland blir dock det avvikande en belastning för de andra boende i föreningen och det kan då bli fråga om en störning, även i formell juridisk mening. Då måste styrelsen gripa in!

Begreppet störning fick en delvis ny innebörd vid 2003 års ändring i bostadsrättslagen. Styrelsen har det övergripande ansvaret för boendemiljön och är skyldig att se till att medlemmarna inte utsätts för störningar som de skäligen inte ska behöva tåla (7 kap 9 § bostadsrättslagen). Denna skälighetsbedömning är ofta svår att göra i praktiken och vad som bör tålas kan många gånger först avgöras vid prövning i domstol.

Att ha fest någon gång i ett flerfamiljshus måste vara tillåtet men blir ett problem om de förekommer ofta eller om ljudnivån är orimligt hög. Gråtande eller lekande barn kan också vara mycket störande men är aldrig ett skäl till uppsägning. I många fall av störningar kan det dessutom vara fråga om tragiska omständigheter, människor som är ensamma eller sjuka.

Men det finns störningar som kan vara skäl till att en bostadsrättshavare sägs upp från föreningen. Det går att dela in störningarna i två huvudgrupper.

Den första gäller störningar som kan vara skadliga för hälsan. När man bedömer vad som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. Det är normalt att det förekommer vissa lindriga störningar som kan inverka menligt på hälsan men som ändå måste accepteras, till exempel lekande barn dagtid som stör sömnen för en granne som har nattarbete.

Till den andra gruppen räknas störningar som försämrar bostadsmiljön. Även här blir den allmänna uppfattningen vad en boende måste tåla av betydelse. Störningar får dock aldrig medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt.

Uppsägningsförfarandet

1. Styrelsen måste dokumentera störningarna noga, gärna med underskrifter och vittnen. Utan bra och fullständig dokumentation över störningarna riskerar föreningen att inte nå framgång vid en eventuell uppsägning.
2. Uppsägning får göras bara om bostadsrättshavaren låter bli att vidta rättelse efter tillsägelse från styrelsen, vilket ska göras utan dröjsmål .
3. De sociala myndigheterna ska uppmärksammas på den enskilde bostadsrättshavarens situation. Föreningen ska skicka ett rekommenderat brev med uppgifter om den ansvariga bostadsrättshavarens namn, den lägenhet det är fråga om samt vilka störningar som förekommit. Underrättelsen är en förutsättning för att uppsägning ska få ske.

Observera att eftersom ett uppsägningsförfarande noggrant är reglerat i bostadsrättslagen är det inte

heller tillåtet att göra några formella fel i förfarandet. Uppstår ett handläggningsfel enligt punkten 1-3 ovan minskar eller helt upphör föreningens möjligheter att få den störande medlemmen avhyst från fastigheten. Ett gott råd är därför att anlita sakkunnig hjälp.

Uppsägning vid allvarliga störningar

Särskilt allvarliga störningar kan hanteras på ett mer rationellt sätt. Sådana störningar kan också delas in i två huvudgrupper.

Till den första gruppen kan räknas allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot om våld mot boende i fastigheten.

Till den andra gruppen hör störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende, till exempel drogmissbruk, psykisk sjukdom eller bostadsrättshavare som inte klarar eget boende.

Gemensamt för sådana särskilt allvarliga störningar är - i motsats till "vanliga" störningar enligt 1-3 ovan - att styrelsen inte behöver ge bostadsrättshavaren tillsägelse att omedelbart upphöra med störningarna innan uppsägning görs. Styrelsen behöver inte heller underrätta de sociala myndigheterna före uppsägning. Det räcker med att styrelsen skickar en kopia av uppsägningen.



Bostadsrätterna

Faktabanken är en förmån för medlemmar i Bostadsrätterna. Fler frågor? Kontakta styrelserådgivningen på 0775-200 100 eller fraga@bostadsratterna.se