

JURIDISKA INSTITUTIONEN
Stockholms universitet

Störningar i ägarlägenheter - Grannskyddets utformning

David Kennberg

Examensarbete i *Civilrätt (fastighetsrätt)*, 30 hp
Examinator: Richard Hager
Stockholm, *Höstterminen 2014*



**Stockholms
universitet**

Innehållsförteckning

Förkortningar	1
1. Inledning.....	2
1.1 Bakgrund	2
1.2 Syfte	3
1.3 Metod och material	3
1.4 Disposition	6
1.5 Avgränsning.....	6
2. Begreppet störning och störningsjourer.....	8
2.1 Allmänt	8
2.2 Inverkan på hälsa.....	8
2.3 Försämrade boendemiljö	9
2.4 Ringa störningar	11
2.5 Särskilt allvarliga störningar	12
2.6 Förhållandet mellan förbuden mot störningar och brottslig verksamhet.....	14
2.7 Störningsjouren.....	14
3. Hyresrätter.....	16
3.1 Kort om hyresrättens rättsliga karaktär.....	16
3.2 Störningar enligt 12 kap. JB.....	16
3.3 Störningar orsakade av annan än lägenhetsinnehavaren	18
3.4 Sanktionssystemet vid störningar	19
3.4.1 Allmänt.....	19
3.4.2 Rättelseanmaning.....	19
3.4.3 Uppsägning och förverkande.....	21
3.4.4 Hänskjutande till hyresnämnden	21
3.5 Grannars rättigheter.....	23
3.5.1 Avsaknad av direkt rätt mot störande hyresgäst	23
3.5.2 Hyresnedsättning	23
3.5.3 Uppsägning utan att iakta uppsägningstid	24
3.5.4 Åtgärdsföreläggande mot hyresvärderna	25
3.5.5 Rätt till självhjälp.....	26
3.6 Rättelsemöjligheter	26
4. Bostadsrätter	28
4.1 Kort om bostadsrättens rättsliga karaktär	28

4.2 Störningsregleringen avseende bostadsrätter	29
4.3 Sanktionssystemet.....	30
4.4 Tvångsförsäljning.....	31
4.5 Rättelsemöjligheter	33
5. Ägarlägenheter	34
5.1 Kort om ägarlägenhetens rättsliga karaktär.....	34
5.2 Dagens reglering av störningar.....	35
5.2.1 32 kap. MB	37
5.3 Avvägningar mellan ägarens frihet och närboendes rätt till lugn.....	39
5.3.1 Rätten till privatliv/skyddet för äganderätt, EKMR	40
5.3.2 Har egenskapen av självständig fastighet betydelse?.....	41
5.4 Lösningar i andra länder	42
5.4.1 Danmark	43
5.4.2 Norge	45
5.4.3 Finland.....	47
6. Slutsatser	49
6.1 Huvudsakliga skillnader i grannskydd.....	49
6.2 Sammanfattande synpunkter och förslag.....	50
6.3 De lege ferenda.....	52
Källförteckning	56

Förkortningar

BRL – Bostadsrättslag (1991:614).

EKMR - Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, Strasbourg, 1950.

JB – Jordabalk (1970:994).

KFM – Kronofogdemyndigheten.

MB – Miljöbalk (1998:808).

NJA – Nytt juridiskt arkiv.

Prop. – Proposition.

RBD – Rättsfall från bostadsdomstolen.

RH – Rättsfall från hovrätterna.

RF – Regeringsformen (1974:152).

UB – Utsökningsbalk (1981:774).

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Denna uppsats berör fastighetsrättsliga regleringar av störningar i boendet, med särskild inriktning på den reglering som finns angående ägarlägenheter i 3 kap. JB. Ägarlägenheter är till dess fysiska skepnad en helt vanlig lägenhet, vilka är självständiga fastigheter i lagens mening vilka indelats i tre dimensioner (1 kap. 1 § JB). Varje ägarlägenhet är alltså en enskild fastighet som ägs direkt av den lagfarne ägaren. En intressant aspekt på det hela är dock de olika lägenhetsformernas egenskap av just lägenheter, en boendeform där man bor i nära gemenskap med andra människor och där det närmast är oundvikligt att man får samsas med och visa hänsyn till andra människor i olika avseenden. Att ägarlägenhetens regler om just detta samliv skiljer sig relativt mycket mot övriga lägenhetsformers motsvarighet är enligt mig en intressant aspekt och denna uppsats kärna.

För hyresgäster och bostadsrättsinnehavare har lagstiftaren tämligen ingående reglerat vad upplåtaren måste tåla i form av störningar i boendet, vad som inte bör tålas och eventuella konsekvenser av störningar. När ägarlägenheter infördes i svensk rätt år 2009 lämnades frågan förhållandevis oreglerad jämfört med motsvarande reglering för hyresrätter och bostadsrätter. Möjligheterna att sanktionera störningar är färre och ansvaret att beivra störningar har nästan enbart lagts på grannar, vilka får väcka talan vid allmän domstol om vitesföreläggande att upphöra med störningen. En intressant fråga är om denna mindre omfattande reglering varit resultatet av ett medvetet val från lagstiftarens sida, trots att man kan tänka sig att boende i en ägarlägenhet lär drabbas av störningar i boendet i samma utsträckning som boende i andra lägenhetsformer. Syftet med uppsatsen kan utläsas i avsnitt 1.2 nedan, men ämnet väcker enligt min mening en hel del intressanta frågor i och med utelämnandet av en mer ingående störningsreglering.

1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är att belysa och analysera de frågor som dyker upp vid studiet av störningsregleringen för ägarlägenheter jämfört med den mer utförliga regleringen för hyres- respektive bostadsrätter. De huvudfrågor jag avser besvara är två: Kan utformningen av störningsreglerna för ägarlägenheter leda till problem för de boende? Finns det någon skillnad i sanktionsmöjligheter för boende i ägarlägenheter i förhållande till boende i andra boendeformer? Jag kommer därefter i den mån jag finner det önskvärt försöka ge förslag hur en alternativ lösning skulle kunna se ut. Frågorna blir enligt min mening aktuella på grund av ovan beskrivna ”dilemma”, ägarlägenhetens lagtekniska utformning liknande fastigheter med de avväganden som bör göras med hänsyn till äganderätten, och den fysiska formen av en lägenhet med de hänsynstaganden som måste ske med hänsyn till den nära ”framtingade” gemenskap som råder mellan de närboende.

1.3 Metod och material

Utgångspunkten för denna uppsats är att belysa de frågor som uppkommer i och med avsaknaden av mer ingående reglering av störningar i ägarlägenheter. En tanke med studien är att grannar som utsätts för störningar ska ha likvärdiga möjligheter att komma tillrätta med dessa, oavsett vilken lagteknisk boendeform den störande grannen råkar bo i. Uppsatsen intar alltså huvudsakligen ett grannperspektiv. Att förutsättningarna för att sanktionera störningar då varierar beroende på vilken lag som reglerar den störande grannens boendeform kan i ett första skede te sig som problematiskt. Å andra sidan måste man beakta skillnaderna mellan de lagtekniska figurerna, i ena fallet ”enbart” en nyttjanderätt, i andra fallet en exklusiv nyttjanderätt gränsande mot äganderätt och slutligen i det tredje fallet en direkt äganderätt. Ju närmare äganderätten man närmar sig måste självklart ägarens intresse av fritt nyttjande och skydd för sitt ägande beaktas.

För att belysa detta har jag till största del använt mig av det som beskrivs som den kritiska rättsdogmatiska metoden, vilket i korthet innebär att med hjälp av den rättsdogmatiska metoden fastställa gällande rätt och utifrån innehållet i denna och med fristående ändamålsargument dra slutsatser om att den gällande rätten bör ändras.¹ Den rättsdogmatiska metoden som sådan beskrivs i korthet som att man analyserar de olika elementen i rättskälleläran så att slutresultatet får antas spegla gällande rätt.² Jag har dock valt att göra ett mindre avsteg från den traditionella rättskälleläran, då jag kommer använda mig av underrettspraxis. Detta avsteg görs för att belysa hur störningsfallen bedöms i de allra flesta fall, då de normalt sett endast prövas med hovrätterna som slutinstans. Jag har även använt mig av broschyrer från störningsjourer samt information från deras hemsidor samt i ett fall hämtat statistik från SCB genom deras webbplats. Den rättsdogmatiska metoden har ofta fått utstå kritik för att vara ovetenskaplig, bl.a. på grund av att dess metod utgår från att beskriva något som redan finns och dessutom är baserat på värderingar. Varken deskription eller värderingar hör hemma inom vetenskapen menar kritikerna. I en artikel i svensk juristtidning bemötte Nils Jareborg dessa kritiker och menar på att forskning antingen kan bedrivas med vetenskapliga metoder eller med vetenskapligt syfte, där rättsdogmatiken bedrivs efter ett vetenskapligt syfte. Att rättsdogmatiken baseras på värderingar ser Jareborg inte som något problematiskt då en värdeutsaga inte på något avgörande sätt skiljer sig från andra utsagor i fråga om sanningsvärde och rationalitet då varje beskrivning, begreppsbildning och begreppsanvändning förutsätter en värdering från den som utför den.³ Personligen håller jag med Jareborg om att rättsdogmatikens vetenskapliga syfte gör den till en metod som lämpar sig även för vetenskap och därmed utvecklandet av rätten och inte bara praktisk tillämpning av densamma. Det är med vetenskapligt syfte som jag genom författandet av denna uppsats ska försöka kritiskt granska och vid behov utveckla rätten avseende störningar i ägarlägenheter till något bättre.

¹ Kleineman, s. 39.

² Kleineman, s. 26.

³ Jareborg, SvJT 2004 s. 8-9.

För att försöka finna de ändamålsargument Kleineman talar om ämnar jag göra en komparativ utblick, för att jämföra och ta reda på hur våra nordiska grannländer utformat den lagstiftning jag ska titta närmare på i uppsatsen. Min förhoppning är att genom jämförelsen se hur de lagar som reglerar störningar i ägarlägenheter utformats i de länder där sådan lagstiftning funnits betydligt längre än i svensk rätt, och genom detta dra slutsatser om vad som eventuellt kan förbättras här. Den komparativa metoden innebär att man inte enbart studerar och beskriver utländsk rätt, utan inkluderar en jämförelse som syftar till att bl.a. förstå likheter och skillnader mellan två eller flera rättssystem. Syftet med den komparativa metoden är jämförelsen mellan två rättssystem och upptäckten av likheter och skillnader däremellan. Den komparativa metoden brukar användas för att med hjälp av kunskapen om den utländska rätten förstå inte bara denna utan även sitt eget rättssystem bättre, samt att finna lösningar på behov eller problem i det ”egna” nationella rättssystemet.⁴ De problem man främst ställs inför vid användandet av den komparativa metoden är att man inte behärskar det andra landets rättssystem från grunden, vilket kan leda till att man letar ”på fel plats” i den utländska rätten då systematiken skiljer sig åt. Man måste även vara medveten om rättssystemets uppbyggnad för att kunna tolka den utländska lagen korrekt. Slutligen kan rent språkliga förbistringar uppstå, man översätter ett begrepp som man antar motsvarar det egna rättssystemets begrepp men som i själva verket avser något annat.⁵ Med en komparativ *utblick* (även kallad komparativa inslag) åsyftas ett kortare avsnitt om utländsk rätt där man inte tar ett helhetsgrepp på landets rättssystem, utan endast grunderna i den aktuella utländska rätten tas upp och jämförs med motsvarigheten i svensk rätt. Mot bakgrund av detta och de metodologiska problem som kan uppkomma har stor noggrannhet och försiktighet iakttagits vid författandet av de avsnitt där utländsk rätt behandlas. Översättningar av juridiska begrepp har undvikits samtidigt som jag har försökt göra texten i övrigt så lättillgänglig som möjligt.

⁴ Bogdan, s. 21 ff.

⁵ Bogdan, s. 45-50.

Slutligen vad gäller materialet kan nämnas att jag vid användandet av lagkommentarer använt mig av den senast uppdaterade versionen, vilket i vissa fall innebär att jag helt använt mig av internetversionen i de fall den blivit uppdaterad efter den senast tryckta upplagan.⁶

1.4 Disposition

Uppsatsen kommer inledas med att i kapitel 2 ta upp störningsbegreppet, med en avsikt att utreda gemensamma nämnare för de olika regler som finns för diverse boendeform, kapitlet avslutas därefter med ett kort avsnitt om störningsjourer. Därefter kommer jag i kapitel 3 att redogöra för gällande rätt avseende störningar, sanktioner, rättspolitiska avväganden samt praxis gällande hyresrätter och i kapitel 4 motsvarande för bostadsrätter. I kapitel 5 kommer ägarlägenheternas motsvarande reglering beröras samt frågan om varför en sparsam reglering valdes försöka lösas. Därefter kommer en jämförelse av våra nordiska grannländers lagstiftning studeras, för att jämföra vår svenska rätt med hur lagstiftningen utformats där. Uppsatsen avslutas med några slutsatser samt ett avsnitt om de lege ferenda i kapitel 6.

1.5 Avgränsning

Arbetet har på grund av så väl utrymmesbrist som tidsbrist behövts avgränsas i vissa hänseenden. Då fastighetsrättens område är starkt nationellt begränsat har EU-rätten till stor del fått stå åt sidan i denna uppsats, endast grundläggande frågeställningar med anknytning till EKMR kommer att beröras. Då de nordiska ländernas fastighetsrätt till stor del påminner om varandra kommer det i den mån det är möjligt göras jämförelser däremellan. Syftet med dessa jämförelser är dock inte att ge en heltäckande bild av dessa länders rättsliga reglering i motsvarande fråga, utan endast ett exempel på hur en alternativ reglering kunnat se ut. De länder som kommer studeras i uppsatsen har begränsats till Norge, Danmark och Finland. Isländsk lag kommer inte att studeras, då risken för missförstånd p.g.a. språkförbistring är stor och det till skillnad från finsk lag inte finns någon svensk översättning.

⁶ Detta är fallet med kommentarerna skrivna av Holmqvist & Thomsson samt Edling. Vid hänvisningar till Karnov har endast den elektroniska versionen använts.

I avsnittet med finsk rätt kommer dock endast hänvisas till lagstiftning, då det skulle ta allt för lång tid att leta och eventuellt hitta litteratur på svenska eller engelska. Hur den svenska sparsamma regleringen påverkar eventuella köpare rent sociologiskt kommer inte att beröras närmare.

2. Begreppet störning och störningsjourer

2.1 Allmänt

Lagstiftaren har valt att reglera störningar i boendet för samtliga boendeformer i varierande utsträckning. Hyresrätter och bostadsrätter har en tämligen ingående reglering medan ägarlägenheter och småhusfastigheter har en något sparsammare motsvarighet. Trots att alla de olika regleringarna tjänar samma syfte har inte någon allmän definition av störningsbegreppet gjorts, även om många av reglerna i t.ex. 12 kap. JB och 7 kap. BRL hämtat inspiration från varandra. Syftet med detta kapitel är inte att gå djupare in på diverse boendeformers reglering, utan att försöka hitta några minsta gemensamma nämnare på vad som typiskt sett utgör en störning. I den mån det behövs för att undvika upprepningar kommer därför hänvisningar att göras till avsnitt längre in i uppsatsen, där mer djupgående utredningar och analyser av dessa begrepp kommer göras.

2.2 Inverkan på hälsa

Något som tydligt framkommer vid studiet av lagstiftningen kring störningar i boendet är att samtliga lagar på ett eller annat sätt knyter an till en störnings eventuella inverkan på hälsan. Så väl i 12 kap. JB som 7 kap. BRL och 32 kap. MB finns möjligheter att sanktionera en störning som påverkar hälsan. I störningsreglerna i 12 kap. JB (12 kap. 25 §) samt 7 kap. BRL (7 kap. 9 §) förbjuds uttryckligen störningar som ”i sådan grad kan vara skadliga för hälsan”. Med denna mening avses dock inte alla störningar som påverkar hälsan. I propositionen till den störningsreglering som idag återfinns i JB förklaras att lagstiftaren utgått från då gällande hälsoskyddslagstiftning när man bedömt vad som skulle utgöra en störning som kan vara hälsovådlig.⁷ Störningarna skulle ur dåvarande hälsoskyddslagstiftning vara att anse som en sanitär olägenhet för att kunna ses som så skadlig för hälsan att 12 kap. 25 § JB skulle bli aktuell.

⁷ Prop. 1992/93:115, s. 30.

Utgångspunkten var då gällande hälsoskyddslag (1982:1080), som föreskrev att som sanitär olägenhet ska förstås en störning som kan vara skadlig för människors hälsa och som inte är ringa eller helt tillfällig. Förarbetena till dåvarande hälsoskyddslag angav att en störning bör kunna vara skadlig i fysiskt eller psykiskt hänseende för en människas hälsa för att kunna beaktas som en sanitär olägenhet.⁸ Uttrycket sanitär olägenhet motsvaras idag av begreppet ”olägenhet för människors hälsa” i 9 kap. 3 § MB, som har i det närmsta likalydande ordalydelse. Sammanfattningsvis måste en störning alltså, för att klassas som skadlig för hälsan enligt 12 kap. 25 § JB, vara av sådan art att den varken ses som ringa eller tillfällig. Den måste därutöver kunna vara skadlig antingen fysiskt eller psykiskt för människans hälsa. För bostadsrätter gäller samma bedömning som ovan, då störningsreglerna i BRL ska tolkas på samma sätt som de i JB.⁹

Vad gäller skadeståndsmöjligheten för vissa typer av störningar enligt 32 kap. MB kan det konstateras att 32 kap. MB 3 §, där de störningar som kan leda till skadeståndsskyldighet räknas upp, knyter an till 9 kap. 1 § MB som reglerar miljö- och hälsofarliga verksamheter.¹⁰ Detta bör kunna ses som ett åtminstone indirekt förbud mot störningar som påverkar hälsan, i och med sanktionsmöjligheten mot störningar i 32 kap. MB och anknytningen till 9 kap. 1 § MB om miljö- och/eller hälsofarliga verksamheter. Detta förbud drabbar ägare av så väl ägarlägenheter, småhusfastigheter, tomträttsinnehavare m.m. och kommer att behandlas mer utförligt i avsnitt 5.2.1 nedan. Enligt min mening måste detta vid en samlad bedömning innebära att lagstiftaren haft en avsikt att förbjuda störningar som påverkar eller kan påverka människors hälsa, då man oavsett boendeform tagit fram en reglering som förbjuder detta.

2.3 Försämrade boendemiljö

Det är inte bara störningar som direkt eller indirekt påverkar människans hälsa som förbjuds i de olika lagarnas störningsregler.

⁸ Prop. 1981/82:219, s. 56.

⁹ Se Julius m.fl., s. 192 samt prop. 2002/03:12, s. 116.

¹⁰ Bengtsson, Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-11-03, not 1018.

Även störningar som inte direkt påverkar hälsan, men som i övrigt försämrar boendemiljön för grannar/närboende förbjuds i olika utsträckning. Att ett sådant förbud införts anser jag vara av stor vikt, då störningar inte behöver vara direkt hälsovådliga för att påverka de närboendes liv i negativ riktning. För hyres- och bostadsrätter kan ett förbud utläsas direkt av lagtexten, se 12 kap. 25 § JB och 7 kap. 9 § BRL. Förbudet omfattar störningar som försämrar boendemiljön i sådan utsträckning att de skäligen inte bör tålas. Det kan kort sägas att ”vad som skäligen bör tålas” är ett dynamiskt begrepp som beror på den allmänna uppfattningen av vad en boende i ett flerfamiljshus skäligen bör tåla. Denna uppfattning kan alltså variera beroende på så väl tid som plats. För en djupare diskussion om detta, se avsnitt 3.2.

För ägarlägenheter finns ingen samlad störningsreglering likt den för hyres- eller bostadsrätter. Det finns dock möjlighet att sanktionera störningar genom 3 kap. JB och 32 kap. MB, även om antalet sanktionsmöjligheter mindre än i motsvarande regelverk för hyres- och bostadsrätter. Ett liknande förbud mot störningar som försämrar boendemiljön kan indirekt utläsas av bl.a. 32 kap. 1 § 3 st. MB samt 32 kap. 3 § MB, som anknyter till 9 kap. MB. Skadeståndsskyldigheten enligt 32 kap. MB omfattar personskador, sakskador och rena förmögenhetsskador (se 32 kap. 1 § MB), en störning som försämrar boendemiljön kan därför ersättas förutsatt att någon typ av skada kan bevisas. Enligt 32 kap. 1 § 3 st. MB stadgas att störningar som av en olyckshändelse orsakat en skada ersätts bara om störningen i sig inte skäligen bör tålas med hänsyn till förhållandena på orten eller till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden. Vad som skäligen bör tålas får alltså bedömas med hänsyn till förhållandena på orten, eller en annan ort där liknande förhållanden råder. Är den allmänna uppfattningen att störningen inte skäligen bör tålas kan den som orsakat störningen bli skadeståndsskyldig mot de som lidit skada av denna. Även i 32 kap. 3 § kan man indirekt utläsa ett förbud mot störningar som försämrar boendemiljön. Paragrafen räknar upp de störningar som kan grunda skadeståndsskyldighet, och som nämnts ovan knyter paragrafen an till 9 kap. 1 § MB som reglerar miljö- och/eller hälsofarliga verksamheter. I den sistnämnda paragrafens tredje punkt nämns begreppet ”olägenhet för omgivningen” i anknytning till bl.a. bullerstörningar.

En fastighet som orsakar ex. bullerstörningar som leder till olägenhet för omgivningen kan alltså ses som en miljöfarlig verksamhet enligt MB. Detta kan i sin tur leda till skadeståndsskyldighet enligt 32 kap. MB om annan fastighetsägare lider skada till följd av bullret. Det krävs alltså inte att bullret är av sådan art att det blir hälsovådligt för närboende, utan det räcker att det orsakar olägenheter som kan ses som en skada. Trots att den enda sanktionen som kan komma i fråga är skadestånd, och detta endast betalas ut för vissa störningar, kan man enligt min mening utläsa på en vilja från lagstiftarens sida att möjliggöra sanktioner mot åtminstone vissa typer av störningar som försämrar boendemiljön. Liksom 12 kap. JB och 7 kap. BRL förutsätter dock 32 kap. MB att störningen är av sådan art att den enligt den allmänna uppfattningen på orten skäligen inte bör tålas för att sanktioner ska komma i fråga.

2.4 Ringa störningar

Resterande del av kapitel 2 är tänkt att ge några korta exempel på olägenheter som typiskt sett utgör en störning i boendet, samt tydliggöra den indelning av störningars allvarlighetsgrad som görs i 12 kap. JB och 7 kap. BRL. Även om vissa olägenheter (t.ex. musik på hög volym sent på kvällen) ofta ansetts utgöra en störning måste man komma ihåg att störningarna bedöms utifrån förutsättningarna i det enskilda fallet.¹¹ Detta innebär bl.a. att en intresseavvägning ska ske mellan de inblandandes intressen, så väl den störande hyresgästens intresse av att behålla bostaden som hyresvärdens och grannars intresse av en lugn bostadsmiljö. För hyresgäster gäller dessutom 12 kap. 46 § p. 2 JB, vilket ger möjlighet för hyresvärdens att vägra förlängning av hyresavtalet på grund av flera olika fall av misskötsamhet, ex. sen betalning av hyran kombinerat med störningar i boendet.¹² Avgörande i dessa typer av fall blir inte enbart störningarnas karaktär, utan även hyresgästens totala grad av misskötsamhet.

¹¹ Edling, s. 309.

¹² Cederstierna, Jordabalk (1970:994), 12 kap., Karnov databas per 2014-11-04, not 762.

Några av de mest vanligt förekommande typerna av störningar är ljudstörningar i form av hög musik eller höga skrik, nedskräpning, vanskötsel av djur samt olika former av hot eller våld.¹³

Störningar av ringa betydelse ska enligt förarbetena tolkas så att de är beroende av hur människor i allmänhet uppfattar störningen.¹⁴ Är det fråga om en störning som normalt sett bör tålas när man bor i ett flerfamiljshus eller en störning som är av rent tillfällig karaktär bör det vara fråga om en störning av ringa karaktär. Exempel på sådana störningar kan vara högljutt lekande barn dagtid, någon enstaka fest etc. I Edlings lagkommentar ges ett exempel på när en störning bedömts som ringa i praxis, fallet gällde en hyresgäst som trots hyresvärdens ordningsföreskrifter haft sin hund lös. Hunden hade uppträtt aggressivt mot andra hyresgäster, Svea Hovrätt bedömde störningen som ringa med hänsyn till dess art och omfattning.¹⁵ Enstaka störningar brukar klassas som ringa fall, då det normalt krävs för att störningarna ska vara av normalgraden eller särskilt allvarliga att de varit upprepade, se mer om detta i avsnitt 3.2 nedan.

2.5 Särskilt allvarliga störningar

Vad som utgör störningar av särskilt allvarligt slag nämns bland annat i förarbetena, där två speciella fall nämns.¹⁶ Det första fallet är då hyresgästen gör sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet. Som exempel på sådan brottslighet nämns mordbrand i anslutning till lägenheten samt våld eller hot om våld mot närboende. Det andra fallet utgörs av de fall då man kan förutsätta att störningarna trots begäran om rättelse kommer att fortsätta, och dessa störningar är av sådan art att de är outhärdliga för övriga boende i närheten. Det bör enligt förarbetena vara fråga om särskilt omfattande störningar. Som exempel på när sådana störningar kan förekomma nämns när de härrör från personer som inte kan klara av sitt eget boende, så som missbrukare eller personer med psykiska störningar.

¹³ Se bl.a. Edling, s. 185 samt Holmqvist & Thomsson, 230.

¹⁴ Prop. 1992/93:115 s. 30.

¹⁵ Se Edling, s. 284 samt Svea Hovrätts beslut 2008-09-05, mål nr ÖH 2033-08.

¹⁶ Se Prop. 1992/93:115, s. 20 ff.

Det finns en riklig praxis kring vad som i praktiken utgjort särskilt allvarliga störningar i boendet. Typfallet kan sägas vara när en hyresgäst utsatt en granne eller annan närboende för en brottslig handling, ofta någon form av våldsbrott. I fallet NJA 2008 s. 243 hade en hyresgäst fått motta slag mot ansikte, bröst och struptag, detta bedömdes som en särskilt allvarlig störning. Samma bedömning gjordes i fallet RH 2006:72, där en granne oprovocerat fått motta knytnävsslag och allvarliga hot.

Självfallet kan även andra typer av störningar än de två exempelfall som nämns i förarbetena utgöra särskilt allvarliga störningar, störningar som i vanliga fall inte är särskilt allvarliga sådana, t.ex. spelande av hög musik eller långvariga upprepade spolningar av vatten nattetid, skulle i vissa fall kunna bli att bedöma som särskilt allvarliga. Ett belysande exempel på detta är om störningar begås med rent chikanöst/upsåtligt syfte, som oftast bedöms som mer allvarliga. Exempel på ett fall där chikanmässiga störningar lett till vägrad förlängning av hyresavtalet finns i praxis från Svea hovrätt.¹⁷ I fallet hade en hyresgäst stört sin granne genom att stampa i golvet, smällt i dörrar och kastat saker, allt under nattetid. Hovrätten ansåg att störningarna var av sådan art att de skäligen inte borde tålas, hyresavtalet förlängdes inte.

Brottsliga handlingar riktade mot grannar eller andra närboende ska som ovan nämnts normalt sett alltid bedömas som en särskilt allvarlig störning.¹⁸ Ett intressant faktum är dock att brott mot personer i det egna hushållet inte nödvändigtvis bedöms som en särskilt allvarlig störning i lagens mening. I ett fall från Svea hovrätt hade en hyresgäst gjort sig skyldig till våldtäkt mot barn i tre fall, samtliga brott utförda i lägenheten, men ändå fått hyresavtalet förlängt.¹⁹ Hovrätten motiverade beslutet med att man måste skilja på grannarnas känslor och reaktioner på brottet och den befogade otrygghetskänsla som brottet medfört, där den sista är vad som i lagens mening skulle kunna klassas som en störning.

¹⁷ Svea hovrätts beslut 2008-03-28, mål nr ÖH 3807-07.

¹⁸ Prop. 1992/93:115, s. 21.

¹⁹ Svea hovrätts beslut 2013-06-11, mål nr ÖH 611-13.

2.6 Förhållandet mellan förbuden mot störningar och brottslig verksamhet

Störningar kan ofta uppkomma genom någon typ av aktivitet som utöver att störa grannar även utgör en kriminell handling. Som ovan diskuterats utgör till exempel misshandel en särskilt allvarlig störning i boendet, samtidigt som det är ett brott enligt 3 kap. 5 § Brottsbalken (1962:700). Utöver förbudet mot störningar i boendet kan en hyresgäst även bli av med sin lägenhet genom att helt eller till väsentlig del bedriva brottslig verksamhet i lägenheten, se 12 kap. 42 § p. 9 JB. För att klassas som brottslig verksamhet krävs det att lägenheten utgjort en förutsättning eller ett medel för den brottsliga verksamheten, som ska ha bedrivits med något mått av affärsmässighet. Exempel på typer av brottslig verksamhet som kan leda till förverkande är då lägenheten använts som bordellverksamhet, olovlig handelsplats för alkohol eller narkotika och lagringsplats för stöldgods. Enstaka brottsliga handlingar räcker inte för förverkande av lägenheten enligt denna förverkandegrund.²⁰ Begås något enstaka brott riktat mot en granne, hyresvärd eller dylikt blir det dock med stor sannolikhet fråga om en särskilt allvarlig störning, vilket bör leda till förverkande av lägenheten (se avsnitt 2.5 ovan). Här kan man alltså se att förverkandegrunderna samverkar och kompletterar varandra så till vida att många fall av kriminella handlingar kan beivras med hyresrättens upphörande, oavsett om de varit ett led i en brottslig verksamhet eller varit en isolerad händelse.

2.7 Störningsjouren

Med ”Störningsjouren” åsyftas ofta i folkmun en organisation dit man som boende i ett flerfamiljshus kan ringa på dygnets alla timmar om man blir utsatt för störningar. Någon statlig/allmän störningsjour som handhar samtliga störningar i alla flerfamiljshus finns dock inte, det är en tjänst som är upp till varje hyresvärd/bostadsrättsförening att erbjuda.

²⁰ Edling, 12 kap. 49 § JB, avsnitt 2.1.2.9 i Lexino, Karnov databas per 2014-12-30.

Vissa större kommunala hyresvärdar driver en egen störningsjour, exempelvis har de tre allmännyttiga hyresvärdarna i Stockholm en gemensamt bedriven sådan.²¹ För privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar finns en tjänst i form av en störningsjour som bedrivs som privat aktiebolag, under namnet Svenska Störningsjouren AB. Företaget hjälper privata bostadsbolag samt bostadsrättsföreningar att hantera störningar alla tider på dygnet. För att dessa ska kunna få hjälp av Svenska Störningsjouren AB måste hyresvärdar/bostadsrättsföreningen vara ansluten till företaget.²² Några av de typiska tjänster en störningsjour brukar erbjuda är jourtelefon dit boende i anslutna lägenhetshus kan ringa och anmäla störningar, samt uttryckningar för att konstatera störningar och förhindra att dessa fortsätter. De brukar även rapportera upptäckta störningar till hyresvärd/bostadsrättsförening för vidare åtgärder. I vissa fall kan störningsjouren även handlägga hela eller delar av störningsärendet för hyresvärdens/bostadsrättsföreningens räkning, något som t.ex. Svenska Störningsjouren AB erbjuder. Störningsjourerna brukar även ofta ha ett nära samarbete med polisen, som i slutändan kan ta över och därmed få handskas med den värsta sortens störningar.

²¹ Hyresvärdarna Stockholms hem, Familjebostäder och Svenska Bostäder, se broschyren "Under samma tak" på hemsidan <http://www.stockholms-hem.se/Boende/Ansvar--Trivsel/Storningar/Storningajouren/> per 2014-12-03.

²² Svenska Störningsjourens hemsida per 2014-11-06, www.storningajouren.se, under rubrikerna "Störningar där du bor?" samt "Om oss".

3. Hyresrätter

3.1 Kort om hyresrättens rättsliga karaktär

Hyresrätten utgör en av de vanligaste boendeformerna i Sverige.²³ Hyra av fast egendom definieras i 12 kap. 1 § JB så som ett avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Hyresgästens primära uppgift är att betala hyran i tid, samt att följa vissa grundläggande hänsynsregler (t.ex. att inte använda lägenheten i strid mot hyresavtalet samt att väl vårda lägenheten, se 12 kap. 23-24 §§ JB). Hyresvärden är den som drar det tyngsta lasset i avtalsförhållandet, då allt som inte upptas som hyresgästens skyldighet enligt 12 kap. JB faller på hyresvärdens ansvar. I detta ansvar ligger bl.a. att hålla lägenheten i brukbart skick, se 12 kap. 15 § JB. Hyresvärden ansvarar alltså för reparationer och underhållsarbeten i hyreshuset, låt vara att hyresgästen är skyldig att lämna tillträde till sin lägenhet för dessa arbeten (se 12 kap. 26 § JB). Vad gäller störningar i boendet faller det enligt 12 kap. 25 § 2 st. JB helt på hyresvärdens bord att se till att störningar inte förekommer samt att se till att uppkomna störningar åtgärdas. Oftast är det hyresgästerna som rapporterar uppkomna störningar till hyresvärden, främst av praktiska skäl då hyresvärden kanske inte alltid är närvarande i hyresfastigheten, men resterande del av ett störningsärende är alltså hyresvärdens ansvar. Grannarna i ett hyreshus behöver således inte organisera sig på något sätt för att sköta de angelägenheter som uppkommer vid brukandet av lägenheterna, deras enda skyldighet gentemot varandra är just att inte orsaka störningar i boendet enligt 12 kap. 25 § JB. Mot denna korta bakgrund ska jag nu redogöra för de regler om störningar i boendet som gäller specifikt för boende i hyresrätt.

3.2 Störningar enligt 12 kap. JB

Lagstiftningen avseende störningar återfinns på hyresrättens område i 12 kap. 25 § JB.

²³ SCBs statistik, se hemsidan http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Villa-vanligaste-boendeformen/ hämtat 2015-01-03.

Paragrafen kan beskrivas som tudelad, då den å ena sidan skyddar hyresgästen mot störningar i boendet (12 kap. 25 § 1 men.) och å andra sidan föreskriver att densamme ska iaktta sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Skyddet mot störningar i boendet gäller enbart bostadshyresgäster. Lokalhyresgäster skyddas inte av reglerna om störningar i boendet, utan får istället förlita sig på det mer allmänna skyddet om sundhet, ordning och gott skick. Innan regeln om störningar i boendet infördes 1993 fanns endast regeln om sundhet, ordning och gott skick. ”Sundhetsregeln” finns fortfarande kvar för att fånga upp de fall som inte faller in under regeln om störningar i boendet, t.ex. en lokalhyresgäst som utsätts för störningar.

Regeln om störningar i boendet skyddar en bostadshyresgäst mot två typer av störningar, de som kan vara skadliga för hälsan och de som annars försämrar boendemiljön i så hög grad att de inte skäligen bör tålas. Vad som anses som skadligt för hälsan sägs inte i JB, här får man istället hämta ledning från begreppet olägenhet för människors hälsa i 9 kap. 3 § MB (f.d. hälsoskyddslagen). Klart är att både fysisk och psykisk påverkan på hälsan omfattas. Hyresgästen skyddas även mot andra (icke hälsovådliga) störningar som försämrar boendemiljön i sådan grad att de skäligen inte bör tålas. Denna formulering i 12 kap. 25 § JB är den som oftast används för att vidta sanktioner mot en störande hyresgäst, då beviskravet är något lägre. Detta då i ett fall där en störning påstås leda till olägenhet för hälsan måste utöver själva störningen även hälsovådligheten bevisas. I övriga fall (där enbart försämrad boendemiljö åberopas) måste självklart den åberopade störningen bevisas, men bedömningen om boendemiljön försämrats är inte en bevisfråga utan en allmän bedömning av den allmänna uppfattningen om vad en boende i ett flerfamiljshus skäligen bör tåla. Begreppet störning i den meningen kan alltså sägas ha en dynamisk innebörd i hyreslagen, då den allmänna uppfattningen kan variera beroende på så väl tid som plats. Vid bedömningen av vad som skäligen bör tålas tas hänsyn till en ”genomsnittlig” hyresgäst, någon särskild hänsyn tas inte till personer som är extra känsliga för störningar, arbetar natt och sover på dagen eller liknande.²⁴

²⁴ Prop. 1992/93:115, s. 31.

Exakt vad som utgör en störning definieras inte i lagen, men några exempel ges i en kommentar till Hyreslagen där bland annat ljudstörningar, spring i trapphuset, ovanligt hög volym på TV/musik, städning och spolning av vatten på obekväma tider m.m. tas upp.²⁵ Störningarna måste vara av viss varaktighet, en rent tillfällig störning utgör alltså inte en störning över huvud taget. För att störningarna ska anses vara av viss varaktighet krävs enligt förarbetena att störningarna är fasta, regelbundna, eller ofta men oregelbundet förekommande.²⁶

Även hyresvärdens ordningsföreskrifter kan vara av betydelse för vad som betraktas som en störning. Detta framgår inte uttryckligen av 12 kap. JB, utan har kommit till uttryck i förarbetena.²⁷ I propositionen förutsätter lagstiftaren att dessa föreskrifter ska komma att fylla ut lagbestämmelsen genom att villkoren blir en del av hyreskontraktet. Edling skriver att vanliga avtalsrättsliga krav ska vara uppfyllda för att ordningsföreskrifterna ska vara bindande för hyresgästen.²⁸ Med detta menas t.ex. att hyresgästen blir bunden av föreskrifterna enbart p.g.a. passivitet eller ensidigt ändra ordningsföreskrifter utan hyresgästens godkännande. Oavsett om dessa avtalsrättsliga krav är uppfyllda eller inte kan ordningsföreskrifterna tjäna som vägledande för hur hyresvärdens tolkar störningsbestämmelsen i 12 kap. 25 § JB.

3.3 Störningar orsakade av annan än lägenhetsinnehavaren

Enligt 12 kap. 25 § JB har hyresgästen ett ansvar för att tillse att personer som han ansvarar för enligt 12 kap. 24 § JB inte utsätter andra hyresgäster för störningar. De personer som hyresgästen ansvarar för är annan medlem av hushållet, gäster, annan person som hyresgästen inrymt (t.ex. inneboende) samt personer som utför arbete för hans räkning i lägenheten. Konsekvenserna av att underlåta detta är desamma som om hyresgästen själv har orsakat störningen.

²⁵ Holmqvist & Thomsson, s. 230.

²⁶ Prop. 1992/93:115 s. 30.

²⁷ Prop. 1939:166 s. 104.

²⁸ Edling, s. 188.

Regeringen lade i mars 2014 fram en proposition angående ett stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster och bostadsrättsinnehavare,²⁹ då det visat sig att det finns en problematik i dagens utformning av 12 kap 25 § JB respektive 7 kap. 19 § BRL. Denna problematik har visat sig då ett flertal våldsutsatta hyresgäster, främst kvinnor, blivit uppsagda på grund av störningar i boendet när dessa störningar härrörde från våld i hemmet. Propositionen röstades igenom och regeln om störningar på grund av att hyresgästen utsatts för våld kom att behandlas i samma paragraf som undantaget för ringa betydelse (12 kap. 42 § 5 st. JB), där bl.a. störningar av ringa betydelse inkluderas. Detta tyder enligt min mening på en vilja att införa en presumtion att, liksom vid störningar av ringa betydelse, hyresgästen inte ska få sin hyresrätt förverkad när störningen rör sig från att denne har blivit utsatt för brott.

3.4 Sanktionssystemet vid störningar

3.4.1 Allmänt

Sanktionerna som står hyresvärden till buds när hyresgästen har stört sina grannar varierar båda på antalet störningar samt deras art. Sanktionssystemet återfinns i 12 kap. 25 § 2 st. samt 12 kap. 42 § p. 6 JB. Sanktionssystemet följer ett visst mönster (rättelseanmaning samt anmälan till socialstyrelsen, uppsägning, hänskjutande till hyresnämnden) som kan beskrivas som en tågordning som hyresvärden måste följa när hen önskar vidta sanktioner mot en störande hyresgäst. Detta måste enligt min mening ses som en del av JB:s karaktär av skyddslagstiftning, vilket även vinner stöd i förarbetena där hyresgästens möjlighet att vidta rättelse betonas.³⁰

3.4.2 Rättelseanmaning

Det första som måste göras när hyresvärden får kännedom om en störande hyresgäst är att ge denne en rättelseanmaning, se 12 kap. 42 § p.6 JB. När hyresvärden kan anses ha fått kännedom om en störning sägs uttryckligen inte i lagen.

²⁹ Prop. 2013/14:195 Stärkt skydd för utsatta hyresgäster.

³⁰ Se bl.a. prop. 1992/93:115, s. 41.

Klart bör i alla fall anses vara att hyresvärden fått kännedom om störningen senast när hen tagit emot en anmälan om detta, i detta läge bör hen utreda huruvida störningar ägt rum. Hyresvärden ska efter att denne fått kännedom om störningen omedelbart skicka rättelseanmaningen till hyresgästen. Paragrafen uppställer inget formkrav på rättelseanmaningen, men förarbetena pekar ut en rekommenderad form genom 12 kap. 63 § JB, där det stadgas att sådan tillsägelse anses ha skett när meddelandet är skickat med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. Innehållet i en rättelseanmaning har varit föremål för domstolsprövning ett flertal gånger, där man bl.a. konstaterat att hyresvärden måste författa en allvarligt menad och tydlig anmaning, så hyresgästen klart förstår att hen kan bli uppsagd om hen inte rättar sig efter anmaningen.³¹ Hyresvärden ska även upplysa hyresgästen om i vilka avseenden hen anser att hyresgästen har brustit.

Är det fråga om bostadslägenhet måste hyresvärden även kontakta kommunens socialnämnd om störningarna. Anledningen till att socialnämnden ska kopplas in omnämns i bl.a. doktrin och förarbeten.³² Socialnämnden kan dels verka för att störningarna upphör, och skulle en störande hyresgäst bli uppsagd kan socialnämnden behöva hjälpa denna att hitta en ny bostad enligt bestämmelser i socialtjänstlagen. I förarbetena betonas även vikten av att i ett så tidigt skede som möjligt kontakta socialnämnden, även om det är en i övrigt skötsam hyresgäst som stått för störningen. Detta motiveras med att man såg en möjlighet att få störningarna att upphöra på ett så tidigt stadie som möjligt och om möjligt utan domstols inblandning. Jag tror personligen att man, utöver hyresgästen, haft en omsorg om grannarna och hyresvärden i baktanke vid författandet av detta stycke, då det även ligger i deras främsta intresse, såväl ekonomiskt som trygghetsmässigt, att störningarna upphör så fort som möjligt.

³¹ RH 2012:13.

³² Bengtsson, Hager & Victorin, s. 211 samt prop. 1992/93:115 s. 32.

3.4.3 Uppsägning och förverkande

Om störningarna fortsätter efter hyresvärdens tillsägelse har hyresvärden möjlighet att säga upp eller förverka hyresavtalet, vilket innebär att hyresgästen blir av med sin hyresrätt och tvingas flytta. Hyresvärden kan antingen säga upp en störande hyresgäst med beaktande av sedvanlig uppsägningstid enligt 12 kap. 46 § JB eller förverka nyttjanderätten utan beaktande av uppsägningstid enligt 12 kap. 42 § p.6 JB. För att uppsägning enligt 12 kap. 46 § JB ska vara korrekt måste den prövas av hyresnämnd, se avsnitt 3.4.4 nedan.

Formkraven för uppsägning återfinns i 12 kap. 8 § JB och anger att uppsägning ska vara skriftlig om hyresförhållandet varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilket uppsägning sker. Hyresvärden bör även ange anledningen till uppsägningen, observera dock att formuleringen i 12 kap. 8 § 2 st. JB inte ställer något absolut krav på detta, stycket kan därför beskrivas som rekommenderande. Huvudregeln är att uppsägningen ska delges hyresgästen, se 12 kap. 8 § 3 st. JB med hänvisning till 8 kap. 8 § 2-3 st. JB. Denna huvudregel upprätthålls strikt när nyttjanderätten är förverkad enligt 12 kap. 42 § JB.³³ Hyresvärden måste då följa delgivningslagens bestämmelser.³⁴ I fallen där hyresvärden säger upp hyresgästen med beaktande av sedvanlig uppsägningstid enligt 12 kap. 46 § JB används dock möjligheten till vad som kan beskrivas som en förenklad delgivning som återfinns i 12 kap. 8 § 4 st. JB. I dessa fall räcker det att uppsägningen sker genom att hyresvärden skickar ett rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress förutsatt att hyresgästen har känd hemvist i Sverige. Den vanliga adressen ska, om inget annat har angetts, vara den uthyrda lägenhetens adress.

3.4.4 Hänskjutande till hyresnämnden

Som antytts ovan måste en uppsägning i allra flesta fall prövas av hyresnämnden för att vara giltig och därmed kunna verkställas, se 12 kap. 49 § JB.

³³ Edling, s. 56.

³⁴ Delgivningslag (2010:1932).

Är hyresrätten förverkad enligt 12 kap. 42 § JB behöver dock en sådan prövning inte ske enligt 12 kap. 45 § p.4 JB som undantar förverkandefallen från prövningsbestämmelsen. Sågs en störande hyresgäst upp enligt 12 kap. 46 § JB ska alltså uppsägningen prövas av hyresnämnden förutsatt att frågan är tvistig. Flyttar hyresgästen själv måste prövning alltså inte ske. Hyresvärden har i annat fall en månad på sig från det att hyrestiden gått ut att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. Hyrestvister som rör störningar i boendet anses av lagstiftaren som prioriterade fall, då en särskilt skyndsam hantering av dessa tvister föreskrivs enligt 12 kap. 72 § JB. Kravet på särskilt skyndsam hantering gäller hyresnämnden, allmän domstol, kronofogdemyndighetens summariska process samt andra myndigheter som hanterar delgivningsfrågor. Däremot är kronofogdemyndighetens handläggning av verkställighetsfrågor och hyresvärdens handläggning av störningsfrågor undantagna från paragrafens tillämpningsområde.³⁵

För hänskjutande till hyresnämnden gäller vissa processuella formkrav som återfinns i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, se 4 och 8 §§. Vid processen i hyresnämnden åligger bevisbördan och beviskravet hyresvärden, som måste bevisa att störningarna ägt rum. Bevisbördan ligger naturligt på hyresvärden eftersom denne har hänskjutit tvisten och därför har ställning som klagande part. Beviskravet beskrivs i litteraturen, där det anges att omständigheterna som grundar talan ska vara styrkta.³⁶ För att styrka dessa omständigheter får hyresvärden framskaffa de bevis som denne finner lämpligt, vanligen vittnesmål från grannar, fastighetsförvaltare etc. Eftersom den allmänna processrättsliga principen om fri bevisföring gäller även i hyresnämnd finns inget hinder att hyresvärden åberopar förhör under sanningsförsäkran med sig själv, skriftlig bevisning från ex. polismyndigheten när denna varit inblandad eller dylikt. Hyresnämnden prövar sedan målet och avgör detta genom beslut enligt 21 § lag om arrendenämnder och hyresnämnder.

³⁵ Holmqvist & Thomsson, s. 861 f. Samt prop. 1992/93:115, s 69.

³⁶ Edling s. 189 samt Holmqvist & Thomsson, s. 230.

Den förlorande parten får överklaga hyresnämndens beslut, detta måste göras senast tre veckor från den dag då beslutet meddelades enligt 12 kap. 70 § JB. Överklagas inte beslutet vinner det rättskraft efter överklagandetidens utgång, se 22 § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

3.5 Grannars rättigheter

Att vara granne till en störande hyresgäst är av förklarliga skäl besvärligt, och trots att grannar är de som enligt min mening påverkas först och mest av en störande hyresgäst är möjligheterna till rättelse begränsade. Nedan beskrivs de möjligheter en granne har att dels komma till rätta med en störande hyresgäst och dels få kompensation för den skada eller men i nyttjanderätten som uppkommit av störningarna.

3.5.1 Avsaknad av direkt rätt mot störande hyresgäst

Grannar som utsatts för störningar har inga direkta sanktionsmöjligheter mot en störande hyresgäst, dessa får i stället kontakta hyresvärden som får vidta åtgärder. Grannen får alltså förlita sig på att hyresvärden vidtar lämpliga åtgärder mot störningar i fastigheten, något som dock inte innebär en helt hopplös situation för de boende i fastigheten. En granne som utsätts för en störning har ett antal möjliga ”påtryckningsmedel” mot hyresvärden som ger den senare incitament att inte underlåta att vidta åtgärder. Dessa påtryckningsmedel kan beskrivas som både ekonomiska och processuella till sin karaktär och beskrivs mer utförligt nedan.

3.5.2 Hyresnedsättning

Hyresgäster som utsatts för störningar i boendet kan ha rätt till nedsättning av hyran under förutsättning att störningarna är av sådan art att de kan anses som hinder eller men i nyttjanderätten enligt 12 kap. 16 § p. 3 JB. Bestämmelsen hänvisar till 12 kap. 10-12 §§ JB, i vilka det bl.a. stadgas att hyresgästen har rätt till skälig nedsättning av hyran under den tid som lägenheten är i bristfälligt skick (se 12 kap. 11 p. 3 § JB).

För att lägenheten ska anses vara i bristfälligt skick måste skicket avvika från det skick som stadgas i 12 kap. 9 § JB, d.v.s. fullt brukbar för avsett ändamål enligt den allmänna uppfattningen på orten. Har parterna avtalat om bättre skick ska lägenheten istället hållas i detta skick. Huruvida störningarna är av sådan art att de kan klassas som en brist i lägenhetens skick eller som ett hinder eller men i nyttjanderätten görs genom en bedömning av vilka störningar som normalt sett får tålas i den aktuella typen av flerbostadshus.³⁷ I praxis har bl.a. i NJA 1992 s. 326 tyngdlyftarverksamhet i lokalen ovanför med nedfallande puts, kraftigt buller etc. som följd ansetts utgöra sådan störning att hinder och men i nyttjanderätten uppkommit. Ytterligare exempel från praxis kan ges genom RH 1994:84, där störningar i form av skrik, hög musik och störande lukt ansågs utgöra men i nyttjanderätten.

3.5.3 Uppsägning utan att iaktta uppsägningstid

I 12 kap. 6 § 1 st. JB ges hyresgästen en möjlighet att under vissa förutsättningar frånträda hyresavtalet utan att beakta den uppsägningstid som annars gäller enligt 12 kap. 4 § JB. Bestämmelsen i 12 kap. 6 § hänvisar till fall då hyresrätten sägs upp av orsaker som anges i bl.a. 12 kap. 16 § JB, alltså om hinder och/eller men uppkommer i nyttjanderätten under hyrestidens gång. Bedömningen av vad som utgör hinder eller men i nyttjanderätten är densamma som beskrivits i avsnitt 3.4.2 ovan. Förutsatt att hyresgästen lider hinder eller men i nyttjanderätten kan hen alltså som en sista utväg välja att säga upp sin hyresrätt utan uppsägningstid.

Denna möjlighet kan enligt min mening endast beskrivas som ett ekonomiskt påtryckningsmedel mot hyresvärden för att få denne att i sin tur ska vidta åtgärder mot den störande hyresgästen. Detta eftersom han riskerar en ekonomisk förlust i form av uteblivna hyresintäkter genom att underlåta detta. Risken finns dock att detta påtryckningsmedel kan sakna den effekt lagstiftaren måste ha tänkt sig, då hyresvärden i många fall har möjlighet att snabbt hyra ut lägenheten till en ny hyresgäst, speciellt i storstadsområden där bostadsbrist råder.

³⁷ Edling, s. 72. Se även avsnitt 3.1 ovan.

3.5.4 Åtgärdsföreläggande mot hyresvärden

Hyresgästen kan även ansöka om ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap 16 § 2 st. JB för att åtgärda bristen i lägenheten, vilket i detta fall är en störande granne. Denna möjlighet har inte använts särskilt flitigt, men omnämns i förarbetena och har prövats i praxis.³⁸ Åtgärdsföreläggande innebär att hyresnämnd, på ansökan av hyresgäst, ålägger hyresvärden att fullgöra den brist som åtgärdsföreläggandet avser (se 12 kap. 16 § 2 st. JB). För att det ska vara fråga om en brist krävs att det uppstått hinder eller men i nyttjanderätten, kravet på hinder eller men är detsamma som för andra sanktioner enligt 12 kap. JB,³⁹ se även avsnitt 3.4.2. En grundförutsättning för åtgärdsföreläggande är att hyresvärden svarar för bristen, föreläggandet kan alltså inte avse sådant som hyresgästen själv har att ansvara för. Hyresgästen måste också kunna bevisa att det finns en brist. Föreläggandet ska tydligt klargöra vilken brist som ska åtgärdas och inom vilken tid detta ska vara klart. Tidsfristen för utförande av åtgärderna ska enligt förarbetena vara kort, högst en eller två månader från beslutsdagen.⁴⁰ Åtgärdsföreläggande kan även kombineras med vite, förutsättningarna för detta ska bedömas enligt lag (1985:206) om viten.

I störningsfallen innebär ett åtgärdsföreläggande allt som oftast att hyresnämnden ålägger hyresvärden att säga upp den störande hyresgästen och hänskjuta förlängningstvisten till hyresnämnden, se RBD 1991:1 samt RH 2002:27.⁴¹ Vid tvister angående åtgärdsföreläggande p.g.a. störningar i boendet blir bevisfrågan central. Hyresgästen måste uppfylla sin bevisbörda att en brist uppkommit i lägenheten, vilket i störningsfallen blir att hen måste bevisa att störningarna ägt rum. Utöver detta måste hyresgästen bevisa att störningarna är av sådan allvarlig karaktär att de motiverar ett åtgärdsföreläggande.⁴²

³⁸ Prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler, s. 20. Praxis, se not 20.

³⁹ Edling, s. 102 f.

⁴⁰ Prop. 1974:150, s. 455.

⁴¹ RBD 1991:1 - En hyresgäst hade blivit misshandlad av en annan hyresgäst, genom åtgärdsföreläggande blev hyresvärden ålagd att säga upp den störande hyresgästen och hänskjuta tvisten till hyresnämnden.

⁴² Edling, s. 113.

Kravet på störningens allvarlighetsgrad ställs inte så högt att det måste röra sig om det som JB klassificerar som ”störningar av allvarlig karaktär”, dock måste störningarna gå utöver den grad som en hyresgäst i ett flerfamiljshus normalt sett bör tåla (se avsnitt 3.1 ovan). Beviskravet uppfylls enligt praxis inte genom enbart förhör under sanningsförsäkran med den sökande parten, utan ytterligare stödbevisning i form av ex. vittnesförhör krävs.⁴³

3.5.5 Rätt till självhjälp

En granne som utsätts för störningar kan försöka se till att i ett första skede få störningarna att upphöra på olika sätt. Någon lagreglerad rätt till självhjälp på hyresvärdens bekostnad motsvarande den i 12 kap. 11 § JB är det inte fråga om. Däremot har grannar en allmän rätt att påtala störningarna och be den störande grannen att sluta. Skulle dessa försök visa sig fruktlösa kan man kontakta hyresvärden, som kan dra igång den process som beskrivits under avsnitt 3.4 ovan. Vid tidpunkter där hyresvärden inte är anträffbar kan man även kontakta polisen, eller om hyresvärden har en störningsjour kan man även kontakta denna. Gränsen för när grannars rätt till självhjälp upphör måste anses vara då man vidtar sådana åtgärder att dessa åtgärder i sig utgör en egen störning.

3.6 Rättelsemöjligheter

En störande hyresgäst har en möjlighet att vidta rättelse för att undvika att bli uppsagd från sitt boende. Denna rättelsemöjlighet återfinns i 12 kap. 43 § JB, och ger hyresgästen möjlighet att vidta rättelse innan hyresvärden sagt upp avtalet. Upphör störningarna innan denna tidpunkt kan förverkande i normalfallet inte ske. Undantaget är då störningarna är av särskilt allvarlig art, i dessa fall kan hyresvärden direkt säga upp avtalet för förverkande och då behövs inte ens en rättelseanmaning ges. Noteras bör dock att om hyresgästen vid ett senare tillfälle orsakar nya störningar kan dessa såklart beivras i sedvanlig ordning.

⁴³ Se Svea hovrätts beslut 2008-03-25, mål nr ÖH 8757-07 samt beslut 2011-02-21, mål nr ÖH 9067-10.

De övriga rättelsemöjligheter och tidsfrister som beskrivs i 12 kap. 43 § JB är inte aktuella vid störningar i boendet. I vissa fall i praxis har hyresvärdens passivitet gjort att hyresgästen fått bo kvar, detta då det förflutit för lång tid mellan den aktuella störningen och rättelseanmaningen alternativt mellan rättelseanmaning och uppsägning. Enligt Edling kan det i sådana fall ifrågasättas om en rättelseanmaning skett enligt lagens mening förutsatt att störningarna upphört, detta eftersom rättelse då redan företagits.⁴⁴ Det blir i sådana fall fråga om en slags ”automatisk” rättelse förutsatt att inga nya störningar uppkommit under tiden hyresvärden förhållit sig passiv. I fall där lång tid förflutit mellan rättelseanmaning och uppsägning finns en stadgad praxis att inte förverka hyresrätten. I praxis har fall där uppsägning skett åtta månader (eller ännu längre tid) efter rättelseanmaningen ansetts vara för lång tid, vilket resulterat i att hyresavtalet har förlängts.⁴⁵

⁴⁴ Edling, s. 275 f.

⁴⁵ Se bl.a. Svea hovrätts beslut 2008-01-30 i mål nr ÖH 8688-07 (8 månader) samt beslut 2010-02-05 i mål nr ÖH 5019-09 (14 månader).

4. Bostadsrätter

4.1 Kort om bostadsrättens rättsliga karaktär

Bostadsrätten karaktäriseras av ett något större behov av samverkan mellan grannar än det som är nödvändigt för boende i hyresrätt. Detta beror på bostadsrättsföreningens egenskap av ägare till den fastighet i vilken lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. För att det ska vara fråga om en bostadsrätt krävs enligt 1 kap. 1 § BRL att det ska finnas en bostadsrättsförening, som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. I paragrafen nämns också att en bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som ska vara registrerad. För att få en lägenhet med bostadsrätt upplåten till sig måste man bli medlem i föreningen (1 kap. 3 § BRL) och betala en insats om det rör sig om en förstagångsoverlåtelse (7 kap. 14 § BRL), eller en köpeskilling till den förra bostadsrättsinnehavaren (6 kap. 4 § BRL) om lägenheten redan är upplåten med bostadsrätt. Det är enligt 7 kap. 4 § BRL föreningen som är huvudansvarig för fastighetens skick, i den mån ansvaret inte överlagts på bostadsrättshavaren. Vad som bostadsrättshavaren ansvarar för regleras i 7 kap. 12 § BRL, resten ansvarar således föreningen för. Bostadsrättsföreningen styrs av en styrelse, som ansvarar för förvaltningen av föreningens angelägenheter. Styrelsen väljs av medlemmarna på en föreningsstämma. Står inget annat i stadgan ska styrelseledamöterna dessutom vara medlemmar i bostadsrättsföreningen.⁴⁶ Sammanfattningsvis innebär detta alltså ett visst krav på engagemang från de boende att delta på föreningsstämman för att rösta fram de medlemmar som ska utgöra en styrelse, som i sin tur förvaltar föreningens angelägenheter. För störningsprocessens del innebär detta att det är andra medlemmar i bostadsrättsföreningen som sköter handläggningen av processen, då föreningen enligt 7 kap. 9 § 2 st. BRL ansvarar för att sanktionera störningar i boendet.

⁴⁶ Victorin & Flodin, s. 92.

4.2 Störningsregleringen avseende bostadsrätter

De regler som återfinns i BRL avseende störningar i boendet har många likheter med de som återfinns i 12 kap. JB. När regeringen lade fram sin proposition med förslag på lagreglering av störningar i boendet användes hyreslagens regler som förebild. I propositionen uttalades även att den reglering som förslaget avsåg tillskapa skulle tillämpas på samma sätt som den i 12 kap. JB.⁴⁷ All praxis och litteratur som behandlar reglerna i 12 kap. JB om störningar i boendet är således aktuell även här. Av dessa skäl kommer detta kapitel vara något kortare än det föregående för att undvika onödiga upprepningar.

För bostadsrätter hittas reglerna om störningar i boendet i 7 kap. BRL. Den centrala paragrafen är 7 kap. 9 §, vilken motsvarar 12 kap. 25 § JB. Skillnaden dem emellan är endast tillägget att bostadsrättshavaren också måste rätta sig efter de regler som föreningen meddelar, under förutsättning att de överensstämmer med ”ortens sed”. Med regler som föreningen meddelar avses av föreningen lämnade ordningsföreskrifter, för att dessa ska vara bindande krävs förutom att de överensstämmer med ortens sed att de inte är av godtycklig karaktär, utan bottnar i ett verkligt föreningsintresse.⁴⁸ Enligt mina efterforskningar finns inga särskilda krav på vilken form ordningsföreskrifterna ska vara lämnade i, de bör därför enligt min mening vara giltiga om de intagits i föreningens stadga eller annars följer vanliga avtalsrättsliga krav likt de ordningsföreskrifter en hyresvärd kan binda sin hyresgäst vid (se avsnitt 2.5 ovan). Liksom i 12 kap. JB förekommer begreppen störning av särskilt allvarligt slag (se 7 kap. 9 § 3 st.), samt störningar av ringa betydelse (se 7 kap. 19 §) i BRL. Bedömningen huruvida en störning är av särskilt allvarligt slag alternativt av ringa betydelse är densamma som beskrivits för hyresrätter i avsnitt 2.4 respektive 2.5 ovan. De särskilda rättsverkningar som enligt BRL kan komma ifråga vid störningar av särskilt allvarligt slag respektive störningar av ringa betydelse berörs nedan.

⁴⁷ Prop. 2002/03:12 s. 116.

⁴⁸ Victorin & Flodin, s. 239. Se även Julius m.fl., s. 193.

4.3 Sanktionssystemet

De sanktioner som kan drabba en bostadsrättsinnehavare som orsakat störningar i boendet är desamma som för en störande hyresgäst, dock med ett par undantag. Som nämnts ovan infördes samtliga BRLs regler om störningar i boendet med 12 kap. JB som förebild och med avsikt om likadan tillämpning. Fokus i detta avsnitt kommer därför vara på de olikheter lagarna uppvisar, men en kort genomgång av systemet kommer ändå att göras för tydlighets skull.

I ett första skede ska en störande bostadsrättsinnehavare motta en rättelseanmaning från föreningen. I samband med detta ska kommunens socialnämnd underrättas, se 7 kap. 9 § 2 st. BRL. Formkravet för tillsägelsen återfinns i 7 kap. 32 § BRL och motsvarar det som finns i 12 kap. 63 § JB. Om bostadsrättsinnehavaren inte omedelbart ser till att störningarna upphör kan förverkande av bostadsrätten komma i fråga. Förverkandereglererna återfinns i 7 kap. 18-22 §§ BRL med början i den centrala paragrafen 7 kap. 18 §. Denna paragraf kan sägas motsvara 12 kap. 42 § JB och anger de omständigheter under vilka en bostadsrätt kan förverkas. Förverkandegrunderna liknar de som återfinns i 12 kap. 42 § JB, med vissa ändringar som anpassats särskilt för bostadsrätten (ex. betalning av årsavgift istället för hyra). Liksom dess motsvarighet i JB är förverkandegrunderna exklusiva, föreningen kan varken utöka eller inskränka förverkandemöjligheter genom ex. stadgebeslut.⁴⁹ Slutligen ska även 7 kap. 30 § BRL (med hänvisning till 8 kap. BRL) nämnas, dessa paragrafer hanterar tvångsförsäljning av en förverkad bostadsrätt och kommer att behandlas i avsnitt 4.3 nedan.

Den största skillnad som framträder i jämförelsen med reglerna i 12 kap. JB är den att någon möjlighet till ”vanlig” uppsägning inte finns i BRL, jfr 12 kap. 46 § JB.⁵⁰ På hyresrättens område kan en störande hyresgäst sägas upp antingen för förverkande, utan beaktande av uppsägningstid, eller genom en uppsägning enligt 12 kap. 46 § JB.

⁴⁹ Ahnmé Kågerman, Bostadsrättslag (1991:614), 7 kap., Karnov databas per 2014-10-20, not 260.

⁵⁰ Julius m.fl. s. 192.

Den senare möjligheten kan beskrivas som en vägrad förlängning av hyresavtalet, och vid sådan uppsägning gäller sedvanlig uppsägningstid enligt 12 kap. JB. På bostadsrättens område finns endast förverkandemöjligheten, min teori är att detta hänför sig till bostadsrättens speciella nyttjanderättstyp. Eftersom bostadsrätten upplåts utan tidsbegränsning (1 kap. 4 § BRL) faller det sig naturligt att någon uppsägningsmöjlighet inte finns utöver den förverkandemöjlighet som finns för särskilda fall av misskötsamhet. Jämfört med hyresrätten, som endast har som *huvudregel* att förlängning ska ske (uppsägning kan ske i vissa fall, se 12 kap. 46 § JB) ter sig detta än mer naturligt. Regeringen har inte motiverat detta val, utan enbart konstaterat att uppsägningsmöjlighet saknas.⁵¹

4.4 Tvångsförsäljning

Har en bostadsrätt förverkats enligt 7 kap. 18 § BRL ska denna som huvudregel tvångsförsälas, undantaget är om något annat överenskommits mellan bostadsrättshavaren, dennes kända borgenärer samt föreningen (se 7 kap. 30 § BRL). Hur en tvångsförsäljning ska gå till regleras i 8 kap. BRL. Det är inte bostadsrättsföreningen själv som ansvarar för tvångsförsäljningen, utan denna sker enligt 8 kap. 1 § BRL genom Kronofogdemyndighetens försorg på ansökan av föreningen. Försäljningen följer reglerna i UB avseende försäljning av lös egendom på exekutiv auktion, se 8 kap. 2 § BRL. För att få till stånd en tvångsförsäljning måste föreningens ansökan prövas av KFM enligt 8 kap. 4 § BRL, förutsatt att vissa givna förutsättningar är uppfyllda kan därefter en tvångsförsäljning ske på exekutiv auktion. Skulle ansökan avslås kan föreningen överklaga inom tre veckor från dagen då beslutet delgavs de inblandade.⁵²

Ur ett strikt äganderättsperspektiv kan det kanske uppfattas som problematiskt att tvinga en bostadsrättshavare att sälja sin lägenhet, då bostadsrättens speciella nyttjanderättstyp ligger väldigt nära en indirekt äganderätt i många avseenden.

⁵¹ Prop. 2002/03:12 s. 74.

⁵² Julius m.fl., s. 270.

Att jag väljer att kalla det indirekt äganderätt grundar sig i den lagtekniska utformning institutet bostadsrätt fått. Rent juridiskt har bostadsrättshavaren genom sitt medlemskap och den betalda insatsen en direkt äganderätt till en fastställd andel av bostadsrättsföreningen. Till denna andel kopplas en exklusiv och permanent nyttjanderätt till en viss av föreningen ägd lägenhet. Genom att betala insatsen och förvärva andelsrätten kan man anse att bostadsrättshavaren indirekt uppnått äganderätt till sin lägenhet, då den exklusiva nyttjanderätten är så intimt kopplad till den förvärvade andelen. Å andra sidan måste man även beakta den kollektiva karaktär institutet bostadsrätt fått, där medlemmarna tillsammans genom sin andel gemensamt äger föreningen. Här kan man dra en parallell till lag (1904:48 s.1) om samäganderätt, som reglerat likartade äganderättsliga institut sedan lång tid tillbaka. I lagens 6 § ges en möjlighet att tvångsförsälja den gemensamt ägda egendomen på exekutiv auktion förutsatt att minst en delägare ber rätten att förordna detta. Att ha möjligheten att ”lösa ut” en samägare som på olika sätt vållar problem för övriga ter sig då inte lika främmande, kanske rentav som en mer modern och situationsanpassad lösning på ett problem som lösts på liknande sätt sedan lång tid tillbaka. Problematiken kring att tvinga en bostadsrättshavare att sälja sin lägenhet efter förverkande berörs kort i förarbetena till införandet av störningsreglerna i BRL.⁵³

Regeringen såg det inte som särskilt problematiskt att en bostadsrättsinnehavare tvingas till försäljning av sin bostadsrätt, med motiveringen att även grannarna som utsatts för störningarna har betalt en insats. Att bostadsrättshavaren som får sin bostadsrätt förverkad har betalt en insats (och kanske riskerar en förlustaffär genom tvångsförsäljningen) ansågs vara av underordnad betydelse. Regeringen betonar dock att en intresseavvägning måste göras mellan den störandes intressen och övrigas dito vid en tvångsförsäljningssituation. Det torde vara med bakgrund i detta uttalande man infört möjligheten som återfinns i 7 kap. 30 § BRL om att komma överens om att tvångsförsäljning ej ska ske.

⁵³ Prop. 2002/03:12 s. 65.

4.5 Rättelsemöjligheter

Bostadsrättshavaren har möjlighet att vidta rättelse i ett fall för att undvika att få sin bostadsrätt förverkad, denna möjlighet återfinns i 7 kap. 21 § BRL. Bostadsrättshavaren måste enligt 7 kap. 20 § 1 st. BRL se till att störningarna upphör utan dröjsmål, men så länge rättelse sker innan bostadsrättsföreningen sagt upp bostadsrättsinnehavaren för avflyttning kan bostadsrätten inte förverkas på grund av störningarna. Likt 12 kap. 43 § JB gäller dock inte denna möjlighet de fall där det förekommit särskilt allvarliga störningar.

Rent teoretiskt finns ytterligare en rättelsemöjlighet för en störande bostadsrättshavare, beroende på situationen och omständigheterna i det aktuella fallet. Förutsatt att bostadsrättshavaren agerat störande och därigenom bryter mot någon skyldighet bostadsrättshavaren har mot föreningen som går utöver de krav som finns i BRL (ex. brutit mot en uppställd ordningsregel) och föreningen därigenom sagt upp lägenheten för förverkande enligt 7 kap. 18 § p. 7 skulle en rättelsemöjlighet p.g.a. föreningens passivitet kunna bli aktuell. Denna möjlighet återfinns i 7 kap. 21 § 2 st. BRL, och innebär att rättelse ”automatiskt” sker om föreningen inte sagt upp bostadsrättshavaren inom tre månader från det att föreningen fick kännedom om sådant förhållande som avses i 7 kap. 18 § p. 7 BRL.

Utöver kravet att bostadsrättshavaren ska ha brutit mot skyldighet som går utöver BRL gäller även kravet att denna skyldighet ska vara av synnerlig vikt för föreningen att den uppfylls, se 7 kap. 18 § p. 7 BRL. Rekvisitetet ”av synnerlig vikt” bedöms objektivt vid en eventuell förverkandevist, oberoende av om föreningen uttryckligen sagt att villkoret är av synnerlig vikt eller ej.⁵⁴ Att denna möjlighet kan beskrivas som situationsberoende beror på att denna möjlighet inte blir aktuell i det fall att den ordningsregel bostadsrättshavaren brutit emot kan ses som en störning enligt 7 kap. 9 § BRL och föreningen säger upp bostadsrättshavaren med stöd av 7 kap. 18 § p.5 BRL.

⁵⁴ Ahnmé Kågerman, Bostadsrättslag (1991:614), 7 kap., Karnov databas per 2014-10-20, not 270.

5. Ägarlägenheter

5.1 Kort om ägarlägenhetens rättsliga karaktär

I Sverige infördes ägarlägenheter 2009,⁵⁵ vilket gör den till en ny företeelse i svensk fastighetsrätt där hyresrätten och bostadsrätten annars dominerat som upplåtelseform till lägenheter. I många andra länder har en rättsfigur motsvarande ägarlägenheter varit betydligt vanligare som upplåtelseform till lägenheter med äganderätt, där man i vissa fall betraktat vår bostadsrätt som något av en udda fågel. Den främsta skillnaden mellan ägarlägenheten och bostadsrätten är formen för dess ägande, där en ägarlägenhet innehas med direkt äganderätt likt fastigheter i övrigt, medan bostadsrätten egentligen är en nyttjanderättsform men som till sin natur gränsar mot indirekt äganderätt.⁵⁶ När lagstiftningen för ägarlägenheter infördes kan man därför förstå dess lagtekniska likhet med reglerna som gäller för fastigheter i övrigt, då samma betänkligheter rörande t.ex. inskränkning i rätten till sin egendom och ägarens frihet görs gällande. Bostadsrätter som de facto är en nyttjanderätt kan därför ha fått en reglering som mer liknar den för hyresrätter. Vad gäller störningsregleringen är de största skillnaderna två, dels är de regler som finns mindre ingående samt utspridda i ett antal lagar, och dels finns ingen indelning i störningars allvarlighetsgrad (störningar av ringa betydelse respektive särskilt allvarliga störningar) som de som återfinns i 12 kap. JB respektive 7 kap. BRL. Då ägarlägenheter utgör enskilt indelade fastigheter finns inget närmare krav på gemenskap mellan grannarna i form av krav på en motsvarande bostadsrättsförening eller liknande, även om lagstiftaren utpekar bildandet av en samfällighetsförening som en lämplig form för förvaltning av gemensamt ägda delar av fastigheten så som yttertak, fasad etc.⁵⁷ Detta innebär att störda grannar är tvungna att själva ta tag i allt från tillsägelser till att stämma in den störande grannen till domstol för att få störningarna att upphöra.

⁵⁵ Prop. 2008/09:91 Ägarlägenheter.

⁵⁶ HD har i NJA 2009 s. 16 uttalat att bostadsrättshavare i många avseenden intar en ägarliknande ställning.

⁵⁷ Prop. 2008/09:91 s. 72.

5.2 Dagens reglering av störningar

Ägarlägenheter är, till skillnad från hyresrätter och bostadsrätter, indelade som självständiga fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Liksom småhusfastigheter innebär detta att det finns en självständig, lagfaren ägare till varje ägarlägenhet. Kanske är det därför naturligt att lagstiftaren valt att reglera störningar i ägarlägenheter i 3 kap. JB. Kapitlet inleds med en generell del som gäller såväl småhusfastigheter som ägarlägenheter (3 kap. 1-4 §§ JB), resterande kapitlet gäller enbart för tredimensionella fastigheter samt fastighetstillbehör som helt eller delvis hör till en tredimensionell fastighet. Den allmänna delen speglar allmänna grannelagsrättsliga principer som tillkommit i rättspraxis innan JB trädde i kraft 1972. Denna del har i dag till stor del spelat ut sin roll då skadestandsreglerna i 3 kap. JB överfördes till dåvarande miljöskadelagen (1986:225), nu 32 kap. MB.⁵⁸ Den funktion 3 kap. 1-4 §§ JB har idag kan enligt min mening närmast beskrivas som vägledande för god grannsämja, främst på grund av lagrummens språkliga utformning samt det faktum att inga direkta sanktioner finns kopplade till dessa lagrum.

Bland paragraferna i den andra delen av 3 kap. JB, är en paragraf av särskilt intresse, nämligen 3 kap. 11 § JB. Detta är den enda paragrafen som behandlar störningar i boendet i ägarlägenheter och rymmer både en hänsynsregel och en möjlig sanktion mot störningar. Liksom reglerna för bostadsrätt och hyresrätt föreskriver 3 kap. 11 § JB att ägaren till en ägarlägenhet ska ”se till att omgivningen inte utsätts för störningar i sådan grad att de kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrade bostadsmiljön i sådan grad att de skäligen inte bör tålas”. Formuleringen har inspirerats av de regler som gäller för bostadsrätt och hyresrätt, och även här är avsikten att tolkningen av vad som utgör störningar i boendet ska följa den tolkning som gäller för hyres- och bostadsrätter.⁵⁹ Vad som ska anses utgöra en störning enligt 3 kap. 11 § JB behöver alltså inte redogöras närmare för här, se istället avsnitt 3.2 ovan.

⁵⁸ Hermansson, Jordabalk (1990:994), 3 kap., Karnov databas per 2014-09-11, not 78.

⁵⁹ Prop. 2008/09:91, s. 120 ff.

Den sanktion som finns tillgänglig för att beivra störningar i boendet när det är fråga om en ägarlägenhet är vitesföreläggande.⁶⁰ Endast en granne eller en samfällighetsförening i vilken den störande ägarlägenhetsinnehavaren är medlem i kan väcka talan vid allmän domstol, talerätten är på så sätt begränsad. Den talan som kan väckas är en fullgörelsetalan där yrkandet avser att den störande ägarlägenhetsinnehavaren måste upphöra med störningarna. Vinner käranden bifall leder detta till ett förbud mot fortsatta störningar som kan kombineras med vite. Med beaktande av att det är den störda grannen själv som i första hand får stämma in den störande anser jag att 3 kap. 11 § JB bör förtydligas något så den störda grannen, som troligen inte är juridiskt skolad, ges liten ledning om vad som kan utgöra en störning. Detta skulle kunna leda till osäkerhet och därmed en möjlig rättsförlust då man inte vet om vilka möjligheter som finns att sanktionera störningar i boendet.

Ytterligare en möjlighet till vitessanktion har införts i 19 a § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter [cit. LFS]. Denna möjlighet ger en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma ytorna i ett hus med ägarlägenheter rätten att införa ordningsregler och möjlighet att sanktionera brott mot dessa. Ägaren ansvarar utöver för sig själv även för andra medlemmar av hushållet, gäster, inneboende, samt personer som utför arbeten i lägenheten. Bryter ägaren eller någon för vilken han ansvarar mot dessa ordningsregler kan samfällighetsföreningen väcka talan mot denne, se 19 a § 4 st. LFS. Talan avser även i detta fall en fullgörelsetalan om att upphöra med störningarna som kan kombineras med vite.⁶¹ Någon annan sanktion, exempelvis förverkande, kan inte komma ifråga enligt reglerna i 3 kap. JB eller LFS, eftersom en ägarlägenhet är en självständig fastighet, och äganderätten till en sådan kan inte förverkas (till skillnad från bostadsrätt, som endast är en upplåtelse vilken ägaren, föreningen, kan få att upphöra genom tvångsförsäljning, se avsnitt 4.3 ovan).

⁶⁰ Grauers, s. 270.

⁶¹ Dalsjö, lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, 19 a §, Karnov databas per 2014-12-08, not 36.

I förarbetena togs frågan upp på så sätt att utredningen föreslog att en störande granne skulle kunna åläggas av domstol att upphöra med störningarna eller tvingas flytta.⁶² Det skulle även finnas möjlighet att ansöka om avhysning hos Kronofogden om ägaren inte självmant flyttade efter domstolsbeslutet. En sådan avflyttning/avhysning skulle dock inte leda till att ägaren berövades rättigheten i övrigt till lägenheten, hade förslaget blivit verklighet hade en avhyst ägare alltså kunnat disponera lägenheten genom att till exempel sälja den. Detta förslag, som alltså inte blev en del av den slutliga lagstiftningen, torde ha inspirerats av dansk rätt, se avsnitt 5.3.1 nedan. Noteras bör även att ett flertal remissinstanser varit tveksamma till huruvida de förslag som kom att bli till lagstiftning var tillräckligt för att ingripa mot störningar.⁶³ Trots dessa funderingar beslutade man att enbart möjliggöra en sanktion i 3 kap. JB, föreläggande kombinerat med vite, för att komma till rätta med störningar i boendet i ägarlägenheter. Observeras bör dock att man i vissa fall även kan sanktionera störningar enligt 32 kap. MB, mer om detta i nästa avsnitt nedan.

5.2.1 32 kap. MB

Innehavare av en ägarlägenhet kan, liksom fastighetsägare i övrigt, även drabbas av skadestånd enligt MB om hen utsätter sina grannar för störningar. Denna möjlighet torde utgöra en viktig komplettering av sanktionsmöjligheterna vid störningar i ägarlägenheter, då 3 kap. JB ger få möjligheter till sanktionering av störningar i boendet. Skadeståndsmöjligheten gäller dock endast under vissa förutsättningar samt vissa typer av störningar. Reglerna återfinns i 32 kap. MB. Skadestånd kan bli aktuellt efter inträffad sak-, person- eller ren förmögenhetsskada som en verksamhet på annan fastighet har orsakat, se 32 kap. 1 § MB. För att skadeståndsskyldighet ska inträda krävs alltså dels att någon form av skada uppkommit, dels att denna skada har orsakats av en verksamhet som bedrivs på en fastighet. I vissa fall krävs dessutom att skadan är av sådan art att den inte skäligen bör tålas.

⁶² Prop. 2008/09:91, s. 77.

⁶³ Prop. 2008/09:91, s. 78.

Detta krav gäller vid skador som inte vållats uppsåtligt eller genom vårdslöshet, och innebär att endast sådana skador ska ersättas om störningen överstiger vad som skäligen bör tålas enligt den allmänna uppfattningen på orten eller till störningens allmänna förekomst under jämförbara förhållanden. Skadestånds-ansvaret enligt 32 kap. MB är alltså strikt, vilket innebär att det gäller oavsett om uppsåt eller vårdslöshet förelegat vid den skadegörande handlingen. Det uppställs dock, likt i skadeståndsrätten i övrigt, ett krav på adekvat kausalitet mellan verksamheten och skadan. För att adekvat kausalitet ska föreligga krävs det att skadan inte är en allt för svårförutsebar, avlägsen eller säregen följd av verksamheten.⁶⁴

Kravet på att en verksamhet ska ha orsakat skadan kan ur en lingvistisk synpunkt te sig som att enbart företag som bedriver näringsverksamhet kan drabbas av sanktioner enligt 32 kap. MB. Verksamhetskravet förklaras dock i 32 kap. 6 § MB som all verksamhet som utförs av fastighetsägare, tomträtts-havare eller annan som brukar fastigheten i närings- eller offentlig verksamhet. Även andra personer än de som nämns i 32 kap. 6 § kan omfattas av skadeståndsskyldighet, om de inom ramen för egen näringsverksamhet utför arbete på fastigheten (se 32 kap. 7 § MB). Denna paragraf omfattar alltså t.ex. anlitade hantverkare som utför arbete i lägenheten.⁶⁵ All form av verksamhet som företas på en fastighet kan alltså leda till skadeståndsansvar, oavsett om den företas av en privat fastighetsägare eller ett företag. Allt som företas i en fastighet/ägarlägenhet skulle alltså kunna klassas som verksamhet, exempelvis renoveringar, städning eller andra ljudstörningar, förutsatt att verksamheten orsakar en sådan skada som räknas upp i 32 kap. 3 § MB.

I 32 kap. 3 § 3 st. MB sägs vidare att skadan ska anses ha orsakats av de störningar som nämns i paragrafens inledning ”om det med hänsyn till störningens och skadeverkningarnas art, andra möjliga skadeorsaker samt omständigheterna i övrigt föreligger övervägande sannolikhet för ett sådant orsakssamband”.

⁶⁴ Bengtsson, Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1005.

⁶⁵ Bengtsson, Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1044.

Denna paragraf kan beskrivas som en lättnad i beviskravet för den skadelidande avseende den adekvata kausaliteten, denna beviskravslättnad har tillkommit för att underlätta de annars ibland mycket tekniskt invecklade och/eller svårbevisade orsakssambanden mellan störning och skada.⁶⁶ Paragrafens innebörd är att den skadelidandes förklaring av skadans händelseförlopp och orsak måste framstå som mer trolig än den som motparten ger för att skadan ska anses ha orsakats av störningen.⁶⁷ Beviskravet i denna del är alltså endast att sökanden gjort det övervägande sannolikt att skadan uppstått av den orsak han påstår. Så länge sökandens förklaring är mer sannolik (51 %) än svaranden ska alltså skadan anses ha uppkommit till följd av den åberopade störningen. Lättnaden i beviskravet avser dock endast orsaksrelationen mellan störningen och skadan, att störningen i sig ägt rum måste i vanlig ordning styrkas av den sökande. Har sökanden uppfyllt dessa beviskrav och adekvat kausalitet mellan störning och skada föreligger så är förutsättningarna för skadestånd enligt 32 kap. MB uppfyllda, och ersättning ska i sådana fall betalas.

5.3 Avvägningar mellan ägarens frihet och närboendes rätt till lugn

Att varje ägarlägenhet är en självständig fastighet i jordabalkens mening kan tänkas vålla vissa problem vid utformandet av en effektiv störningsreglering. Ägarlägenheten har vissa likheter med andra självständiga fastigheter (främst lagtekniskt), men rent fysiskt mer likheter med mer kollektiva boendeformer så som hyresrätter och bostadsrätter. Skillnaderna mellan störningsreglerna i dessa typer av boenden är relativt stora. Vid utformandet av relevanta och effektiva störningsregler kan man tänka sig att lagstiftaren har att göra en avvägning mellan dels den frihet att disponera sin egendom som ska tillkomma äganderätten av fast egendom, dels grannars rätt till en lugn boendemiljö samt den ökade risk för störningar som kommer med att bo så tätt ihop som man gör i lägenhetshus.

⁶⁶ Bengtsson, Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1025.

⁶⁷ Bengtsson, Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1026.

5.3.1 Rätten till privatliv/skyddet för äganderätt, EKMR

En viss problematik kan tänkas uppkomma med en reglering som skulle möjliggöra att ägare av en ägarlägenhet kan bli tvingad att sälja sin lägenhet. Till skillnad från reglerna om hyresrätt och bostadsrätt är ägarlägenheten fast egendom som kan vara föremål för direkt äganderätt. Individens äganderätt skyddas dels i svensk grundlag (2 kap. 15 § RF) men även i EKMR genom artikel 1 i tilläggsprotokollet som ratificerades av Sverige den 22 juni 1953 och trädde i kraft 18 maj 1954. Skyddet för äganderätten i EKMR innebär att ingen får beröva någon sin egendom utom när det sker i det allmännas intresse eller av annat skäl som anges i lag. Staten får dock stifta lagar för att reglera nyttjandet av egendom så att det överensstämmer med det allmännas intresse. Skyddet för äganderätten är på så sätt inte absolut, utan kan i vissa fall få ge vika för mer allmänna intressen. Med bakgrund av den möjlighet som EKMR ger medlemsstaterna att stifta lagar för att nyttjandet av egendom ska överensstämma med ett allmänt intresse anser jag att en reglering som innebär att en ägare kan bli av med sin ägarlägenhet p.g.a. omfattande störningar i boendet likt den som finns i t.ex. 7 kap. 30 § BRL inte skulle strida mot artikel 1 i tilläggsprotokollet till EKMR. Detta då det måste anses vara av ett större allmänt intresse att kunna nyttja sin egendom utan att bli störd och genom det lida men i sin äganderätt.

Detta är dock endast min tolkning gjord direkt genom den språkliga utformningen av artikel 1 i 1953 års tilläggsprotokoll till EKMR. Jag anser dock att en eventuell möjlighet att tvinga en ägare bort från sin ägarlägenhet bör vidtas med försiktighet, då ett resultat av den proportionalitetsprincip som ska beaktas vid tillämpningen av EKMR måste anses vara att en mindre ingripande sanktion ska användas i första hand i den mån det är tillräckligt.⁶⁸

⁶⁸ Angående proportionalitetsprincipens tillämpning i art. 1 tilläggsprotokollet, se bl.a. Europadomstolens dom 11855/85, meddelad 1990-02-21 i målet Håkansson och Sturesson mot Sverige, särskilt punkt 51 i domen.

Denna uppfattning får enligt min mening stöd i Europadomstolens dom i fallet Rousk mot Sverige,⁶⁹ där en exekutiv tvångsförsäljning av en tomträtt med tillhörande hus för täckandet av en skatteskuld på knappa 7 000 kr ansågs utgöra ett otillåtet intrång i äganderätten enligt artikel 1 i tilläggsprotokollet. Detta eftersom proportionalitetsprincipen åsidosatts genom att man kunnat välja mindre ingripande åtgärder för att uppnå ett i övrigt legitimt mål. Lagstiftaren har varit inne på ett liknande spår vad gäller möjligheten till tvångsförsäljning, när man genomförde en uppdaterad störningsreglering på bostadsrättens område. I förarbetena uttalades att enbart det faktum att man betalt en insats för sin lägenhet inte innebär att en störande bostadsrättsinnehavare ska behandlas annorlunda än en störande hyresgäst som kan bli uppsagd från hyresrätten.⁷⁰

Min sammanfattande slutsats av detta är alltså att äganderätten i möjligaste mån bör respekteras, men då lagstiftaren anser det vara av större allmänt intresse att grannars rätt till ro respekteras så bör det vara möjligt att i värsta tänkbara scenario tvinga en ägare att flytta från eller sälja sin ägarlägenhet. Det kan nämnas att möjligheten att tvinga en ägare att flytta från sin ägarlägenhet noga övervägts i propositionen till 3 kap. 11 § JB, men förslaget blev inte en del av den slutliga lagstiftningsprodukten.⁷¹ Flera remissinstanser var kritiska, främst då förslagets utformning möjliggjorde ett kringgående av de reglerna om avflyttning förslaget innehöll. Man höll dock öppet för att utvidga sanktionerna till avflyttning om de regler som nu finns i 3 kap. 11 § JB visat sig otillräckliga.

5.3.2 Har egenskapen av självständig fastighet betydelse?

Ytterligare en fråga som bör ställas är om ägarlägenhetens egenskap av självständig fastighet enligt 1:1 JB har påverkat lagstiftningens nuvarande utformning av reglerna kring störningar i boendet.

⁶⁹ Europadomstolens dom 27183/04, meddelad 2013-07-25 i målet Rousk mot Sverige. Se särskilt punkt 125 i domen.

⁷⁰ Prop. 2002/03:12, s. 65.

⁷¹ Prop. 2008/09:91, s. 80.

Frågan aktualiseras då övriga självständiga fastigheter (småhusfastigheter, radhus etc.) omfattas av i princip samma, mindre omfattande lagregler angående störningar i boendet som ägarlägenheter. Frågan berörs inte särskilt i förarbetena till införandet av ägarlägenheter, dock konstaterar man att ägarlägenheter bör ha i stort sett samma regler om störningar som fastigheter i övrigt, dock med reservationen att kompletterande regler kan behövas p.g.a. närheten mellan de boende.⁷²

I övrigt har man vid förarbetena till 3 kap. 11 § JB använt sig av störningsreglerna för bostadsrätt som inspiration för utformandet av nyss nämnda regel.⁷³ När man utformat dessa kompletterande regler har man alltså infört en tolkning som liknar den för bostads- och hyresrätter. Enligt Grauers har egenskapen av självständig fastighet betydelse på det planet att förverkande av äganderätten inte finns som möjlig sanktion mot störningar i boendet i ägarlägenheter.⁷⁴ Min tolkning är att Grauers konstaterar detta i och med den befintliga utformningen av 3 kap. 11 § JB, då något principiellt förbud mot förverkande inte finns. Ytterligare en personlig tanke är att lagstiftaren, i och med uttalandet att ägarlägenheter i princip ska ha samma regler om störningar som fastigheter i övrigt, valt att utelämna en förverkandesanktion just p.g.a. att en sådan saknas även för övriga fastigheter. I övrigt verkar lagstiftaren inte beaktat den rättsliga ställning som fastighet som varje ägarlägenhet har.

5.4 Lösningar i andra länder

Liksom i Sverige görs i de övriga nordiska länderna skillnad mellan ett direkt och ett indirekt ägande av en lägenhet. I Sverige har regleringen utformats så att ägarlägenheten ägs genom ett direkt ägande av en individuellt avgränsad fastighet i tre dimensioner (se 1 kap. 1 § JB). Bostadsrätten ägs indirekt, genom att köparen köper en viss andel av bostadsrättsföreningen och en därigenom kopplad nyttjanderätt, obegränsad i tiden, till en viss lägenhet (se 1 kap. 3-4 §§ BRL).

⁷² Prop. 2008/09:91, s. 76 ff.

⁷³ Se bl.a. prop. 2008/09:91, s. 120.

⁷⁴ Grauers, s. 270.

Syftet med avsnittet är att belysa hur nedanstående länders reglering ser ut i förhållande till den svenska regleringen för ägarlägenheter, och då speciellt regleringen av störningar i boendet. Notera att ansatsen är att göra en enklare komparativ utblick i detta avseende, därför kommer huvudfokus att vara på de utländska lägenhetsformerna med direkt ägande.

5.4.1 Danmark

I Danmark har ägarlägenheter funnits betydligt längre än i Sverige, regleringen infördes ursprungligen 1966 genom ”lov om ejerlejligheder” (1966:199) och uppdaterades senast 2010 genom nu gällande ”bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder, nr 1713 af 16/12/2010” [cit. EJLL]. Äganderätten till den danska ejerlejligheden är väldigt lik den svenska motsvarigheten, där ägaren köper sin specifika lägenhet med direkt äganderätt och dessutom blir delägare till gemensamma anläggningar så som hissar, entréport, stammar etc.⁷⁵ Liksom i Sverige är varje ejerlejlighed en självständig fastighet (4 § EJLL). Den gemensamma egendomen förvaltas av en ejerforening, där varje ägare har rösträtt som baseras på ett fastställt fördelningstal.⁷⁶ Fördelningstalet baseras i sin tur på lägenheternas andelstal som varierar beroende på storlek eller värde.

Avseende störningsreglerna är den danska regleringen förhållandevis lik den svenska, bland annat återfinns en allmän skyldighet att visa omgivningen hänsyn, jfr. reglerna i 3kap. JB 1-4 §§. Dessa regler återfinns i dansk rätt i allmänna grannelagsrättsliga principer, och kan utnyttjas av varje enskild ägare för att föra talan mot en granne för att få till stånd ex. ett åtgärdsföreläggande eller skadestånd.⁷⁷ Liksom i svensk rätt ansvarar innehavaren av en ejerlejlighed även för störningar som orsakats av andra som bor i lägenheten.⁷⁸ Ejerforeningen har likt den svenska bostadsrättsföreningen en stadga, där ordningsregler får uppställas (5 § EJLL). Om föreningen inte antar någon egen stadga antas dock en ”normalstadga” per automatik, där endast formella frågor regleras (se 7 § EJLL).

⁷⁵ Blok, s. 21.

⁷⁶ Brattström, s. 47.

⁷⁷ Blok, s. 183 samt 193.

⁷⁸ Blok, s. 195 f.

Utöver detta finns en möjlighet att genom föreningsbeslut skapa bindande ordningsregler för de boende (se 5§ EJLL). Ordningsreglerna ska avse brukandet av gemensam och enskild egendom, ex. brukandet av tvättstuga eller att spela musik vissa tider på dygnet. Ejerforeningens högsta organ, generalforsamlingen, beslutar om dessa ordningsregler med enkel majoritet.⁷⁹ Dessa regler kan exempelvis likställas med de ordningsföreskrifter som en hyresvärd kan uppställa vid nyttjandet av en hyresrätt.

Den enligt mig största skillnaden mellan den danska och svenska regleringen är dock möjligheten för föreningen att tvinga en medlem att flytta från lägenheten när denna gjort sig skyldig till grova eller återkommande överträdelser mot föreningen eller annan medlem, se 8 § (EJLL). Dessa överträdelser kan innefatta såväl sättet att utnyttja en enskild lägenhet som den gemensamma egendomen. Enligt Andreassen bör ägaren innan ett ev. avflyttningskrav ges en varning för att kunna avvärja avflyttningskravet genom att vidta rättelse. Något lagstadgat krav på detta finns dock inte.⁸⁰ I föreningens beslut om avflyttning ska det finnas en tidsfrist inom vilken ägaren inte får bo i lägenheten, denna tidsfrist ska bestämmas utifrån överträdelsens karaktär och allvarlighet. Denna sanktion finns alltså tillgänglig utöver de som kan tillgripas genom de allmänna grannelagsrättsliga reglerna. Noteras bör att endast föreningen har möjlighet att kräva att en ägare avflyttar enligt 8 § EJLL. Föreningen ska ställa frågan till generalförsamlingen som ska anta beslutet med enkel majoritet (om annat ej krävs i stadgan). Antas beslutet och den ägare mot vilket beslutet riktas inte flyttar frivilligt ska frågan avgöras av domstol.⁸¹ Grunderna för avflyttning enligt 8 § EJLL kan enligt Brattström liknas med de som gäller för uppsägning av hyresgäst enligt 12 kap. JB.⁸²

Även Andreassen hänvisar till en analogi mellan avflyttningsgrunderna i 8 § EJLL och de upphörandegrunder som finns i dansk hyreslagstiftning.

⁷⁹ Brattström, s. 64.

⁸⁰ Andreassen, s. 192. Även Blok hänvisar till denna upphörandegrund, se s. 195.

⁸¹ Blok, s. 197 f.

⁸² Brattström, s. 60.

I denna analogi tar han bland annat upp upphörandegrunden ”når lejerens tilsidesætter sine pligter til at iagttage god skik og orden i ejendommen eller er till ulempe for ejendommen eller dennes beboere” som återfinns i 93 § i danska ”lejeloven”.⁸³ Denna upphörandegrund motsvarar den i 12 kap. 42 § p. 6 JB (åsidosättande av 12 kap. 25 §, störningar i boendet). Med detta i åtanke bör det anses klarlagt att störningar i boendet kan leda till avflyttning från ejerlejligheden enligt dansk rätt.

En intressant aspekt på avflyttningsproblematiken är att man i Danmark valt att låta en medlem som tvingats avflytta sin ejerlejlighed behålla äganderätten till denna, samtidigt som betalningsskyldigheten för föreningens utgifter kvarstår. Detta framgår indirekt av 8 § EJLL då kravet enbart avser att ägaren ska flytta från lägenheten under en viss tidsperiod.⁸⁴ Det är alltså endast ägarens (och ev. dennes familjemedlemmars) fysiska bruk av lägenheten som förhindras under tidsperioden, övriga befogenheter som tillkommer ägaren behålls alltså.

5.4.2 Norge

Norge instiftade sin lagstiftning om ägarlägenheter 1983, och den senast uppdaterade lagstiftningen kom 1997 genom ”lov om eierseksjoner” (31/1997). Även den norska ejerseksjonen är lik den svenska ägarlägenheten, om ej i samma utsträckning som den danska. I Norge har man valt att låta ägaren vara samägare av hela fastigheten, så väl lägenheterna som gemensamma anläggningar. Detta kombineras med en exklusiv och permanent nyttjanderätt till en av lägenheterna,⁸⁵ något som kan tyckas likt den lösning som hittas i BRL. Skillnaden består dels i att lägenheterna genomgår s.k. ”seksjonering”, något som enligt Brattström kan liknas vid fastighetsbildning.⁸⁶ Varje samäganderättsandel knyts därmed samman med rätten att disponera en bestämd lägenhet. Resultatet blir enligt min tolkning att ägaren disponerar sin lägenhet med full äganderätt/beslutanderätt och de övriga delarna av fastigheten med samäganderätt.

⁸³ Andreassen, s. 189.

⁸⁴ Andreassen s. 193.

⁸⁵ Hagen m.fl., s. 19.

⁸⁶ Brattström, s. 68.

Liksom i dansk rätt förvaltas den gemensamma egendomen av ett beslutande organ, sameiermötet, där varje lägenhet har en röst. Den löpande förvaltningen sker sedan av ett ”styre” (40 § lov om eierseksjoner), bestående av tre ledamöter som väljs av sameiermötet (38 § lov om eierseksjoner). Styret får besluta i frågor som kräver enkel majoritet på sameiermötet, resterande frågor faller utanför deras kompetens (31 § lov om eierseksjoner).

Avseende störningsreglerna hittas en liknande lösning som den i Danmark, där vissa allmänna hänsynsregler finns lagreglerade (se 19 § lov om eierseksjoner) och resterande regler är upp till respektive beslutande organ (här sameiermötet) att besluta genom stadgar och övriga ordningsregler.⁸⁷ En skillnad framträder i norsk rätt då man för att kunna bilda eierseksjoner måste uppfylla vissa krav, däribland presentera en stadga med bestämmelser för samägandet, se 7 § lov om eierseksjoner och jfr. dansk rätt och den alternativa ”normalstadga” som finns där. Samägaren ansvarar för såväl sig själv som andra som inryms i eller besöker dennes bostad. Liksom i dansk rätt finns här en möjlighet till tvångsförsäljning av en eierseksjon när samägaren begått allvarliga förseelser, denna bestämmelse återfinns i 26 § lov om eierseksjoner. Det är styret som beslutar om tvångsförsäljningssituationerna. Innebörden av detta är att samägaren tvingas sälja sin eierseksjon och flytta. Grunderna för avflyttning är att samägaren ska ha begått allvarliga förseelser, vilket bl.a. innefattar att denne orsakat fara för väsentlig värdeminskning av egendom eller allvarlig plåga eller besvär för övriga samägare genom att åsidosätta sina skyldigheter. De skyldigheter som ska åsidosättas är stadgan eller övriga bestämmelser eller beslut från sameiermötet respektive styret.⁸⁸ I lagkommentaren nämns bland annat störningar i boendet som en sådan allvarlig förseelse som kan leda till tvångsförsäljning.⁸⁹ För att störningen ska kunna beivras med avflyttning krävs dock att styret gett den störande personen en varning, om inte störningarna är av särskilt allvarlig karaktär (se 27 § lov om eierseksjoner).

⁸⁷ Hagen m.fl., s. 168 f.

⁸⁸ Brattström, s. 78.

⁸⁹ Hagen m.fl., s. 248 f.

Varningen ska vara skriftlig och upplysa om att allvarliga förseelser kan resultera i att styret har rätt att kräva att eierseksjonen säljs. Den bör även delges på ett ur bevissynpunkt lämpligt sätt.⁹⁰ Här finns alltså en likhet med den svenska hyres-/bostadsrättsregleringen avseende krav på varning och därigenom möjlighet till rättelse, se exempelvis 12 kap. 43 § JB. I Hagen m.fl. betonas eierseksjonens lagtekniska likhet med andra självständiga fastigheter, vilket enligt författarna bör innebära att det krävs relativt mycket för att tvångsförsälja en eierseksjon. Kravet på allvarliga förseelser ska därför tolkas mot denna bakgrund, vilket innebär att det även gäller vid bedömningen om en störning ska leda till tvångsförsäljning. Graden av störningar bedöms även på samma sätt som i svensk rätt, med utgångspunkt i vad som kan skäligen bör accepteras i ett flerfamiljshus. Bedömningen av detta följer det som i lag och rättspraxis gäller för de norska motsvarigheterna till hyres- och bostadsrätt.

5.4.3 Finland

I Finland hittas den närmsta motsvarigheten till ägarlägenheten genom det s.k. bostadsaktiebolaget, som regleras i ”lag om bostadsaktiebolag” (22.12.2009/1599). Delägarskap i ett bostadsaktiebolag kan beskrivas som en blandning av att inneha en ägarlägenhet med direkt äganderätt och en bostadsrätt med exklusiv nyttjanderätt/indirekt äganderätt. Genom att förvärva aktier i ett bostadsaktiebolag blir förvärvaren berättigad till en exklusiv och permanent nyttjanderätt till en enskild lägenhet. Bostadsaktiebolaget innehar de facto den direkta äganderätten till de i huset belägna lägenheterna, men genom delägarskap i bolaget är delägarna indirekta ägare till huset.⁹¹ Av förklarliga skäl återfinns ett stort antal bestämmelser av rent bolagsrättslig karaktär, men i 8 kap. återfinns vissa regler om bl.a. rätten för bostadsaktiebolaget att få tillträde till en lägenhet eller att under vissa givna förutsättningar ta en aktielägenhet i besittning. De förutsättningar som finns för att ta en aktielägenhet i besittning räknas upp i 8 kap. 2 § lag om bostadsaktiebolag.

⁹⁰ Hagen m.fl., s. 246 f.

⁹¹ Lilleholt, s. 350.

Bland de grunder som återfinns där nämns i p. 4 möjligheten att ta lägenheten i besiktning när en lägenhetsinnehavare "fört ett störande liv i aktielägenheten", vilket alltså måste innebära störningar i boendet. Det är bolagsstämman som ska fatta beslut om att ta en lägenhet i besittning. Liksom i svensk rätt finns ett krav på att störningen ska vara av viss betydelse, ringa förseelser leder inte till någon sanktion (se 8 kap. 2 § 2 st. lag om bostadsaktiebolag). Innan det att bostadsaktiebolaget kan ta lägenheten i besittning måste aktieägaren enligt 8 kap. 3 § lag om bostadsaktiebolag delges en varning. I varningen ska det framgå vilken händelse som avses samt information om att lägenheten kan komma att tas i besittning. Varningen ska enligt 8 kap. 3 § 2 st. lag om bostadsaktiebolag delges lägenhetsinnehavaren på samma sätt som delgivning av stämning, eller på annat ur bevissynpunkt lämpligt sätt. Om lägenhetsinnehavaren rättar sig efter det att varning tilldelats kan lägenheten inte tas i besittning, se 8 kap. 3 § 4 st. lag om bostadsaktiebolag. Skulle rättelse inte ske efter varningen återstår för bolagsstämman att fatta beslut om besittningstagande, samt att delge lägenhetsinnehavaren beslutet i laglig ordning (se 8 kap. 4 § lag om bostadsaktiebolag). Beslutet kan överklagas, vilket innebär att den drabbade lägenhetsinnehavaren inom 30 dagar från delgivning av beslutet kan begära domstolsprövning av beslutets laglighet. Finner domstolen att beslutet varit lagligt blir dess dom verkställbar, se 8 kap. 5 § lag om bostadsaktiebolag. Att bostadsaktiebolaget därefter får ta en aktielägenhet i besittning innebär i praktiken att lägenhetsinnehavaren under en på förhand bestämd tidsperiod måste flytta från lägenheten, och att denna under tiden blir uthyrd (8 kap. 6 § lag om bostadsaktiebolag). Efter det att tidsperioden löpt ut måste hyresgästen flytta och den ursprungliga lägenhetsinnehavaren får flytta tillbaka.

6. Slutsatser

6.1 Huvudsakliga skillnader i grannskydd

Den största skillnaden i grannars skydd mot störningar i boendet visar sig enligt min mening mellan de regler som gäller för hyres- och bostadsrätter å ena sidan och de som gäller ägarlägenheter å andra sidan. För hyresgäster och bostadsrättsinnehavare finns en samlad lag där en uttömmande reglering av störningar i boendet finns lättillgänglig, medan det för ägarlägenheter finns ett fåtal paragrafer utspridda på olika lagar. Dessutom skiljer sig sanktionsmöjligheterna åt, då en störande granne i en ägarlägenhet endast riskerar att drabbas av en ekonomisk sanktion i form av vite eller i vissa fall skadestånd enligt 32 kap. MB, däremot riskerar hen aldrig att bli av med sin lägenhet. Någon gradering av störningars allvarlighetsgrad görs heller inte beträffande störningar i ägarlägenheter. Detta kan tänkas bero på att sanktionen som står till buds (främst vitesföreläggande enligt 3 kap. 11 § JB) är densamma oavsett typ av störning. Av rättviseskäl kanske det skulle vara önskvärt att ha en alternativ sanktion tillgänglig för mer allvarliga störningar i boendet då man kan tänka sig att en granne som fått nattsömnen störd av upprepat vattenpolande och en granne som blivit misshandlad i normalfallet har olika incitament att dra igång ett störningsärende mot den störande grannen.

Att enbart ha sanktioner av ekonomisk karaktär kan dessutom tänkas vara mindre lämpligt främst av två skäl. Detta dels då en störande enbart kan ”köpa sig fri” om det rör sig om någon med god finansiell ställning, dels kan det dessutom riskera att bli tandlöst om den störande låter bli att betala då staten förväntas ingripa i form av utdömande av vite, betalningsföreläggande, exekutiv auktion etc. Detta skulle enligt min mening kunna leda till dels en otydlighet och osäkerhet för boende i ägarlägenheter som drabbas av en störning, då man inte på ett lätt sätt kan överblicka vilka lagliga möjligheter som står till buds för att komma till rätta med problemen.

Dessutom kan det finnas en risk för rättsförlust i de fall en granne som utsatts för störningar i boendet inte har råd att själv ta vara på sin rätt genom att ansöka om vitesföreläggande i domstol, dels kan risken finnas att grannar inte heller tror sig kunna göra något åt sin situation då regleringen ger liten ledning och dessutom finns utspridd över ett antal lagar.

För hyresgäster och bostadsrättshavare finns dessutom en hyresvärd eller en bostadsrättsförening bakom den boende som blivit utsatt för störningar i boendet. Detta är delvis en bekvämlighetsfråga då boende i dessa boendeformer slipper att handskas med störningsärendet efter det att anmälan inkommit till hyresvärden/bostadsrättsföreningen, då de sistnämnda är de som handlägger störningsärendet. Utöver bekvämlighetsaspekten kan det tänkas att en hyresvärd/bostadsrättsförening har mer praktisk och juridisk kunskap om hanteringen av ett störningsärende vilket skulle kunna leda till minskad risk för rättsförlust och framför allt en snabbare hantering av processen.

6.2 Sammanfattande synpunkter och förslag

Uppsatsens huvudsyfte har varit att jämföra de regleringar som finns i svensk rätt avseende störningar i boendet och därefter försöka svara på frågan varför regleringen för ägarlägenheter skiljer sig från övriga lägenhetsformer. En av mina personliga tankar var från början att den sparsamma regleringen kunde leda till problem för de personer som utsätts för störningar i boendet i en ägarlägenhet, då lagstiftningen vid första anblick inte ser ut att vara anpassad till den lagstiftning som finns för hyresrätter och bostadsrätter. Eftersom lägenheterna rent fysiskt, byggnadstekniskt etc. är likadana oavsett vilken lagteknisk boendeform det rör sig om var min tanke att den inte lika tydligt utformade regleringen och sanktionsmöjligheter som finns på ägarlägenhetens område kunde leda till att störningar i större mån undgick beivran, då de nuvarande sanktionsreglerna säkerligen kan ses som svårförståeliga och tungrodda för gemene man. När jag senare gick djupare in i regleringen kring störningar för ägarlägenheter upptäckte jag att regleringen inte var så sparsam som jag först trott.

I främst förarbetena, men även viss litteratur, fanns djupare kommentarer och t.ex. hänvisningar till reglerna i JB och BRL som kunde tjäna som vägledande vid tolkningen av störningsreglerna i 3 kap. JB. Min uppfattning om införandet av rättsfiguren ägarlägenhet överlag är att lagstiftaren infört reglerna på ett lagtekniskt mycket snyggt och smidigt sätt. Man har utnyttjat det regelverk som redan innan fanns i exempelvis 3 kap. JB och 32 kap. MB och endast gjort de ändringar och tillägg som var absolut nödvändiga för att kunna införa tredimensionella fastigheter i form av ägarlägenheter i svensk rätt. Något som däremot blir resultatet av ett sådant modus är att man låter tiden ha sin gång och genom detta upptäcker de svagheter som kan uppkomma genom en mindre ingående lagstiftning.

Ett belysande exempel på detta finns i förarbetena till införandet av ägarlägenheter i 3 kap. JB, där vissa remissinstanser uttrycker en tvekan om de sanktioner som föreslogs (och som nu är gällande) skulle vara tillräckliga för att komma till rätta med störningar i denna lägenhetsform. Regeringen beslutade att lägga till ett förslag med innebörden att en möjlighet att vid vite förelägga en ägare att upphöra med störningar borde införas, men uttalade samtidigt att det trots detta tillägg var oklart huruvida dessa regler skulle vara tillräckliga för att komma till rätta med en uppkommen störning mellan ägarlägenheter. Om detta förslag skulle visa sig tillräckligt eller ej skulle tiden få utvisa, man uttalade att det fanns skäl att noggrant följa utvecklingen.⁹² I och med detta låter man alltså rättstillämpningen lösa eventuella problem underhand, och de som köpt ägarlägenheter och drabbats av störningar riskerar att bli försökskaniner. Då ägarlägenheter inte fått något direkt enormt genomslag bland nybyggnation och bostadsköpare är frågan främst av principiellt intresse.

Ytterligare en fråga man bör begrunda är att även om de nu gällande reglerna skulle visa sig fullt tillräckliga för att komma till rätta med störningar; är det ändå inte något problematiskt att lagstiftningen är kortfattad och utspridd över ett flertal lagar, och därmed otydlig för gemene man?

⁹² Se bl.a. prop. 2008/09:91 s. 78 ff.

Min personliga uppfattning är att detta kan vara problematiskt, särskilt då den centrala sanktionen i 3 kap. 11 § JB förutsätter att en ägare som blivit störd är den som ska väcka talan. Man kan alltså tala om en ”brukarlag”, då det är en privatperson (ägaren till en ägarlägenhet) som ska sätta igång en process om att sanktionera uppkomna störningar. För att detta ska fungera på ett tillfredsställande sätt anser jag att lagen bör vara så pass klar och tydlig så att dessa privatpersoner åtminstone har en chans att läsa sig till om de kan tänkas ha möjlighet att ta till vara sin rätt och därefter överväga om de ska kontakta en jurist. Enligt Wahlgren bör kravet på tydlighet i lagens språkliga utformning öka när lagen vänder sig till en större grupp och där man inte kan förvänta sig att enbart praktiskt verksamma jurister kommer att tillämpa lagen.⁹³ Tydlighetsproblematiken blir därför enligt min mening inte lika aktuell i 12 kap. JB och 7 kap. BRL, då ansvaret att beivra störningar ligger på hyresvärderna respektive bostadsrättsföreningen. Dessa kan dels antas ha större erfarenhet på området och dels bättre ekonomiska förutsättningar att anlita professionell hjälp. Jag anser alltså att studien visar att dagens utformning av störningsreglerna för ägarlägenheter kan tänkas leda till problem i framtiden. Detta beror däremot inte av samma skäl som när jag började skriva uppsatsen. Problemen ligger enligt min mening inte i avsaknaden av en reglering eller en mindre djupgående sådan, utan främst i att den reglering som finns är otydlig och spretig. Då lagstiftaren dessutom uttryckt ett visst tvivel huruvida de sanktioner som finns för att komma till rätta med störningar eventuellt inte skulle vara tillräckliga anser jag att en översyn av regelverket bör ske.⁹⁴ I nästa avsnitt kommer jag diskutera alternativ de lege ferenda.

6.3 De lege ferenda

Det är alltid svårt att prognostisera framtiden, därför är min främsta avsikt med detta avsnitt att sammanfatta de synpunkter jag utvecklat under uppsatsens författande och utifrån dessa ge enkla förslag på en förbättrad reglering av störningar i boendet för ägarlägenheter.

⁹³ Wahlgren, s. 88.

⁹⁴ Prop. 2008/09:91 s. 80.

Mot bakgrund av frågan om lagens tydlighet och den osäkerhet lagstiftaren uttryckt om de nuvarande sanktionernas tillräcklighet, kan man kanske tänka sig att dagens reglering kommer att ändras på vissa plan när lagstiftaren gör nästa översikt på området. Då endast några hundra ägarlägenheter byggts sedan lagstiftningen tillkom 2009 är frågan gissningsvis inte av högsta prioritet, men faktum är att en av anledningarna till varför ägarlägenheter inte fått lika stort genomslag som lagstiftaren hoppades på tros vara att lagstiftningen är otydlig och innehåller vissa brister tack vare de korshänvisningar som görs mellan befintliga lagar.⁹⁵ Personligen skulle jag rekommendera en tydligare utformning av 3 kap. 11 § JB, främst kan man tydliggöra vilka typer av sanktioner som kan göras gällande och kanske även en exemplifiering av vad som kan utgöra en störning. Som nämnts ovan bör kravet på en tydlig språklig utformning av en lag öka när lagen vänder sig till en större grupp och inte enbart praktiskt verksamma jurister. Man bör dock vara försiktig med att ”överexemplifiera” lagtext då detta kan leda till ett allt för snävt tillämpningsområde, som i sin tur leder till en framtvingad extensiv tolkning i praxis, vilket leder tillbaka till otydlighet.⁹⁶

Skulle den vitessanktion som idag finns i 3 kap. 11 § JB visa sig otillräcklig för att komma till rätta med störningar har utredningen i förarbetena till införandet av ägarlägenheter redan öppnat för att införa en sanktion som innebär att en störande ägare ska kunna tvingas flytta från sin ägarlägenhet (se avsnitt 5.1 ovan). Några av remissinstanserna var kritiska till detta förslag, och hänvisade bl.a. till att det fanns en risk att en avflyttad ägare kunde genomföra vissa avtalskonstruktioner för att kringgå lagen och flytta tillbaka till lägenheten. Min uppfattning är ändå att ett sådant förslag borde vara fullt genomförbart och dessutom ganska vettigt, om än kanske i omarbetad form för att undvika dessa kringgåendemöjligheter. Detta då motsvarande sanktioner finns i såväl dansk som finsk rätt där rättsfigurer som är väldigt lika ägarlägenheter funnits betydligt längre, och lagstiftningen därigenom hunnit bli mer utvecklad. Att man har en sådan sanktion i dessa länder kan enligt min mening tala för att den är väl fungerande.

⁹⁵ Borglund m.fl., se bl.a. s. 7 samt 46.

⁹⁶ Wahlgren, s. 88.

Dessutom är sanktionen enligt min mening inte allt för ingående i förhållande till ägarens rätt till sin egendom och frihet att nyttja denna. Detta då sanktionen kan kombineras med rätten att i övrigt fortsätta förfoga över lägenheten (hyra ut, sälja etc.) så som man gjort i dansk och finsk rätt. Dessutom anser jag att det rimmar väl med proportionalitetsprincipen som uppställs vid tillämpningen av EKMR då man inte ingriper mer i äganderätten än vad som är nödvändigt för att komma till rätta med störningar mellan ägarlägenheter. Jag anser förvisso att en sanktion som innebär att ägaren tvingas sälja sin ägarlägenhet inte skulle bryta mot artikel 1 i EKMRs tilläggsprotokoll om proportionalitetsprincipen beaktats, men eftersom en sanktion som endast innebär ett föreläggande att under en viss tidsperiod tvingas flytta från lägenheten är mindre ingripande bör denna i första hand väljas (se avsnitt 5.2.1 ovan). I tysk och schweizisk rätt är det möjligt att tvinga en ägarlägenhetsinnehavare att sälja sin ägarlägenhet om denne gjort sig skyldig till grov misskötsamhet och beslutet om tvångsförsäljning tas av en majoritet av samtliga röstberättigade på en slags stämma.⁹⁷ Då båda länderna är anslutna till EKMR bör alltså en sanktion som innebär tvångsförsäljning vara fullt godtagbar.

Andra förslag som nämnts för att förbättra regleringen om ägarlägenheter har bl.a. varit en sammanhängande lag om ägarlägenheter likt de som idag finns för hyresrätter (12 kap. JB) och bostadsrätter (BRL).⁹⁸ Författarna till rapporten motiverade ställningstagandet med att en sammanhållen ägarlägenhetslag skulle fylla en så väl pedagogisk som marknadsfrämjande funktion där nybyggnationen av ägarlägenheter skulle kunna ökas markant om lagreglerna kring dessa blev tydligare och mer överskådliga. Författarna tror att den främsta anledningen till att så få ägarlägenheter byggts är avsaknaden av klar och tydlig reglering. Personligen är jag beredd att hålla med om att en tydligare lagstiftning behövs och att en sammanhållen ägarlägenhetslag säkerligen skulle leda till en tydligare lagstiftning som genom en och samma lag dessutom skulle kunna utformas mer pedagogisk och lättöverskådlig.

⁹⁷ Blok, s. 194.

⁹⁸ Borglund m.fl., s. 46.

För förtydligandet av störningsreglerna skulle detta förslagsvis kunna göras genom en liknande utformning som den i 12 kap. JB där förbudet mot störningar tas upp i en paragraf, möjliga sanktioner i en annan och slutligen processuella frågor i en tredje. Om en alternativ lagstiftning bör väljas i slutändan eller om det är tillräckligt att förtydliga de befintliga lagarna genom mer ingående beskrivningar av ex. störningsbegreppet och därtill kopplade sanktions-möjligheter samt relevanta hänvisningar till andra lagar låter jag vara osagt. Min bestämda uppfattning är att de regler som idag finns åtminstone behöver bli tydligare, vilka medel som bör användas för att nå målen överlämnar jag mer än gärna till de jurister och andra tjänstemän med mer erfarenhet inom lagstiftningsteknik.

Källförteckning

Utländska författningar

Lag om bostadsaktiebolag (22.12.2009/1599), Finland

Lejeloven (LBK nr 963 af 11/08/2010), Danmark

Lov om ejerlejligheder (LBK nr 1713 af 16/12/2010), Danmark

Lov om eierseksjoner (31/1997), Norge

Konventioner

Europakonventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, Strasbourg, 1950

Offentligt tryck

Prop. 1939:166 Om förslag till lag angående ändring av vissa delar av lagen om nyttjanderätt till fast egendom

Prop. 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.

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

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

Prop. 2008/09:91 Ägarlägenheter

Prop. 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster

Litteratur

Ahnmé Kågerman, Britta; Bostadsrättslag (1991:614), 7 kap., Karnov databas per 2014-10-20, not 260

Ahnmé Kågerman, Britta; Bostadsrättslag (1991:614), 7 kap., Karnov databas per 2014-10-20, not 270

Andreasen, Peter; Ejerlejligheder i praksis, Köpenhamn, 1997.

Bengtsson, Bertil; Hager, Richard; Victorin, Anders; Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 u, Stockholm, 2013

Bengtsson, Bertil; Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1005

Bengtsson, Bertil; Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1026

Bengtsson, Bertil; Miljöbalk (1998:808), 32 kap., Karnov databas per 2014-10-21, not 1044

Blok, Peter; Ejerlejligheder, 3 u, Köpenhamn, 1995

Bogdan, Michael; Comparative Law, Lund, 1994

Borglund, Magnus; Bröchner, Jan; Gerremo, Johanna; Prytz, Jesper; Willborg, Henrik; Perspektiv på ägarlägenheter, rapport publicerad av Centre for management of the built environment på Chalmers tekniska högskola, Göteborg, 2013

Brattström, Margareta; Läga – Lägenhet med äganderätt, Uppsala, 1999

Cederstierna, Nils; Jordabalk (1970:994), 12 kap. 25 §, Karnov databas per 2014-09-08, not 640

Cederstierna, Nils; Jordabalk (1970:994), 12 kap., Karnov databas per 2014-11-04, not 762

Dalsjö, Anders; Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, 19 a §, Karnov databas per 2014-12-08, not 36

Edling, Thomas; 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen”: en kommentar, Stockholm, 2014

Edling, Thomas; 12 kap. 49 § JB, avsnitt 2.1.2.9 i Lexino, Karnov databas per 2014-12-30.

Ehrenkrona, Carl-Henrik; Lag (1994:1219) om den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, artikel 8, Karnov databas per 2014-11-17, not. 49

Grauers, Folke; Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 14 u, Lund, 2014

Hagen, Ørnulf; Lilleholt, Kåre; Wyller, Christian Fr.; Eierseksjonsloven - kommentarutgave, 2 u, Oslo, 2008

Hermansson, Magnus; Jordabalk (1990:994), 3 kap., Karnov databas per 2014-09-11, not 78

Holmqvist, Leif; Thomsson, Rune; Hyreslagen: En kommentar, 10 u, Stockholm, 2010

Jareborg, Nils; Rättsdogmatik som vetenskap, SvJT 2004 s. 1-10

Kleineman, Jan; Rättsdogmatisk metod i Fredric Korling & Mauro Zamboni, Juridisk metodlära, Stockholm, 2013
Lilleholt, Kåre; Apartment ownership law – European model rules? Artikel i Eklund m.fl. (red.), Skrifter till Anders Victorins minne, Uppsala, 2009
Victorin, Anders; Flodin, Jonny; Bostadsrätt, 3 u, Uppsala, 2011
Wahlgren, Peter; Lagstiftning, rationalitet, teknik, möjligheter, 2 u, Stockholm, 2014

Rättsfall

Europadomstolen

Europadomstolens dom 11855/85, meddelad 1990-02-21 i målet Håkansson och Stureson mot Sverige
Europadomstolens dom 27183/04, meddelad 2013-07-25 i målet Rousk mot Sverige.

Högsta domstolen

NJA 1992 s. 326
NJA 2008 s. 243

Hovrätterna

RH 1994:84
RH 2002:27
RH 2006:72
RH 2012:13
Svea hovrätts beslut 2008-01-30, mål nr ÖH 8688-07
Svea hovrätts beslut 2008-03-25, mål nr ÖH 8757-07
Svea hovrätts beslut 2008-03-28, mål nr ÖH 3807-07
Svea hovrätts beslut 2010-02-05, mål nr ÖH 5019-09
Svea hovrätts beslut 2011-02-21, mål nr ÖH 9067-10
Svea hovrätts beslut 2013-06-11, mål nr ÖH 611-13

Bostadsdomstolen

RBD 1991:1

Elektroniskt material

Svenska Störningsjouren ABs hemsida per 2014-11-06,
www.storningsjouren.se, under rubrikerna ”Störningar där du bor?” samt ”Om oss”

Broschyren ”Under samma tak” på hemsidan

<http://www.stockholmskem.se/Boende/Ansvar-->

Trivsel/Störningar/Storningsjouren/ per 2014-12-03

SCBs statistik, http://www.scb.se/sv/_Hitta-statistik/Artiklar/Villa-vanligaste-boendeformen/ per 2015-01-03.