

Misskötsamma grannar

Det är inte ovanligt att en medlem i en bostadsrättsförening missköter sig gentemot föreningen eller i relationen med övriga medlemmar. Det finns verktyg för föreningen att bli av med en problemskapande medlem, och det kanske skarpaste verktyget är att säga upp medlemmen för avflyttning på grund av förverkande.

TEXT: ANTON MELANDER, ADVOKATFIRMAN DELPHI

En bostadsrättsförening upplåts lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. En bostadsrätt är enligt legaldefinitionen i bostadsrättslagen den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Nyttjanderätten är obegränsad i tiden och likställs i mångas ögon med äganderätt av själva lägenheten.

En bostadsrättshavares nyttjanderätt till lägenheten kan dock, precis som en hyresrätt, under vissa omständigheter förverkas. Att nyttjanderätten förverkas innebär att föreningen får säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning. Huvudregeln är att bostadsrätten därefter ska tvångsförsälas med hjälp av Kronofogdemyndigheten.

GRUNDERNA FÖR FÖRVERKANDE av nyttjanderätten till en lägenhet som upplåtits med bostadsrätt sammanfaller i stora delar med vad som gäller för bostadshyresrätt. Grunderna framgår av 18 § bostadsrättslagen och utgörs bland annat av dröjsmål med betalning av upplåtelseavgift eller årsavgift, otillåten andrahandsuthyrning och vissa störningar av grannar.

Det är inte i sig tillräckligt att någon av förverkandegrunderna föreligger. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse eller om bostadsrättshavaren, i vissa fall, rättat sig efter tillsägelse. Vidare måste föreningen agera inom viss tid för att inte förverkandegrunden ska tappa sin betydelse som sådan.

Om föreningen sagt upp en medlem på grund av att denne dröjt med betalningen av årsavgiften kan medlemmen, precis som vad som gäller för hyresrätt, återvinna sin nyttjanderätt genom att betala inom viss tid efter uppsägningen. Är det fråga om upprepade förseningar kan dock medlemmen förlora möjligheten att återvinna nyttjanderätten. Avgörande för den frågan

är om medlemmen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

I bedömningen vägs föreningens agerande vid de enskilda förseningarna in, vilket innebär att det är viktigt för en bostadsrättsförening att så tidigt som möjligt börja agera på ett sådant sätt att chanserna att få rätt i en senare process om förverkande maximeras. Innehållet i och frekvensen av påminnelser och rättelseanmaningar kan få stor betydelse vid prövningen av om medlemmen skäligen bör få behålla lägenheten.

DEN KANSKE VANLIGASTE anledningen till diskussioner om förverkande av nyttjanderätt är en boendes störningar av andra boende i huset. En bostadsrättshavare får inte utsätta sina grannar för störningar som inte skäligen bör tålas och ska iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Vidare ska bostadsrättshavaren, under vissa förutsättningar, rätta sig efter de regler föreningen meddelar.

Frågan om vilken nivå av störningar som krävs för att nyttjanderätten ska vara förverkad har varit uppe till prövning vid några tillfällen. I ett mål hade en bostadsrättshavare så gott som dagligen övat piano ett par timmar åt gången. Åtminstone två grannfamiljer hade blivit kraftigt besvärade av pianospelandet. Högsta domstolen ansåg att ljudstyrkan i det aktuella fallet låg inom vad som normalt får accepteras under dagtid samt att förläggningen av spelet under dygnet också var godtagbar. Nyttjanderätten ansågs därför inte förverkad.

I ett annat mål har avgjorts att en bostadsrättshavare, vars sambo orsakat störningar i boendet, fått sin nyttjanderätt till lägenheten förverkad. Sambon hade varit högljudd både i gemensamma utrymmen och i



Anton Melander, biträdande jurist på Advokatfirman Delphi.

den aktuella bostadsrättslägenheten, varit otrevlig mot andra boende i huset samt vid ett stort antal tillfällen ringt en annan bostadsrättshavare och uppträtt olämpligt.

Det är inte möjligt att dra en klar gräns för vilken typ av störningar som får tålas, men generellt har uttalats att man kan söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerbiljshus ska behöva tåla. Vissa störningar förekommer naturligt i ett flerbiljshus, som till exempel att barn leker och orsakar visst väsen eller att en granne i viss omfattning spelar ett musikinstrument.

Avslutningsvis bör framhållas, att eftersom boendet är en central del av livet är det viktigt för den som bor i en bostadsrättslägenhet att bostadsrättsföreningen verkar för att främja boendekvaliteten i huset. Det inkluderar att agera mot misskötsamma medlemmar med de verktyg och enligt de regler som finns. ■