



HSB – där möjligheterna bor



2021-07-16 09:00 CEST

Lekande barn – en grund för förverkande?

De flesta av oss har stor förståelse för att barn ibland kan vara högljudda och stimmiga, men ibland uppstår situationer där även den mest luttrade bostadsrättshavaren stör sig på skrik och skratt och spring från lekande barn. Ofta löser sig situationen efter samtal med barnens föräldrar, eller helt enkelt genom att bita ihop. Men vad kan egentligen styrelsen i en bostadsrättsförening göra om det inkommer klagomål till följd av lekande barn? Kan man bli uppsagd för att ens barn är för högljudda? I det här blogginlägget reder fastighetsjurist Mattias Olsson ut vad som gäller.

Störningar i boendet är en grund för förverkande

En bostadsrättshavare får, när han eller hon använder lägenheten, inte utsätta sina grannar för störningar. Detta framgår av 7 kap. 9 § bostadsrättslagen där det står:

”När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset.”

Om en bostadsrättshavare -- eller någon annan som bor i eller besöker dennes lägenhet -- agerar i strid med vad som anges i 7 kap. 9 § bostadsrättslagen föreligger grund för förverkande (detta följer också av 44 § i HSB:s normalstadgar för bostadsrättsföreningar). Det är alltså inte enbart bostadsrättshavarens egna beteende som avses i bestämmelsen. Bostadsrättshavaren kan i värsta fall sägas upp om han eller hon inte håller tillräckligt god uppsikt över de personer som han eller hon ansvarar för, det vill säga gäster, hushållsmedlemmar, hantverkare som arbetar i lägenheten, med flera. I praktiken förutsätter förverkande av nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet god bevisning eftersom föreningen har bevisbördan för att grund för förverkande föreligger.

Typiska exempel på störningar i boendet är när en bostadsrättshavare ordnar högljudda fester sent på kvällen eller agerar hotfullt gentemot sina grannar. Störningarna behöver inte vara kopplade till någon lägenhet utan kan även uppstå utanför boendet, exempelvis på föreningens innergård eller i trapphuset.

I ett känt rättsfall ansåg Högsta domstolen att en bostadsrättshavares så gott som dagliga pianospel i lägenheten inte utgjorde en otillåten störning. Personen i fråga hade flera dagar i veckan (ett par timmar om dagen) spelat piano, men endast under dagtid och upp till en ljudstyrka som normalt får accepteras under dagtid i ett flerfamiljshus. Domstolen ansåg således att den pianospelande bostadsrättshavaren inte åsidosatt vad hon haft att iaktta för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten; nyttjanderätten förverkades inte. I ett liknande avgörande (som dock inte avsåg fråga om förverkande) från Svea hovrätt ansåg domstolen att en bostadsrättshavares operasång fick tolereras i ett flerfamiljshus. Utfallet hade kanske blivit ett annat om den uppmätta ljudnivån varit högre.

Barnlek kan utgöra en störning, men är inte en grund för förverkande

Så, vad gäller för barnlek? Är ljud och stök och dunsar från barns lekande sådana störningar som inte bör tålas? I lagens förarbeten står det att barnlek förvisso kan utgöra en lindrig störning i juridisk bemärkelse eftersom det kan ha viss skadlig inverkan på människors hälsa (särskilt grannar som är extra känsliga eller som har nattarbete) men att detta är störningar som helt enkelt får accepteras i ett flerfamiljshus. Vid bedömningen av om en störning skäligen bör tålas ska man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus skall behöva tåla, och normal barnlek ses som ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus. En person som bor i ett flerfamiljshus måste alltså i regel tåla att barn leker, med allt vad det innebär. Denna tolkning ligger också i linje med HSB:s kärnvärden.

Med det sagt är det rimligt att støj och stim inte är lika accepterat sent på kvällen eller mycket tidigt på morgonen, jämfört med under dagtid. Trots att barnlek i de allra flesta fall måste tolereras kan det säkert uppstå situationer som inte måste tolereras, exempelvis om leken är onormalt högljudd och vild och sker mitt i natten. Gråt och skrik från mycket små barn måste dock alltid tålas; det är en självklarhet.

Det är därför viktigt att bostadsrättsföreningens styrelse undersöker klagomål från grannar för att avgöra om de utgör störningar och om det i så fall är störningar som måste tålas. Det är även viktigt att informera de berörda medlemmarna om att vissa störningar helt enkelt måste tålas i ett flerfamiljshus. Även om störningarna i vissa fall kan begränsas genom att föra en dialog eller genom att lägga mattor i lägenheten för att dämpa ljudnivån får man som bostadsrättshavare många gånger helt enkelt finnas sig i att barn måste få leka.

Kontakta oss

Medlemmar, förtroendevalda och anställda hos HSB kan kostnadsfritt kontakta HSBs juridiska rådgivning på telefonnummer 0771-472 472 för generell juridisk rådgivning.

HSBs jurister bistår gärna er bostadsrättsförening (både medlemsföreningar, föreningar som inte är medlemmar och övriga fastighetsägare) med specifik juridisk rådgivning eller företräder er som ombud, klicka [här](#) för kontaktuppgifter eller om ni vill veta mer.

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning. HSB vill skapa en trygg boendemiljö där alla kan träffas och trivas.

HSB är Sveriges största bostadskooperation med:

- *ca 670 000 medlemmar*
- *ca 4 000 bostadsrättsföreningar*
- *ca 35 000 förtroendevalda*
- *26 regionala HSB-föreningar*

HSB ägs och drivs av medlemmarna enligt principen en medlem – en röst.

Kontaktpersoner



Mattias Olsson
Fastighetsjurist
mattias.olsson1@hsb.se