**Störande grannar**

Alla vill vi ha lugn och ro i vårt boende. Självklart är det så att genom att bosätta sig i ett flerfamiljshus så måste man acceptera ljud från grannar i viss grad. Men som bostadsrättshavare är du skyldig att se till att dina grannar inte utsätts för **störningar** som ”i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas”. Lagen säger också att bostadsrättshavaren vid användningen av sin lägenhet ska iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick.

**Vad är en störning?**

Det är till stor del sunt förnuft som styr vad du kan göra i din lägenhet utan att det kan anses som en störning. Du får spela musik i lägenheten om det är på en rimlig ljudnivå, dina barn får leka i lägenheten (även om grannen sover på dagarna på grund av nattarbete) och du får ta en dusch även om det är mitt i natten.

Vid en bedömning kan man titta på vilka störningar som enligt den allmänna uppfattningen de som bor i ett flerfamiljshus behöver tåla.

Störningar är ofta i form av oljud från en lägenhet, men kan också vara till exempel lukt från en lägenhet eller ett otrevligt och hotfullt beteende av en granne.

Det finns inget angivet klockslag i Bostadsrättslagen då det ska vara tyst. Men givetvis så kan hög musik sena kvällar och nätter anses som mer störande än motsvarande ljud på dagtid.

**Åtgärder vid störningar**

Vad ska man ta sig till då man bor granne med en person som ständigt och jämt har fester eller bankar och skriker i lägenheten?

Min första rekommendation är att gå och **knacka på** hos personen som stör och förklara för honom eller henne att ljuden upplevs som väldigt störande. Kanske är han eller hon inte medveten om att ljudet stör i den grad som du upplever det.

Om det inte visar sig ha någon effekt så ta **kontakt med styrelsen** i din bostadsrättsförening. Styrelsen är då skyldig att undersöka om ljudet från grannens lägenhet är av sådan omfattning att det kan anses som en störning i Bostadsrättslagens mening. Detta kan styrelsen undersöka genom att själva gå dit och lyssna, prata med den som påstås störa samt höra med andra grannar om de också upplever några störningar från den aktuella lägenheten. Om styrelsen anser att det är en sådan störning så ska de börja med att sända ett rekommenderat brev till den störande bostadsrättshavaren med en uppmaning till honom eller henne att omedelbart upphöra med störningen (så kallad **rättelseanmodan**). Om störningarna ändå fortsätter kan det leda till att bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren **sägs upp** från lägenheten och måste flytta.

**Viss grad av störning samt bevisning**

Det är dock viktigt att påpeka att störningarna, i form av till exempel hög musik, måste vara av en viss grad och inte endast förekomma vid ett enstaka tillfälle för att en bostadsrättshavare ska kunna bli uppsagd från lägenheten. Föreningen måste också kunna bevisa att sådana störningar har förekommit. Vid störningsfall är det därför väldigt viktigt att grannarna får **störningslistor** på vilka man kan fylla i datum och klockslag för störningen samt vad för slags störning det är frågan om.

**Visa hänsyn**

Förhoppningsvis går problemen med störningarna att lösa bara genom att en bostadsrättshavare får ett besök av en granne som påtalar att man upplever sig störd eller genom att han eller hon får en rättelseanmodan från föreningen. Visa hänsyn till dina grannar! För som sagt – alla vill ha lugn och ro i sitt boende.

**Möjlighet att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse**

Styrelser i många bostadsrättsföreningar har koll på att det numera finns en möjlighet att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare som vill upplåta sin lägenhet i andrahand. Jag har dock märkt av en osäkerhet kring hanteringen av denna avgift. Jag ska här försöka reda ut vad som egentligen gäller.

***När får avgift tas ut?***

Först och främst så måste det framgå av stadgar att möjlighet finns att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse. I 2011 års HSB normalstadgar (version 4) framgår denna möjlighet. Därutöver så krävs det ett styrelsebeslut där styrelsen beslutar att börja ta ut avgift för andrahandsupplåtelse.

Avgiften tas ut av bostadsrättshavaren som upplåter sin lägenhet i andrahand. Avgift kan även tas ut av kommun eller landsting som innehar en bostadsrätt som är upplåten som bostad. Detta trots att kommun eller landsting inte behöver ansöka om tillstånd, men det rör sig om en andrahandsupplåtelse då de låter någon bo i deras lägenhet.

***Vilken avgift kan tas ut?***

Enligt lag och HSB normalstadgar 2011 (version 4) framgår att avgiften får tas ut med max 10 % av prisbeloppet per år. För närvarande (mars 2016) innebär det att en avgift kan tas ut med max 4 430 kr per år. Hänsyn ska tas till hur många kalendermånader lägenheten är upplåten.

Det är upp till styrelsen att bestämma om avgift ska tas ut med maxbelopp eller utgå från någon särskild beräkning. Självklart behöver styrelsen fatta ett beslut om vilken princip man ska använda sig av vid bestämmandet av belopp och sedan behandla alla medlemmar lika.

Om en bostadsrättshavare skulle äga flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen kan en avgift tas ut för var och en av dem om de upplåts i andra hand.

Min erfarenhet utifrån de bostadsrättsföreningar som jag har haft kontakt med är att det är vanligt att de tar ut maxbeloppet.

***Hur ska avgiften tas ut?***

Det framgår inte av lag eller stadgar hur avgiften ska tas ut. Den kan tas ut som en klumpsumma eller månadsvis i förskott. Jag rekommenderar att avgiften tas ut månadsvis i förskott (i likhet med årsavgiften)

***Vad händer om bostadsrättshavaren inte betalar?***

Att inte betala avgiften för andrahandsupplåtelse innebär att man riskerar att bostadsrättsföreningen kan anse bostadsrätten vara förverkad och att man kan bli uppsagd från sin bostadsrättslägenhet.

Jag hoppas att några frågetecken kring hanteringen av avgiften nu har blivit utredda.

**Hur får det se ut i trapphuset egentligen?**

En del bostadsrättsföreningar har problem med att boende använder trapphusen som en förvaringsplats för diverse saker, såsom barnvagnar, skoställ med mera. Frågan är hur föreningen ska tänka kring detta och hur de kan agera?

**Vems ansvar är trapphuset?**

Trapphuset är en sådan del av fastigheten som föreningen har underhålls- och reparationsansvar för.

Med andra ord är det föreningen som bestämmer vad som får förvaras där. En bostadsrättshavare får alltså inte förvara någonting alls i trapphuset, utan att ha fått ett tillstånd av föreningen.

**Trapphuset – en viktig utrymningsväg**

Föreningen måste tänka på att trapphuset kan vara en viktig utrymningsväg och det bör inte tillåtas att det förvaras saker som blockerar eller försämrar utrymningsvägar. En annan aspekt som föreningen bör tänka på är att förvaring av brännbara föremål i trapphus också kan vara en fara vid händelse av brand.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) rekommenderar att trapphus alltid ska vara fria från brännbara föremål. På MSB:s hemsida finns bra information att ta del av kring bland annat detta.

**Hjälp från kronofogdemyndigheten**

Föreningen kan ta hjälp av kronofogdemyndigheten om en bostadsrättshavare vägrar att ta bort saker som denne har placerat i trapphuset. Det som är aktuellt är då att ansöka om särskild handräckning.

För allas trivsel och säkerhet i föreningen är det förstås önskvärt om styrelsen och de boende kan vara överens om vad som gäller beträffande förvaring i trapphus. Regler kring detta kan tas in i föreningens ordningsregler och det kan vara bra att med jämna mellanrum påminna de boende om vad som gäller i föreningen.