

Svårt bli av med störande grannar

Publicerad 2005-03-17 13:48



I villan och radhuset har du grannar att ta hänsyn till. Men ni delar inte golv och tak, elledningar, avlopp och stekos. I bostadsrätten är grannarna väldigt nära och ni samäger vind, trapphus och tvättstuga. Osämja kan bita sig fast och gå så långt som till domstol.

I bostadsrättsföreningen är det läge att plocka fram all tänkbar social kompetens och specialkunskap. Här ska samarbetas. Vem kan sköta buskar och blomster? Vem kan räkna på skatteeffekter? Han eller hon bör kanske sitta i styrelsen. All denna samlade kompetens är värd pengar. Man slipper anlita trädgårdsfirma till gården eller ekonomisk och juridisk rådgivning, vilket gynnar alla i huset.

Om man nu lägger ner timmar på att räkna på skatt och energibesparingar eller på att fixa sommarens rabatter, då kan man befrias från städplikt.

Städplikt hör till det svåraste att dela på. Gemensamma städdagen råkar sammanfalla med ett sedan länge planerat besök hos farmor i Dalarna. Tyvärr! Men händer det om och om igen blir grannarna och styrelsen lätt lite sura. Smitare bäddar inte för samarbete och god stämning. Trevligast blir det om alla städar tillsammans och sedan har kalas på gården. Det finns givetvis de som inte orkar, rent fysiskt. En lösning där är att dessa betalar en städavgift i stället.

För att inte tala om sophantering. Respekteras inte reglerna i grovsoprummet kan det komma på månadsavgiften, och då drabbar det alla lika. Allt kostar, det är lika bra att inse. Från varmvattenförbrukning till bortforsling av freonspäckat kylskåp.

Om en granne stör nattsömnen med högljudd musik kan en hyresgäst klaga hos värden. En bostadsrättsinnehavare får vända sig till styrelsen. Samma sak om en granne hyr ut i andra hand utan tillstånd och aldrig själv bor i lägenheten. Styrelsen måste ta itu med störningar och stadgebrott. En del styrelser slipper hellre. Om en hyresvärd inte tar sitt ansvar kan de boende föra tvisten till hyresnämnden, men i en bostadsrättsförening är man hänvisad till styrelsen och i sista hand till kronofogden, som kan verkställa tvångsförsäljning och avhysning. Men innan det går så långt måste styrelsen varna den klandrade medlemmen. Styrelsen får inte heller vänta för länge med att ingripa mot till exempel en andrahandsuthyrning. Regeln är att den måste agera senast två månader efter att den fått reda på den otillåtna uthyrningen. Å andra sidan kan medlemmen söka tillstånd hos hyresnämnden för sin andrahandsuthyrning.

En styrelse som inte agerar när grannar bråkar, bullrar, hotar eller smutsar ner kan bli skadeståndsskyldig om ärendet hamnar i domstol. Där kan det hamna med styrelsen som klagande, men också enskilda grannar kan gå till domstol om styrelsen är passiv. I rätten krävs ordentliga bevis: noggranna anteckningar om tidpunkter, längd, mängd med mera. Grannarna måste också vara beredda att vittna i rätten, annars kan domstolen inget göra.

En kvinna vars granne bankade i golvet och slog i elementrören flera timmar varje dag fick styrelsen att försöka avhysa honom. Vid en uppgörelse i godo lovade grannen dock att sluta med sitt bankande. När han ändå fortsatte förhöll sig styrelsen passiv och sade sig inte veta vem som störde vem. Kvinnan krävde skadestånd på över 100.000 kronor för men i nyttjanderätten och psykiskt lidande. I tingsrätten förlorade hon, men i hovrätten fick hon rätt,

med det undantaget att hon inte fick ersättning för psykiskt lidande. 59.000 kronor fick styrelsen betala. Hur det gick för grannen framgår inte av handlingarna, men om han fortsatte att banka kan man gissa att styrelsen ändå tvingade mannen att sälja sin bostad och flytta, allt annat skulle bara leda till fler skadestånd.

En äldre kvinna i ett radhusområde som hotade sina grannar och kallade dem för nazister, lesbiska och judar dömdes av både tingsrätt och hovrätt till tvångsförsäljning och avhysning. Kvinnan hade också förstört en studentfest genom att springa omkring naken i grannfamiljens trädgård och vända möbler. Hennes medlemskap förklarades förverkat av domstolen, trots att kvinnan försvarade sig med att hon blivit provocerad.

Hur föreningens pengar används kan lätt bli en stridsfråga, till exempel när balkonger ska byggas eller parkeringsplatser ordnas. En större parkeringsyta utanför föreningens hus ogillades av två billösa medlemmar, trots att stämman röstat igenom förslaget. Det skulle kosta 500.000 kronor att mer än dubblera parkeringsytan, pengar som måste lånas och skulle belasta samtliga medlemmar via avgiften. De två billösa stämde föreningen med hänvisning till att majoriteten tilltvingat sig en fördel på minoritetens bekostnad. Både tingsrätt och hovrätt ansåg dock att parkeringsplatser för de medlemmarna var en logisk del i föreningens verksamhet och att lägenheternas värde skulle stiga till följd av åtgärden. De två medlemmarna fick betala dryga rättegångskostnader.

Även vanvård av lägenheten kan leda till tvångsförsäljning. Föreningen äger ju fastigheten och medlemmen har skyldighet att underhålla sin del. Olämplig hantering av sopor är inte helt ovanligt, både vid psykisk sjukdom och när äldre människor blir dementa. Det kan skapa dålig lukt och locka fram ohyra. Men när livet ser ut så behöver både anhöriga och styrelse agera, eftersom en sjuk person kan ställa till med allt möjligt: glömma spisplattor på, ropa av ångest hela natten eller hysa alltför många katter.

Eva Hernbäck