



JURIDISKA FAKULTETEN  
vid Lunds universitet

Lina von Barth

# Bostadsrättslagens 7 kapitel

Examensarbete  
30 högskolepoäng

Per Norberg

Civilrätt

VT 2011

# Innehåll

<b>SUMMARY</b>	<b>1</b>
<b>SAMMANFATTNING</b>	<b>2</b>
<b>FÖRORD</b>	<b>3</b>
<b>FÖRKORTNINGAR</b>	<b>4</b>
<b>1 INLEDNING</b>	<b>5</b>
1.1 Bakgrund	5
1.2 Syfte och Avgränsning	6
1.3 Metod och material	6
1.4 Disposition	7
<b>2 BOSTADSRÄTTENS SÄRART</b>	<b>8</b>
2.1 Vad är en bostadsrättsförening?	8
2.2 Den demokratiska strukturen i en Bostadsrättsförening	9
2.3 Bostadsrättshavaren	10
<b>3 FÖRDELNING AV SKYLDIGHETER</b>	<b>12</b>
3.1 Bostadsrätten – tillträdestidpunkt	12
3.2 Fastighetens skick	14
3.2.1 Gemensamma delar	15
3.2.2 Bostadsrättslägenheten	16
3.2.2.1 Bostadsrättshavarens ansvar	17
3.2.2.2 Tillståndsplikt för ombyggnad	19
3.2.2.3 Bostadsrättsföreningens kontrollansvar och åtgärdsansvar	24
3.3 Vattenskada och brand	26
3.3.1 Rättsfall vattenskada	29
3.3.2 Precisering av begreppet vattenledningsskada	31
3.4 Ansvar för hantverkare man anlitat	34
3.4.1 Bostadsrättsföreningen	34
3.4.2 Bostadsrättshavaren	36
3.5 Störande bostadsrättshavare- Bostadsrättshavares och förenings skyldigheter	36

3.5.1	Pianospelande	37
3.5.2	Störning av psykiskt sjuk	40
3.5.3	Trakasseri av hyresvärd och grannar	40
3.5.4	Urinlukt i bostadsrätt	41
3.5.5	Rökning	43
3.5.6	Hundar	45
<b>3.6</b>	<b>Bostadsrätthavarens användning utav lägenheten</b>	<b>46</b>
3.6.1	Användning av lokal för annat ändamål	46
3.6.2	Användning av bostad för annat ändamål	47
<b>4</b>	<b>ANALYS</b>	<b>48</b>
<b>4.1</b>	<b>Fastighetens skick</b>	<b>48</b>
4.1.1	Bostadsrätthavarens underhållsansvar	48
4.1.2	Ombyggnation	48
<b>4.2</b>	<b>Vattenskada och brand</b>	<b>50</b>
<b>4.3</b>	<b>Ansvar för hantverkare man anlitat</b>	<b>52</b>
<b>4.4</b>	<b>Störningar</b>	<b>52</b>
4.4.1	Hot	53
4.4.2	Luktstörning	53
<b>4.5</b>	<b>Användning utav bostadsrätten</b>	<b>54</b>
	<b>KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING</b>	<b>55</b>
	<b>RÄTTSFALLSFÖRTECKNING</b>	<b>57</b>

# Summary

This work will largely focus on tenant owners association law, Bostadsrättslagen (1991:614) and specialize on the 7:th chapter in this regulation. In Sweden there is a specific law that regulates the purchase of an apartment in a tenant owners association. The rules are different from the purchase of a property. An apartment in a tenant owners association means that you buy a part in the association and not the apartment itself. Every apartment in the association is a carrier of a percentage of the association's property. To be able to live in an apartment in the association's property the buyer need to become a member in the tenant owners association. The 7:th chapter in bostadsrättslagen concerns the rules that both the tenant owners association and the members in the association that lives in the flats in the tenants owners association property. What kind of obligations do the members have to obey and what responsibilities does the tenants owners association have against the tenant-owners?

What kind of rights do the members have when there are disturbances in the associations' property? And what can the tenant owners association do about disturbance? In this essay different types of annoyances are discussed smell, smoking and urinating, hostile screaming neighbors and crying babies.

What do the tenants living in a flat have to do to be a good tenant? Here come questions about regular maintenance 7:12 BrL, but also what happens if the tenant-owners start rebuilding their homes without permission from the association? The tenants must have permission if rebuilding includes main pipes and solid/ supportive walls.

What if the tenant-owners cause damage to another part of the property outside their own homes? What are the obligations then?

When can the tenant owners association get a tenant evicted because of the situations described above?

In summary there are very few penalties tenant owners association law can use do to get rid of the disturbance and those who break the rules for comfort so that the acquis is today. The only sanction is to evict the tenant, and that can be very hard in many situations. Therefore, the tenant owners association can in its regulations impose a form of fines for infringements of the rights tenant-owners have to follow.

# Sammanfattning

Detta arbete kommer i mångt och mycket handla om bostadsrättslagens 7 kapitel. Här utmönstras de rättigheter och skyldigheter som bostadsrätten är bärare av. Men även vilka möjligheter bostadsrättsföreningen har och vilka skyldigheter de har gentemot nyttjanderättshavarna i föreningens fastighet. Jämförelser kommer att göras mot hyreslagen då många av de förändringar som trädde i kraft i bostadsrättslagen den 1 april 2003 är skapade med hyreslagen som förebild.

Det som kommer att behandlas något djupare är bland annat den skyldighet bostadsrättshavaren har angående den inre vårdplikten enligt 7:12 BrL, vilka gränsdragningar finns det?

Vad händer om bostadsrättshavaren orsakar skador på annan del av fastigheten som är utanför den egna lägenheten? Vad kan anses vara en störning enligt bostadsrättslagen och vilka uppgifter har föreningen då? Hur förverkas bostadsrätten?

Vad får man göra i den egna lägenheten och vilka sanktioner existerar om man går utanför dessa ramar?

Sammanfattningsvis så finns det väldigt få sanktioner i bostadsrättslagen för att få bukt med störningar och de som bryter mot ordnings- och trivselregler så som regelverket ser ut idag. Att vräka någon kan vara onödigt hårt i många situationer. Därför förespråkas att bostadsrättsföreningar i sina ordningsregler inför en form av vite vid överträdelse för att få nyttjanderättshavarna att följa regler vad gäller tillståndsplikt för t.ex. ombyggnad.

# Förord

Med detta arbete avslutar jag *äntligen* mina studier vid Lunds Juridiska Fakultet. Mycket har hänt under dessa år sedan jag för första gången satte min fot på Juridicum i januari 1999.

Sommaren 1999 träffade jag mitt livs kärlek och vår resa tillsammans har resulterat i tre, snart fyra helt fantastiska barn. Med detta examensarbete visar jag dem vikten av att slutföra det man en gång påbörjat. Att jag valt detta ämne är för att jag idag är verksam och registrerad som fastighetsmäklare på en fastighetsbyrå i Lund och i denna stad finns det väldigt många bostadsrätter, och bostadsrättsöverlåtelser. Det är kul att kunna återknyta en del av den abstrakta information och lärdom som man burit med sig under dessa år i något som man dagligen i sin yrkesroll kan använda praktiskt.

Dessutom vill jag passa på att tacka dem som står mig närmast;

Peter von Barth, du är allt en flicka kan önska sig. Att finna en sådan livspartner är få förunnat, du är stark, underbar, den smartaste och mest karismatiska person som existerar på denna jord. Inte minst en stöttepelare i allt jag tar mig för. Du hänger med i mina tokiga idéer och tvära kast, låter mig försvinna upp i det blå och tar sedan varligt ner mig på jorden igen. Tack för att du tror på mig.

Min mamma Eva-Lena Andersson för att hon alltid tagit för givet att Lina klarar sig igenom det hon tar sig för. Detta arbete är för dig. För att du uppfostrat mig i andan att jag kan bli och göra allt jag vill. Det är från dig jag fått mitt ”skinn på näsan”.

Sist men inte minst vill jag tacka de finaste små människor som finns i hela världen, mina tre barn. Tack för att ni står ut med mig. Ni är min drivkraft.

Hannes- min förstfödde, du är klok och lugn. Aningen lat men som kan om du vill.

Ellen- du är en sprallig och alldeles underbar liten tjej. Empatisk och gullig och målmedveten. Du kommer att gå långt det är jag övertygad om! Eller rättare sagt hjula dig genom livet.

Edith- du är den charmigaste, envisaste lilla 2-åring som finns på denna jord. Du har redan lärt dig hur man får sin vilja fram genom att titta på en med stora ögon lägga huvudet på sned och säga –Snääälla...

Lilla fyran för att du gett mig ork ända till slutet, vi väntar med spänning på dig lilla Alice, Iris eller vem du nu visar dig vara.

Ni är mitt allt!

Lund 2011-06-09

# Förkortningar

BrL	Bostadsrättslag (1991:614)
HD	Högsta domstolen
HovR	Hovrätten
HyresL	Hyreslagen
JB	Jordabalken (1970:994)
JT	Juridisk Tidskrift vid Stockholms universitet
KöpL	Köplagen (1990:931)
LEF	Lag (1987:667) om Ekonomiska Föreningar
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop	Proposition
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
RH	Rättsfall från Hovrätterna
SOU	Statens offentliga utredningar

# 1 Inledning

Bostaden- hemmet- är något som definierar varje människa och det är det som gör detta ämne så intressant! Oavsett om man valt att hyra, bygga eller köpa sin bostad är detta en central del av många människors liv. Om man valt att köpa sitt boende är detta dessutom en av de största och mest signifikanta affärer som man som privatperson genomför. I den yrkesroll jag har som fastighetsmäklare hjälper jag dessa individer att hitta hem. Det är oftast en glädjefylld process, framförallt från köparnas sida. Därför har jag valt detta ämne som uppsatsämne då det är något som ligger mig varmt om hjärtat samt något som jag kommer i kontakt med och praktiserar dagligen.

## 1.1 Bakgrund

Det finns flera olika sätt att bo på i Sverige, man kan välja att hyra sin bostad, att köpa en fastighet (äganderätt) eller göra det som kan anses vara ett mellanting- att köpa en bostadsrätt.<sup>1</sup>

De olika boendialternativen finns inte samlade i ett gemensamt regelverk utan utspridda i olika delar av den svenska författningen. Regler för fast egendom återfinns i 4 kap. Jordabalken. Hyreslagen är belägen mitt i Jordabalken, i 12 kap. och bostadsrätter regleras i en egen lag - Bostadsrättslagen.

Det existerar väsentliga skillnader mellan att bo i hyresrätt och bostadsrätt. Man har bl.a. uttryckt det så att bostadsrätten kan på många sätt sägas ligga *mellan* traditionell hyresrätt och ägande av en fastighet. Upplåtelseformen ger vissa unika möjligheter. Exempelvis har man generellt sett inom ramen för föreningen en betydligt större handlingsfrihet än vad vanliga hyresgäster som kollektiv har gentemot hyresvärden.<sup>2</sup>

Bakom fenomenet bostadsrätt finns en lång tradition. Denna boendeform har sina rötter i andra hälften utav 1800-talet. Syftet var att ordna bostäder till föreningsmedlemmarna på skäliga villkor. Den första bostadsrättslagen är från 1930, innan dess bildades s.k. bostadsföreningar eller föreningar i handelsbolags- eller aktiebolagsform. En del sådana föreningar finns fortfarande kvar men dessa måste hållas isär från bostadsrättsföreningar.<sup>3</sup> Inte förrän efter andra världskriget kom antalet bostadsrättsföreningar att öka i nämnvärd omfattning. En av de största aktörerna på bostadsrättsfronten är HSB och denna rikstäckande organisation bildades

---

<sup>1</sup> Man kan även köpa en lägenhet med äganderätt med det tas inte upp här då det påminner än mer om ägandet av fastighet.

<sup>2</sup> Prop. 2002/03:12 s. 49.

<sup>3</sup> Grauers m.fl., Fastighetsmäklaren, s. 105. En del av dessa bostadsrättsföreningar kan kallas oäkta, bl.a. skiljer sig beskattningsreglerna åt vid eventuell försäljning, men även en del andra signifikanta skillnader finns.



1923. HSB stod ursprungligen för Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening<sup>4</sup>. Vidare finns SBC<sup>5</sup> och Riksbyggen som de största bostadsrättsorganisationerna på marknaden.

## 1.2 Syfte och Avgränsning

Syftet med denna uppsats är att visa vilka rättigheter respektive skyldigheter som man i egenskap av bostadsrättshavare har. Men även vilka skyldigheter och rättigheter som följer med en bostadsrättsförening. Detta kommer emellanåt att jämföras mot hyresgästens rättigheter och skyldigheter likaså hyresvärdens.

Jämförelser mot hyresrätten används för att visa det unika i denna boendeform. Men även problematik som kan uppstå. Eftersom bostadsrätten är bärare av ett kapital torde alla bostadsrättsinnehavare dela intressen men så är det inte alltid, utan ibland kan dessa konflikter leda till att bostadsrätten till en lägenhet förverkas.

Uppsatsen fokuserar främst på privat boende och inte på kommersiell bostadsrätt. Dock kan något rättsfall hänföras från det kommersiella området men kommer att tolkas utifrån vad som är relevant för den privata sfären. Detta arbete fokuserar vidare på Bostadsrättslagens 7 kapitel som handlar om boendet och ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsförening. Jag kommer även påvisa de möjligheter som en bostadsrättsförening har att avhysa störande innehavare av bostadsrätt. Frågor angående vanvård som är ett komplext men svårt begrepp och vilka rättigheter man har att förändra sin bostad kommer att behandlas. Men även vad som anses vara en störning, och vilka slags störningar som kan leda till förverkande. Även vilka sanktioner som finns och hur man bäst hade kunnat effektivisera dessa, då det idag är allt eller inget enligt lagen.

Vad som däremot inte tas upp i denna uppsats är frågor rörande medlemskap dvs. hur man blir medlem samt annan praktisk förvaltning såsom föreningsstämma etc. Vidare behandlas inte frågor om hyra och andrahandshyra. Även om det kan anses tillhöra användandet och rättigheter för bostadsrättshavaren. Denna avvägning har gjorts för att hålla arbetet inom dess ramar och utrymme finns inte för behandlig av de situationerna.

## 1.3 Metod och material

Framställningen är upplagd enligt traditionellt rättsdogmatisk metod. Den rättsdogmatiska metoden bygger på granskning utav gällande rätt. Här undersöks de källor som ligger till grund för gällande rätt, förarbeten, lagar, doktrin och praxis. Genom att studera dessa olika källor kommer sedan

---

<sup>4</sup> Julius m.fl. Bostadsrättslagen, s. 16.

<sup>5</sup> Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation.

paralleller att dras och därifrån analyser. Rätten studeras inifrån. Där det enligt gällande rätt finns utrymme för diskussion kommer under analysdelen subjektiva åsikter att föras fram. Analysdelen tar upp de uppenbara brister i BrL som vållar problematik för både förening och bostadsrättshavare. Viktigt är att betona att det sker med utgångspunkt i gällande rätt såsom den ser ut idag år 2011.

Rättsfallsmaterialet i uppsatsen kommer främst från hovrätterna då det inte finns någon signifikant mängd från HD i detta ämne. För att hitta specifika rättsfall har sökandet gått till som så att det har skett genom olika typiska situationer t.ex. störningar, djur, rökning hot etc. Söker man generellt på rättsfall som handlar om bostadsrätter får man endast fram en stor mängd rättsfall som handlar om medlemskapsfrågor, vilket verkar vålla en del problematik inom området. Antalet rättsfall är dock ganska få även under hovrätterna. Vissa regler i bostadsrättslagen är uppbyggda med hyreslagen som förebild. Det gäller t.ex. förverkandereglerna. Därför är det motiverat att redovisa HD och HovR ställningstagande i sådana rättsfall. Utan rättsfallen från hyresområdet hade den bas som detta arbete vilar på rämnat.

## 1.4 Disposition

Arbetet börjar med en genomgång av vad som skiljer bostadsrätt från hyresrätt samt skillnad mellan ägandet av den fasta egendomen och bostadsrätt- bostadsrättens särart. I kapitel 3 behandlas fördelning av skyldigheter mellan bostadsrättshavare och förening under olika situationer, såsom vid vattenledningsskada, störning etc. Varje del avslutas med en mindre analys av olika situationer som kan uppstå och hur man i ljuset av lagen skall tolka detta. I kapitel 4 som är slutsatsdel, här analyseras de olika situationerna under kapitel 3. I kapitel 4 presenteras även personliga reflektioner, för att väva samman arbetet på ett bra sätt.

Vidare kommer bostadsrättslagens 7 kapitel att behandlas, motiv, lagrum och praxis. Varje avsnitt börjar med lagtext för att göra framställningen så klar, tydlig och lättillgänglig som möjligt.

## 2 Bostadsrättens särart

### 2.1 Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och denna drivs enligt självkostnadsprincipen. Med det menas att en bostadsrättsförening inte har något vinstintresse. Det medför att medlemmarnas månadsavgifter bestäms utifrån föreningens faktiska utgifter – värme, vatten, avlopp, sophämtning, skatt, amorteringar, renoveringar etc.<sup>6</sup>

De lagar som behandlar bostadsrätt är dels Lagen om ekonomiska föreningar (1987:667) LEF och Bostadsrättslagen (1991:614) BrL. Ändamål för en bostadsrättsförening är att i föreningens hus utan begränsning i tid upplåta lägenheter med bostadsrätt till föreningens medlemmar. Bostadsrättsföreningen är ägare utav fastigheten. Men för att kunna bli nyttjanderättshavare krävs medlemskap i en förening.

I likhet med köpet av en fast egendom är bostadsrätten inte begränsad i tid. Bostadsrättsägandet har ingen tänkt slutpunkt vilket är tänkt i hyreslagen.<sup>7</sup> Ett hyreskontrakt mellan en hyresvärd och en hyresgäst är begränsat i tid trots att kontraktet löper tills vidare. Ett slutdatum är t.ex. om hyresgästen avlider.

I likhet med ägandet av fast egendom kan bostadsrätten användas som kreditobjekt. Man kan däremot inte som nyttjanderättshavare ta ut pantbrev i en bostadsrätt som man kan i en traditionell fastighet. Det kan däremot föreningen som ägare utav huset. Bostadsrätten är istället att jämföra som en fordran på föreningen. En fordran kan pantsättas och det sker genom att den prestationsskyldige dvs. föreningen underrättas av panthavaren att pantsättning ägt rum. Med andra ord går det till som så att när en överlåtelse skett och den nya medlemmen har behövt låna för att finansiera sitt köp så skickar låneinstitutet en denunciation till den berörda föreningen om att en viss lägenhet belånats. Föreningen skall vidare anteckna pantsättningen i lägenhetsförteckningen då denna fordran löper på lägenheten och följer detta objekt. Därför är det viktigt att föreningen är noggrann och sköter lägenhetsförteckning enligt de riktlinjer som finns i BrL. Det är framförallt viktigt vid en ny överlåtelse, om tidigare lån ej blivit lösta så kan den nya bostadsrättshavaren bli betalningsskyldig för de lån som belastar objektet.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 196.

<sup>7</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 194.

<sup>8</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 167-168.

## 2.2 Den demokratiska strukturen i en Bostadsrättsförening

Det system som en bostadsrättsförening vilar på kan liknas vid en mindre demokrati.<sup>9</sup>

Föreningens principiella struktur är som sådan att det är föreningen som är fastighetsägare och därmed äger hus och mark. Bostadsrättsföreningen upplåter sedan bostadsrätt till sina medlemmar.

En bostadsrättsförening kan bestå av fristående villor, radhus eller lägenheter i ett flerfamiljshus. För att bilda en bostadsrättsförening skall det enligt 1:2 BrL vara minst tre medlemmar, här har kravet sänkts, tidigare var minimikravet fem medlemmar. Varje bostadsrättsförening skall vara registrerad hos Boverket, 1:1 BrL.

En bostadsrättsförenings demokratiska uppbyggnad ser ut enligt följande varje lägenhet har en röst på föreningsstämman, är det två boende i en lägenhet får de rösta med en röst. Föreningsstämman är det högsta beslutande organet. Genom att närvara och rösta vid föreningsstämman utövar bostadsrättshavare sitt inflytande.<sup>10</sup>

Vidare har en förening en styrelse, den sköter löpande förvaltning av bostadsrättsföreningen. Styrelsen är det organ som godkänner och låter nya medlemmar träda in i föreningen. Bostadsrättsföreningen genom styrelsen håller uppsikt över att medlemmen betalar sina avgifter samt sköter de fordringar etc. som belöper hos föreningen. Enligt LEF skall styrelsens arbete ledas av en likabehandlingsprincip. Likhetsprincipen innebär att ingen medlem skall gynnas mer än någon annan. Ett rättsfall som åskådliggör denna princip angående bostadsrätter är bullerplanksfallet. I bullerplanksfallet<sup>11</sup> handlade rättsfrågan om ifall alla medlemmar i en bostadsrättsförening, även de som inte gynnades av ett bullerplank skulle vara med och betala och ifall detta stred emot likabehandlingsprincipen.<sup>12</sup> Bostadsrättsföreningens hus låg intill en mycket trafikerad väg. Då kommunen beslutat att inte bygga ett bullerplank vid vägen, röstades det igenom med majoritet på föreningsstämman att föreningen skulle se till att bygga ett bullerplank. Det som hände var att ca 9 medlemmar inte ansåg sig ha nytta av ett sådant plank och hävdade att detta stred mot likabehandlingsprincipen. Hovrätten bestred deras talan. För att kunna tillämpa likhetsprincipen så måste det vara så att en viss bostadsrättshavare eller en viss lägenhet får mer än vad en bostadsrättshavare alternativt en annan lägenhet får. Att bygga ett bullerplank strider lika lite mot likhetsprincipen som att en förening skulle ha valt att installera en hiss i

---

<sup>9</sup> Prop. 2002/03:12 s. 55.

<sup>10</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 14.

<sup>11</sup> T 6617-08.

<sup>12</sup> Likabehandlingsprincipen stadgas i LEF 7 kap 16 §.

fastigheten. En hiss gynnar egentligen bara dem som bor högre upp i en fastighet men det anses inte strida mot likhetsprincipen.

## 2.3 Bostadsrättshavaren

Att vara bostadsrättshavare innebär inte att man äger en lägenhet. Det man egentligen har köpt är en andel i en bostadsrättsförening, denna andel visas som ett andelstal, beroende på hur många lägenheter som finns i föreningen och hur stor dess yta är. Den andel i föreningen bär således med sig en nyttjanderätt till en viss lägenhet. Här är en skillnad mot ägandet av den fasta egendomen som man blir ägare till och följaktligen kan disponera som man behagar. Bostadsrätt är enligt BrL 1:3<sup>13</sup> den rätt en medlem har p.g.a. upplåtelsen. Den rätt man får genom den första upplåtelsen det är denna rätt som sedan nästa och nästa nyttjanderättshavare övertar.<sup>14</sup>

Nyttjanderätten upplåts av föreningen mot ersättning d.v.s. avgiften till föreningen och är utan tidsbegränsning enligt BrL 1:4. För att kunna få ställning som nyttjanderättshavare måste man bli medlem i bostadsrättsföreningen. Ett köp av en bostadsrätt garanterar inte medlemskap i en förening, utan styrelsen i en bostadsrättsförening prövar varje enskilt sökande. Hinder för medlemskap kan t.ex. vara insolvens från köparens sida. En bostadsrättsförening gör principiellt alltid en kreditupplysning av den blivande medlemmen. Däremot får t.ex. inte inkomsten eller avsaknad av denna ligga till grund för ett nekande av medlemskap, likaså att man måste ha ett visst medborgarskap eller politisk åsikt. När man saknar inkomst måste man dock visa en förening att man ändå har betalningsförmåga.<sup>15</sup> En förening kan neka medlemskap om den fått vetskap om att den sökande personen tidigare har varit störande och därmed fått sin bostad förverkad. Det kan finnas regler i bostadsrättsföreningens stadgar att en juridisk person inte får bli medlem i en förening. Att man inte vill ha en juridisk person kan t.ex. vara att lägenheten då används som övernattningslägenhet av ett bolags anställda och detta kan skapa dålig kontinuitet. Men även att de boende i en lägenhet skall äga en viss procent då det är vanligt att föräldrar går in som medlåntagare och därmed äger en del av bostaden. Vanligtvis är det så att en förening kräver att den som bor i bostaden skall äga 10 %, ett incitament att den boende i egenskap av ägare skall ta bättre hand om sitt boende, än de som enbart hyr av sina föräldrar. Ett köp av en bostadsrätt inte fullbordat förrän en köpare blivit medlem och säljaren utträtt ur föreningen.

---

<sup>13</sup> Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. I 6 kap. finns bestämmelser om rätten att utöva bostadsrätten när den har övergått från en bostadsrättshavare till en ny innehavare. SFS 1995:1464

<sup>14</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 28.

<sup>15</sup> RÅ 2002:22

En av de stora fördelarna med bostadsrätt som boendeform är att de typiska konflikterna mellan ägarintressen och nyttjanderättsintressen reduceras till ett minimum.<sup>16</sup> Det innebär att även om bostadsrättshavaren inte är ägare av fastigheten som sådan så är denne indirekt ägare till fastigheten genom medlemskapet i föreningen. Det som sker i fastigheten påverkar medlemmens boende och kostnaden för detta. Om en förening bestämmer sig för att byta tak, kommer det direkt att påverka huset, man vet att det minimerar skador och de kostnader som kan hänföras vid ett eventuellt läckage. Att byta tak kostar pengar och det leder till att en förening trots fonderingar ofta måste belåna fastigheten samt sedan betala av på lånet. Det lån bostadsrättsföreningen upptagit leder till ökade kostnader och därmed behöver förmodligen bostadsrättsföreningen öka avgifterna för att täcka de nya kostnaderna. Intresset att minimera sina egna kostnader som medlem kan påverka medlemmens agerande och leder kanske till att de tar bättre hand om fastigheten och gör nödvändiga renoveringar i tid.

Eftersom bostadsrätten inte har någon begränsning i tid kan man inte säga upp bostadsrättshavaren utan det är fritt upp till denna att överlåta bostadsrätten så som man behagar.<sup>17</sup> En bostadsrättshavare kan även göra vissa ändringar i sin bostad och till skillnad mot hyresrätten så ansvarar bostadsrättshavaren för lägenhetens inre underhåll. Det inre underhållet omfattas vanligtvis av väggar, tak, golv, den maskinella utrustningen, badrum, innerdörrar, och insidan av fönster. Vid köp av en ny bostadsrätt lägger man ofta in en avsevärt stor insats och eventuellt även en upplåtelseavgift. Ofta handlar det om stora belopp speciellt i storstäderna. Det talar för att ge bostadsrättshavare relativt stor handlingsfrihet att förändra sina lägenheter.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 196.

<sup>17</sup> Grauers, Nyttjanderätt, s. 197.

<sup>18</sup> Prop. 2002/03:12, s. 55.

## 3 Fördelning av skyldigheter

Bostadsrättslagen innehåller ganska få regler om hur själva nyttjanderätten av lägenheten skall utformas, och utövas. Konstruktionen har ansetts så enkel att fler regler inte behövs.<sup>19</sup> Trots det skall de regler, rättigheter och skyldigheter närmare behandlas.

En bostadsrättshavare har en skyldighet att upprätthålla och iaktta de regler som finns i bostadsrättsföreningens stadgar i nyttjandet av bostadsrättslägenheten. Under denna del kommer även användandet av lägenheten tas upp, vad händer om man gör förändringar samt vad man som bostadsrättshavare ansvarar för. Men även hur man ändamålsenligt skall använda sin lägenhet.

### 3.1 Bostadsrätten – tillträdestidpunkt

**7:1 §** När lägenheten skall tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse, skall föreningen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Detta gäller om inte något annat har avtalats.

**7:2 §** Är lägenheten, när den skall tillträdas första gången efter bostadsrättsupplåtelsen, inte i det skick som bostadsrättshavaren har rätt att fordra enligt 1 §, får han avhjälpa bristen på föreningens bekostnad, om inte styrelsen på tillsägelse ombesörjer åtgärden så snart det kan ske. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter styrelsen att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får bostadsrättshavaren efter uppsägning frånträda bostadsrätten. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt får uppsägning inte ske. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har bostadsrättshavaren rätt till skäligen nedsättning av årsavgiften.

Tillträde till en lägenhet första gången regleras i 7:1 BrL, den skall då tillhandahållas i ett sådant skick så att den är enligt den allmänna uppfattningen på orten fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Det gäller om inte om annat avtalats. Här råder full avtalsfrihet, men om inget avtalats så skall den vara fullt brukbar.<sup>20</sup> Lagrummet skapades med den dåvarande 9§ HyresL<sup>21</sup> som förebild.<sup>22</sup> Den minimistandard som infördes i hyreslagen år 1984 utreddes i SOU 2000:2 av bostadsutskottet och kom då fram till att en minimiregel i bostadsrättslagen inte borde införas. Till stöd för det borde

---

<sup>19</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 180.

<sup>20</sup> SOU 2000:2 s. 145.

<sup>21</sup> Se Hyreslagen 9§ På tillträdesdagen skall hyresvärden, om inte bättre skick har avtalats, tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Avtal får dock träffas om att lägenheten skall vara i sämre skick om

1. Upplåtelsen avser en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal, eller
2. Hyresavtalet innehåller en förhandlingsklausul enl. hyresförhandlingslagen och bestämmelserna om lägenhetens skick har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

<sup>22</sup> SOU 2000:2 s. 145.

så inte ske eftersom någon speciell standard inte behöver finnas *efter* den första upplåtelsen. 7:1 BrL<sup>23</sup> reglerar endast när en bostadsrättslägenhet skall tillträdas *första* gången. Det finns inte något skriftligt krav<sup>24</sup> på att avtal som avtalat om bostadens skick skall vara skriftligt i upplåtelseavtalet utan angående skicket kan det även vara muntligt. Den fråga angående vilket skick en lägenhet skall ha t.ex. genom köp har lämnats oreglerad. Detta får avgöras med hänsyn till vad överlåtaren och förvärvaren har kommit överens om.<sup>25</sup> Vid senare överlåtelser påminner förhållandet mellan köpare och säljare mer om det vid överlåtelse av fast egendom.<sup>26</sup> Regleringen av överlåtelser sker i Köplagen.

7:2 BrL gäller bara när lägenheten tillträds första gången och den inte motsvarar vad man avtalat eller är fullt brukbar, då skall den allmänna uppfattningen på orten vara vägledande. Är det inte skriftligt reglerat i upplåtelseavtalet får man gå vidare till den ekonomiska planen för bostadsrättsföreningen och försöka utläsa skicket genom den. Någon motsvarighet finns inte för hyresrätter. Utan i hyreslagen behandlas vad som skall hända om lägenheten inte är färdigställd när tillträdet skall ske.<sup>27</sup>

Enligt 7:2 BrL har man rätt till självhjälp om styrelsen inte agerar. Huvudregeln är att föreningen genom sin försorg skall avhjälpa de brister som finns i lägenheten vid upplåtelsen. Detta skall ske oavsett om bristen beror på föreningens försummelse och oberoende av bristens beskaffenhet.<sup>28</sup>

Bostadsrättshavaren har en skyldighet att underrätta föreningen härom och anses ha gjort sin skyldighet om man skickar styrelsen ett rekommenderat brev där man påtalat detta enligt 7:32 BrL. Självhjälprätten gäller inte bara den egna lägenheten utan även gemensamma utrymmen. Denna regel är tvingande.<sup>29</sup>

I ett mål<sup>30</sup> från Svea Hovrätt, med dom år 2008 rör 7:2 BrL, en lägenhet som tillträdades första gången. Det handlade om en man som blev dålig av inomhusluften i sin lägenhet. Det resulterade i att mannen fick flera problem, de yttrade sig som eksem i ansiktet, svårt att andas vidare led han av trötthet och illamående. Det visade sig efter att man gjort en grundlig besiktning av lägenheten att den dåliga inomhusluften berodde på att det förekommit en nedbrytning av golvmattor och lim i bostaden. De nedbrytningarna hade lett till att skadliga ämnen i luften. Den kemiska nedbrytningen berodde på byggfukt. Mannen sanerade lägenheten och lade in ett golv som kunde "andas". I detta fall ansågs inte bostadsrättsföreningen ha tillhandahållit lägenheten i ett sådant skick som enligt den allmänna uppfattningen på orten hade varit fullt brukbar för det avsedda ändamålet.

---

<sup>23</sup> 7:1 BRL

<sup>24</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 172.

<sup>25</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s.172.

<sup>26</sup> SOU 2000:2, s. 151.

<sup>27</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 173.

<sup>28</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 175.

<sup>29</sup> SOU 2002:2, s. 146.

<sup>30</sup> T 9980-05 från Svea Hovrätt.



Domstolen menade att bristen fanns i byggnadens grundkonstruktion. Då bostadsrättsföreningen inte agerade tillräckligt skyndsamt ansågs bostadsrättshavaren ha rätt att avhjälpa bristen på föreningens bekostnad samt få nedsättning av årsavgiften under den tid han fått bo i en lägenhet med dålig luft.

Dessa bestämmelser tillämpas endast när lägenheten är bristfällig vid första tillträdet och skall tas i bruk första gången. Den gäller inte när bostadsrätten hyrs ut eller överlåts. Bestämmelserna har 11 § HyresL som förebild. För att den skall vara tillämplig måste det föreligga en brist vid den tidpunkt då bostadsrättshavaren ges tillträde till lägenheten. För att man skall tala om en brist behöver det inte vara en brist i den faktiska lägenheten eller till gemensamhetsutrymmen i fastigheten. En brist kan även anses finnas på grund av förhållanden som inverkar på lägenhetens användande.<sup>31</sup> Ett exempel kan vara bristfällig ljudisolering i en fastighet som är belägen vid en järnväg eller flygplats. Då buller stör användandet i så hög grad att den inte går att vistas i under nattetid på grund av utebliven sömn.

Det finns i stort sett inga rättsfall som handlar om just detta. Att det inte finns det kan bero på att dessa händelser stoppas och tas om hand innan dess att det går så långt som till domstol. Så att säga internt. Det man som bostadsrättshavare kan göra är att vid stämman underlåta att medge styrelsen ansvarsfrihet. Genom att inte medge ansvarsfrihet för styrelsen kan de bli personligt betalningsansvariga.<sup>32</sup> En annan orsak kan vara att om man inte kommer överens med styrelse eller inte får den hjälp man behöver i sin bostad så kanske man säljer och flyttar istället för att man inte orkar bråka.

## 3.2 Fastighetens skick

Husets allmänna skick är något som åvilar bostadsrättsföreningen och dess underhållsskyldighet. Föreningen skall byta fönster och se till att taket håller tätt. När man funderar på att köpa en bostadsrätt kan det vara värt att titta på fastighetens övriga skick då detta kan berätta en hel del om hur bostadsrättsföreningen sköts och hur ekonomi och prioritering ser ut i föreningen. En hel del kan utläsas om föreningen inte bara genom att studera ekonomi i årsredovisningen utan även genom att titta på fönster, dörrar, fasad och trapphus. Är huset nergånget och slitet kan det på sikt komma att påverka månadsavgiften för bostaden. Ett smutsigt trapphus och missköta grönytor kan tala om för en blivande köpare hur föreningen hur den löpande förvaltningen sköts.

---

<sup>31</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s.180.

<sup>32</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 120- syfte med ansvarsfrihet är att man på stämman godkänner styrelsens förvaltning. Om styrelsen får ansvarsfrihet kan inte en fråga om skadeståndsanspråk väckas.

### 3.2.1 Gemensamma delar

7:4 § Sedan tillträde medgetts är föreningen skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte enligt 12 § vilar på bostadsrättshavaren. Bestämmelserna i 2 § tillämpas om föreningen åsidosätter sin reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder eller men i nyttjanderätten genom föreningens vållande. *Lag (1995:1464)*.

7:4 BrL reglerar föreningens skyldighet beträffande skicket efter tillträdet<sup>33</sup>. Regeln ger bostadsrättsföreningen en skyldighet att hålla lägenhet, hus och mark i gott skick, i den mån det ansvaret ligger på föreningen och inte enligt 7:12<sup>34</sup> BrL på bostadsrättshavaren. Uppdelningen av ansvar i 7:4 BrL lagstodades genom 1991 års bostadsrättslag för att tydliggöra att förening svarar för underhåll av den del av en fastighet som inte faller på bostadsrättshavaren.<sup>35</sup>

Om en förening åsidosätter dess reparationskyldighet eller om det på något annat sätt uppstår hinder i nyttjanderätt genom föreningens vållande, tillämpas bestämmelserna i 7:2 BrL om avhjälpande av brist på föreningens bekostnad. Reglerna om föreningens skyldighet är tvingande.<sup>36</sup>

Det innebär att en bostadsrättsförening skall se till att trappuppgångar, gemensamma utrymmen så som t.ex. tvättstuga, gården utanför, gräsmatta och rabatter, soprum skall hållas i gott skick.<sup>37</sup> För detta kan föreningen sätta upp trivseregler/ordningsregler. En förening inte tvinga en bostadsrättshavare att sköta underhåll på mer än sin egen bostadslägenhet. Trots att en föreningens stadgar innehåller att underhåll skall skötas av bostadsrättshavare t.ex. trappstädning så är det ett ogiltigt stadgevillkor, då medlems underhållsansvar inte kan vidgas oavsett vad som står i föreningens stadgar.<sup>38</sup>

Om något missköts anses föreningen vara vållande, det kan dock krävas ganska mycket för att en förening skall anses vara vållande. Med vållande stärks graden så att det även måste föreligga en viss vårdslöshet från föreningens sida. Sådana omständigheter kan vara att en förening missköter städning utav trapphus eller underlåter att reparera saker som går sönder som trappträcken. Normalt underhåll räknas inte dit som t.ex. att en förening stänger av en hiss några dagar för service eller att man har byggnadsställningar runt huset för renovering utav fasad och fönster.<sup>39</sup> Det är ett led i skötseln av huset och föreningens skyldighet.

---

<sup>33</sup> Se även avsnittet om 7:2 BrL på sid 12.

<sup>34</sup> 7:12 BrL Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

<sup>35</sup> Prop. 1990/91:92 s. 196.

<sup>36</sup> Prop. 1971:12 s. 120.

<sup>37</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 180.

<sup>38</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 89.

<sup>39</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 180.

Vidare kan inte en bostadsrättshavare få kompensation från en förening för sveda och värk pga. av en sådan störning.<sup>40</sup> En förening har skyldighet att se till att begära rättelse pga. störningar och sköter de inte det kan en bostadsrättshavare få nedsättning av avgiften, detta kan man få även om en förening har handlat helt korrekt då pga. att störningen kan anses vara ett hinder i nyttjanderätten.

Det man kan få som nyttjanderättshavare enligt 7:4 BrL och 7:2 BrL är

1. Nedsättning av avgift, detta kan man få även om föreningen skött allting korrekt, då det kan anses föreligga ett hinder i nyttjanderätten.
2. Ersättning hör ihop med 7:2 BrL dvs. föreningen kan anses ha underlåtit att handla eller varit försumlig. Eller inte handlat tillräckligt skyndsamt.

### 3.2.2 Bostadsrättslägenheten

Åsidosätter föreningen sin reparationsskyldighet eller annat hinder genom föreningens vållande och det leder till att nyttjanderätten över en viss lägenhet inskränks, då har medlemmen rätt till avhjälpande på föreningens bekostnad, uppsägningsrätt, nedsättning av avgiften eller rätt till skadestånd.<sup>41</sup>

En hel del händelser kan hamna härunder t.ex. om föreningen upplåter bostadsrätt till någon vars verksamhet stör ordningen i huset och leder till hinder i en annans bostadsrättsmedlems nyttjanderätt.

Ett mål från Högsta domstolen rörde frågan om hinder i nyttjanderätten.<sup>42</sup> Det handlade om familjen J som bodde på tredje våningen i ett trevåningshus. I familjen fanns även två underåriga barn och familjen J hade bott i fastigheten som medlemmar i bostadsrättsföreningen sedan 1993.

Under 1995/96 flyttade en kvinna M in i lägenheten under familjen J, även hon var medlem i bostadsrättsföreningen. Någon gång under juni 1997 blev denna kvinna sambo med en man A som flyttade in i hennes lägenhet.<sup>43</sup> De bodde där i drygt ett år till juli 1998. Under detta år hade familjen J dagligen utsatts för grova trakasserier och ofredande i form av okvädningsord, obscena gester och annat hotfullt beteende av paret. Familjen påpekade detta för föreningens styrelse vid ett flertal tillfällen. Styrelsen underlät att agera inte för att få dessa trakasserier att upphöra. På grund av detta har familjen J lidit men och hinder i sin nyttjanderätten av bostaden.

Familjen yrkade därför nedsättning hos bostadsrättsföreningen av årsavgiften med 50%. Detta biföll både tingsrätt och hovrätt eftersom det faller under 7:4 BrL, de menade att föreningen genom sin underlåtenhet att agera ansågs ha varit vårdslösa och inte handlat på sådant sätt som kan

<sup>40</sup> Se nedan under 3.2.2 Rättsfall NJA 2004 s. 830.

<sup>41</sup> Se 7:4 2 men. BrL.

<sup>42</sup> NJA 2004 s. 830.

<sup>43</sup> Vad som utkommer från rättsfallet verkar sambon inte blivit medlem i föreningen.

begäras enligt lag, praxis och god sed för att upprätthålla huset i avtalsenligt och förväntat skick. Bostadsrättsföreningens ansvar omfattar även sammanboende till bostadsrättsinnehavare och föreningen ansågs ha varit långvarigt passiva. Därmed hade hinder och men uppstått i nyttjanderätten enligt 7:4 BrL.

Vidare yrkade familjen på skadestånd för förlorad arbetsinkomst och kostnader för sjukvård och resor med 10 000 kronor per familjemedlem. Det yrkandet fick prövningstillstånd och Högsta domstolen menade att ersättning för sveda och värk är en ersättning för ideell skada och inte en ekonomisk skada. I bostadsrättslagens förarbeten finns inte några uttalanden som bringar klarhet i denna fråga om vilka sorts skador lagen hänvisar till. Enligt HD omfattas inte 7:2 och 7:4 BrL av skadestånd för sveda och värk. För att komma fram till den slutsatsen använde sig HD utav NJA 1934 s.190<sup>44</sup>. Det rättsfallet handlade om en hyresgäst som hade fått en nervsjukdom pga. musik från en radioaffär i samma fastighet. Denne hyresgäst var berättigad till bland annat ersättning för medicin och flyttkostnader men däremot inte berättigad enligt lag till gottgörelse för sveda och värk. Eftersom bostadsrättslagens regler och hyreslagens regler påminner om varandra drog HD paralleller mellan dessa två regelverk.

### 3.2.2.1 Bostadsrättshavarens ansvar

**7:12 §** Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av
  - a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
  - b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller
  - c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).

Vad som skall anses höra till en bostadsrättshavarens ansvar och underhållsskyldighet stadgas i 7:12 1 st. BrL. Det man ansvarar för är att hålla sin bostad i gott skick. Många praktiker anser att detta lagrum kan

---

<sup>44</sup> som rörde JB 12:11, hyresregler

vålla viss problematik. I lagstiftningsärendet gjorde departementschefen<sup>45</sup> bedömningen att en gränsdragning i lag inte kan bli så exakt att den kan tjäna till vägledning för alla de varierande fall som kan förekomma.<sup>46</sup> Bostadsutskottet<sup>47</sup> kom till samma slutsats, de ansåg inte att det var möjligt att i en författning i detalj ange vilka delar som bostadsrättshavare respektive bostadsrättsförening ansvarar för.

Vårdplikten i en bostadsrätt innebär att bostadsrättshavaren skall se till så att ommålning, omtapetsering och golvbehandling/ byte av golv äger rum.<sup>48</sup> Vidare skall bostadsrättshavaren också se till att åtgärder efter skador vidtas.<sup>49</sup> Bostadsrättshavaren svarar för ledningar i lägenheten som inte är stamledningar, golv, väggar, tak, fönster och fönsterbågar (invändigt), inner- och ytterdörrar samt kakel, sanitetsporcelain och köksutrustning. Av praktiska och estetiska skäl svarar föreningen för yttersidor av dörrar och fönsterbågar.

Om bostadsrättshavaren inte fullgör sin underhållsskyldighet kan nyttjanderätt till bostaden förverkas. Kravet är dock att bristen i lägenheten måste vara så stor att bostaden anses vara vanvårdad.<sup>50</sup> En annan viktig sak att poängtera är att bostadsrättshavarens underhållsskyldighet inte kan utökas att även omfatta andra delar utav huset än den egna lägenheten.<sup>51</sup> Detta kan i sig vålla viss problematik, vad hör till lägenheten egentligen? Ansvarar bostadsrättshavare även för förråd som anses tillhöra lägenheten? För att finna svar måste man ibland gå tillbaka så långt som till upplåtelseavtalet, då BrL inte ger hänvisning om vad som tillhör lägenheten och vad som tillhör fastigheten. Ofta får man även söka svar på det i föreningens stadgar. Även mark som tillhör lägenheten skall skötas av bostadsrättshavaren annars kan bostadsrätten förverkas.<sup>52</sup> Däremot kan inte en mindre förening tvinga sina medlemmar att sköta målningsarbeten etc. eftersom det är föreningens ansvar. Dock kan man komma överens om att hjälpa till för att hålla föreningens kostnader nere, men man kan inte tvinga någon som inte vill delta. Att lägga en straffavgift för dem som inte hjälper till är inte tillåtet. Vill man motivera medlemmar att hjälpa till kan man däremot ge en avgiftsrabatt.<sup>53</sup>

Som medlem och nyttjanderättshavare i en bostadsrätt har man inte heller någon underrättelseskyldighet gentemot föreningen för skada. Sådana regler finns i HyresL.<sup>54</sup> I HyresL är det viktigt eftersom där är det hyresvärden som har underhållsansvar för lägenheterna och kan anses vara angelägen om att förhindra att skador breder ut sig i hela fastigheten. Gäller det dock

---

<sup>45</sup> Prop. 1990/91:92 s. 99.

<sup>46</sup> Han tillade dock att saken kan regleras genom bostadsrättsförenings stadgar.

<sup>47</sup> SOU 2000:2 s. 155.

<sup>48</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 191.

<sup>49</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 191.

<sup>50</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 212.

<sup>51</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 89.

<sup>52</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 90.

<sup>53</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 91.

<sup>54</sup> 12:24 JB

vatten- eller brandskada som bostadsrättshavaren ansetts vara vållande till får man dock anse att bostadsrättshavaren även blir ansvarig för skada som orsakats av att han struntat i att meddela styrelsen om den inträffade skadan. Hur snabbt en medlem måste denuntiera föreningen för att slippa ansvar beror på skadans art och omfattning.<sup>55</sup> Motsvarande anses gälla för ohyra.

I 7:12 2 st. BrL visar att bostadsrättshavaren inte svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Då det är bostadsrättsföreningen som står för underhållet av stamledningar enligt 7:12 2 st. BrL ansåg bostadsutskottet år 2000 att ordet stamledning borde utmönstras i lagtexten då det vållade viss problematik. En stamledning definierades på flera olika sätt bl.a. annat som vertikala stammar. Stamledning är inte heller en teknisk term, utan för att bringa klarhet ville utredningen att stamledning skulle definieras som en ledning som föreningen försett lägenheten med och som tjänar mer än en lägenhet.<sup>56</sup>

Ledningar för datainformation<sup>57</sup> och kabel-tv omfattas inte utav bestämmelsen<sup>58</sup>, då detta ofta grundar sig på ett abonnemang. Och inte heller radiatorer<sup>59</sup> även om det är lättast och i de flesta föreningar är föreningen som ansvarar för dessa. Men radiatorer faller inte under begreppet stamledning.

I betänkandet från år 2000 kom man även fram till att även ventilationskanaler skulle finnas med i detta lagrum. Om föreningen försett en lägenhet med en ventilationskanal och den tjänar mer än en lägenhet borde även detta gälla att föreningen ansvarar för dessa. Att ventilationskanaler inte funnits med i 1930 års BrL beror på att det på den tiden inte byggdes hus med ventilationskanaler som de ser ut idag.<sup>60</sup>

7:12 2 st. BrL är tvingande rörande bestämmelserna angående ansvaret för stamledningar.<sup>61</sup>

### 3.2.2.2 Tillståndsplikt för ombyggnad

7:7 § Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd i lägenheten utföra åtgärd som innefattar

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

---

<sup>55</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 211.

<sup>56</sup> SOU 2000:2 s. 156.

<sup>57</sup> Bredband.

<sup>58</sup> Prop. 2002/03:12 s. 51.

<sup>59</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 191.

<sup>60</sup> SOU 2000:2 s. 156.

<sup>61</sup> Se 7:4 BRL.

Styrelsen får inte vägra att medge tillstånd till en åtgärd som avses i första stycket om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.

I stadgarna får föreskrivas att styrelsens tillstånd inte behövs för att utföra en åtgärd som avses i första stycket. *Lag (2003:31)*.

Det finns tillfällen då en bostadsrättshavare måste få godkännande av en bostadsrättsförening för att få göra vissa förändringar i sin bostad. De förändringar man talar om omfattar inte sådana situationer då medlemmen sköter det inre underhållet av sin lägenhet.<sup>62</sup> Med underhåll menas golvbeläggning, tapetsering, och målning. Denna regel syftar till att bostadsrättshavaren inte skall utföra ombyggnationer som innebär att förändringar i byggnadens konstruktion utan föreningens vetskap. Situationer som innebär tillståndsplikt är t.ex. ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme och gas eller vatten eller annan väsentlig förändring. Då sådana ledningar är föreningens egendom och därmed föreningens underhållsansvar.

Att göra förändringar i fastighetens bärande konstruktion kan anses utgöra en säkerhetsrisk mot de övriga boende. I så fall skall det göras i samråd med föreningen, speciellt i bygglovssituationer. Framförallt är det ett sätt för bostadsrättsföreningen att kontrollera att sådana ingrepp sker med någon som har fackkunskap och inte utav lekman. Reglerna har utmönstrats i lag för att kunna tydliggöra för bostadsrättsmedlemmar respektive förening vilka situationer som kräver tillstånd. Genom att utmönstra det i lagen undviker man att felaktiga beslut tas. I förarbetena till 1971 års BrL uttalade bostadsrättskommittén<sup>63</sup> att det i stadgarna skulle kunna tas in en föreskrift som i princip förbjöd bostadsrättshavaren att vidta någon ändring alls av lägenheten. Departementschefen ansåg dock att detta var allt för långtgående inskränkningar i bostadsrättshavares handlingsfrihet.<sup>64</sup>

Styrelsen begränsas i sin tillståndsverksamhet genom att de inte godtyckligt kan underkänna en sådan åtgärd om denna inte kan leda till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Däremot kan stadgarna innehålla regler som gör det möjligt att göra dessa ombyggnationer utan föreningens godkännande, ett utsträckande. Ett andra stycke infördes 7:7 BrL år 2003 och motiverades med att eftersom bostadsrättshavaren skall sköta underhållet borde utgångspunkten i lag vara att denne får lov att göra förändringar.<sup>65</sup> Tidigare fanns inga kriterier för när styrelsen borde lämna tillstånd. Det som gäller idag är att föreningen skall ge tillstånd om inte åtgärden leder till skada eller problem för bostadsrättsföreningen och fastigheten.<sup>66</sup> Bestämmelsen är tvingande vilket innebär att en förening inte kan ta in i sina stadgar en föreskrift om att bostadsrättshavaren inte får lov att förändra lägenheten. Enligt proposition 2002/03: 12 s. 63 menas att ”härigenom torde gränsen för vilka åtgärder som får vidtas utan styrelsens

---

<sup>62</sup> 7:12 BrL.

<sup>63</sup> SOU 1969:4.

<sup>64</sup> 1971:12 s. 124.

<sup>65</sup> SOU 2000:2 s. 183.

<sup>66</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 188.

tillstånd bli tydligare än i dag. Dessutom bör i lagen anges att styrelsen inte får vägra att medge tillstånd till aktuell åtgärd om inte åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Regeringens avsikt med den föreslagna ändringen är främst att ge bestämmelsen en tydligare innebörd och minska utrymmet för tolkningsproblem. Förslaget torde visserligen innebära att tillstånd kommer att behöva sökas i något fler situationer än i dag. Eftersom tillstånd inte skall få vägras om inte styrelsen har tunga skäl för det, torde förslaget ändå ge utrymme för en något större möjlighet för bostadsrättshavaren att förändra sin lägenhet”.

I rättsfallet kallat badrumsfallet<sup>67</sup> handlade om makarna A som gemensamt hade en bostadsrätt i en förening i Stockholm. De ville bygga om sitt badrum och ansökte hos föreningens styrelse om att få göra detta. Det makarna A hade tänkt göra var att utöka storleken på badrummet, installera badkar med cirkulationspump (bubbelbadkar) samt håltagning i en bärande vägg. Innan de fått tillstånd till detta byggde de om badrummet och gjorde de förändringarna.

Föreningen väckte då talan, och yrkade att tingsrätten skulle förplikta makarna A att omgående återställa lägenheten i föreningens fastighet till det skick som lägenheten var i innan ombyggnationen 1991. Om de inte gjorde detta ville föreningen få möjlighet att göra detta på makarna As bekostnad. Som grund för sin talan åberopade föreningen att ombyggnationen stod i strid med deras stadgar samt att det stred mot 7 kap. 7§ BrL eftersom makarna A utan tillstånd från föreningen gjort en avsevärd förändring i sin lägenhet.

Makarna A bestred, som grund för bestridandet åberopade paret att de hade fått tillstånd av föreningens styrelse för ombyggnaden. De gjorde även gällande att de hade uppfyllt de krav och garantier som föreningen uppställt för att de skulle få göra denna ombyggnation. Till sist gjorde de gällande att det skulle anses oskäligt att ålägga dem att återställa lägenheten och att denna skyldighet skulle jämkas då ombyggnationen inte påverkade föreningens egendom negativt. Denna hade utförts fackmannamässigt och inte lett till störningar för de boende.

Tingsrätten ansåg det visat att föreningens styrelse lämnat tillstånd till åtgärden och lämnade denna utan bifall.

Föreningen överklagade då till hovrätten och ändrade sitt yrkande till att bara gälla återställning av badrummet till den yta det varit innan ombyggnationen, dels för att en sådan ombyggnad var bygglovspliktig.

Hovrätten fastställde tingsrättens dom. Men den ansåg dock att makarna A inte hade haft det tillstånd som krävdes för ombyggnaden av badrummet och anförde vidare i sin motivering att denna bestämmelse att inhämta styrelsens godkännande för att göra väsentlig förändring av lägenheten tillkom i 1930

---

<sup>67</sup> RH 1994:28.



års BrL. Tanken med bestämmelsen var att det inte ansågs lämpligt att överlämna till de enskilda bostadsrättshavarna att avgöra om en sådan förändring skulle kunna skada fastigheten eller orsaka olägenhet för de andra lägenhetsinnehavarna. Nyttjanderätten ansågs i princip till sin natur vara sådan att bostadsrättshavaren hade rätt att vidta ändringar i lägenheten under förutsättning att dessa förändringar inte orsakade skada eller olägenhet. Med 1971 års BrL ansågs det dock lämpligt att anpassa dessa regler till de som gällde för hyra. I förarbetena uttalades också att en bostadsrättshavare kunde åläggas att återställa lägenheten om en sådan förändring skett utan styrelsens tillstånd.<sup>68</sup>

I nuvarande 7:7 BrL finns bestämmelsen om att styrelsens tillstånd krävs för att företa sådan ändring utav lägenheten. I 7:7 BrL finns däremot inte direkt angivet vilken rättsföljd som finns knuten till en överträdelse av denna paragraf. Oklart är att om en ändring som vidtas utan styrelsens tillstånd är att se som vanvård. För i så fall kan bostadsrätten förverkas. Likaså kan bostadsrättshavaren bli tvungen att ersätta skada som förändringen medfört för andra medlemmar och föreningen. I övrigt saknas regler om vilka rättsföljder som är knutna till en överträdelse av bestämmelsen. Som det uttalas i förarbetena till 1971 års BrL<sup>69</sup> bör man också kunna kräva att lägenheten återställs i det skick som den var i innan förändringen. Meningen med det kan inte enligt förarbetena ha varit att varje överträdelse ovillkorligen skall leda till ett återställande. Det måste enligt hovrätten stå rätten fritt att med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet att avgöra om det finns skäl till återställande.<sup>70</sup>

Föreningen gjorde i detta fall endast gällande att ombyggnaden skett utan styrelsens godkännande. Det var den enda grund bostadsrättsföreningen åberopade för att makarna A skulle återställa badrummet. Föreningen nämnde inte ifall ombyggnaden lett till någon skada eller olägenhet för föreningen, dess fastighet eller de andra bostadsrättshavarna. Snarare verkade makarnas As lägenhet ha förbättrats. Ett återställande skulle kosta en betydande summa och endast det faktum att ombyggnaden gjorts utan det tillstånd som krävdes av styrelsen var enligt hovrätten inte tillräckligt skäl att bifalla föreningens yrkande om återställande.

En sak som inte nämns i rättsfallet var att det faktiskt var bostadsrättshavarna som hade bevisbörda för att det fanns ett tillstånd till ombyggnationen. Föreningen gjorde ett misstag i sitt yrkande detta rättsfall då den endast koncentrerade sig på tillståndsplikten. Beslut om återställande och olägenhet hänger ihop. Hade bostadsrättsföreningen istället beskrivit vilken olägenhet detta inneburit för huset och föreningen så hade deras krav om återställande förmodligen värderats högre. Det märks tydligt att hovrätten undvek att ta ställning i frågan om återställande.

---

<sup>68</sup> SOU 2000:2 s. 179.

<sup>69</sup> 27§ (1971:479) BrL löd: Bostadsrättshavaren får ej utan tillstånd av styrelsen företaga avsevärd förändring i lägenheten. Bostadsrättshavaren kan i stadgarna medges vidsträcktare rätt än som sagts nu.

<sup>70</sup> RH 1994:28.

Om det i föreningens stadgar hade funnits ett vite för den bostadsrättshavare som gör ändringar i sin bostad utan tillstånd så hade kanske detta bifallits. Ett vite hade kanske dessutom haft effekt som avskräckande för de boende att verkligen genomföra sådana ändringar i sina bostäder utan föreningens tillstånd. Hade det varit skäligt i en förening med vite? Det finns så få sätt för en bostadsrättsförening att påverka bostadsrättsmedlemmarna, den yttersta sanktionen är förverkande av bostaden och det krävs en hel del för att detta skall ske. Dessutom är den kontrollfunktion som en förening har av de boende inte alltid något som används och praktiseras av bostadsrättsföreningar och kontrollfunktionen utövas inte. En bostadsrättshavare kan göra väldigt mycket i sin bostad utan föreningens vetskap.

Ovanstående rättsfall är äldre och reglerna i BrL var då angående förändringar i bostadsrättslägenheter betydligt striktare. I reglerna som gällde före den 1 april 2003 var utgångspunkten att en bostadsrättshavare inte utan styrelsens samtycke fick göra någon väsentlig förändring i lägenheten.<sup>71</sup> Bostadsrättshavaren kunde dock få en mer vidsträckt rätt, genom att föreningens stadgar där man kunde reglera denna fråga att få göra förändringar. Rätten att få göra förändringar kunde inte helt inskränkas<sup>72</sup> enligt 1971 års BrL. Detta lagrum ledde i praktiken till en hel del problem då det i förarbetena inte nämndes vad som avsågs med väsentlig förändring. Är det att anse som en väsentlig förändring att man renoverar köket och tar ner alla skåp? I doktrin ansågs uttalandena angående detta uttryck som försiktiga och att de lämnade ett stort spelutrymme.<sup>73</sup> Detta ledde till lagens nuvarande lydelse i 7:7 BrL. Där man tagit sikte på att klargöra de tillståndspliktiga situationerna. I förarbetena<sup>74</sup> till nuvarande 7 § BrL innebar att man i lagtexten skulle skriva in att man fick förändra lägenheten<sup>75</sup> och därefter angavs vissa åtgärdssituationer som krävde tillstånd.<sup>76</sup> Uttrycket väsentlig förändring som vållat tolkningsproblem ville utredningen ta bort. Den slutgiltiga lydelsen blev dock inte det utredningen föreslog, utan uttrycket väsentlig förändring finns fortfarande kvar i 7:7 3 p. BrL.<sup>77</sup>

Det kommer alltid finnas tillståndssituationer där bostadsrättshavaren struntar i att inhämta styrelsens godkännande före åtgärd. Dessa fall kan mycket väl komma att gå till domstol. Från lagstiftarens håll har man genom ovan nämnda ändringar förtydligat själva 7§ BrL men inte eventuell påföljd. Kan ett avtalsvite i stadgarna vara en lösning? Är det så att ett återställande

---

<sup>71</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 93-94.

<sup>72</sup> Uggla m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 92.

<sup>73</sup> SOU 2002:2 s. 183.

<sup>74</sup> SOU 2002:2 s. 182.

<sup>75</sup> Förslaget löd: Bostadsrättshavaren skall få förändra lägenheten. Om förändringen innebär ingrepp i bärande konstruktioner eller installation eller förflyttning av våtutrymme, toalett eller kök, skall dock krävas att styrelsen har lämnat tillstånd till ändringen eller att stadgarna medger den.

<sup>76</sup> Uggla, Bo i bostadsrätt, s. 92.

<sup>77</sup> SOU 2002:2 s. 182, Prop. 2002/03:12 s. 62.

fortfarande idag kan anses vara aktuellt med hänsyn till åtgärden? Hovrätten menade att detta inte skall ske ovillkorligen utan att man måste ta hänsyn till omständigheterna i övrigt. Om det är så att en tillståndspliktig ändring leder till olägenhet för föreningen kan det mycket väl vara så att återställande kan användas som sanktion.

Utgångspunkt i 7:7 BrL är att bostadsrättshavaren får göra förändringar i sin lägenhet. Till sådana ändringar rör att man får flytta väggar som inte har bärande egenskaper, denna förändring bör vara jämbördig med förändringar som omtapetsering, byte av golv och målning.<sup>78</sup> Dock finns fortfarande uttrycket väsentlig förändring kvar i lagtexten<sup>79</sup>, även om man utkristalliserat andra tillståndssituationer. Med väsentlig förändring<sup>80</sup> menar man ändringar av sådana ledningar eller kanaler som föreningen enligt 7:12 BrL ansvarar för hänförs till denna punkt. Ett annat exempel kan vara förändringar som ändrar lägenhetens karaktärsdrag inte beaktas eller dess kulturhistoriska värde.<sup>81</sup> I förarbetena har antalet tillståndssituationer något ökat men det har ansetts vara bättre eftersom reglerna blivit klarare. Eftersom tillstånd inte skall få vägras om inte styrelsen har tunga skäl för det, torde förslaget ändå ge utrymme för en något större möjlighet för bostadsrättshavaren att förändra sin lägenhet.<sup>82</sup>

Lagrummets nya<sup>83</sup> andra stycke innebär att det nu finns ett kriterium för föreningar att lämna samtycke om bostadsrättshavaren visat att det inte innebär olägenhet eller skada för föreningen. En styrelse kan inte bara neka bostadsrättshavaren att göra förändringar i sin lägenhet. Det finns ett incitament i lagen att man skall kunna förändra sin lägenhet som nyttjanderättshavare. Incitamentet gör att bostadsrättsmedlemmen kan gå vidare och överklaga medlemmen anser att styrelsens beslut strider mot detta incitament. En bra regel då det existerar bostadsrättsföreningar som är förändringsobenägna.

### 3.2.2.3 Bostadsrättsföreningens kontrollansvar och åtgärdsansvar

**7:12 a§** Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick enligt 12 § i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller det finns risk för omfattande skador på annans egendom och inte efter uppmaning avhjälper bristen i lägenhetens skick så snart som möjligt, får föreningen avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad. Lag (2003:31).

#### Tillträde till lägenheten

**7:13 §** Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det

---

<sup>78</sup> SOU 2000:2 s. 184.

<sup>79</sup> 7:7 3 p. BrL.

<sup>80</sup> Prop. 2002/03:12 s. 63.

<sup>81</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 187.

<sup>82</sup> Prop. 2002/03:12 s. 62.

<sup>83</sup> Fr.o.m. 1 April 2003.

behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a§. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11§ eller när bostadsrätten skall tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen skall se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5§.

Om bostadsrättshavaren inte fullgör sin underhållsskyldighet, kan bostadsrätten till lägenheten förverkas. För att det skall ske krävs i princip enligt lagen att bostadsrätten vanvårdas.

Fr.o.m. 1 april 2003 har en bostadsrättsförening under vissa förutsättningar rätt att avhjälpa brist på bostadsrättshavares bekostnad.<sup>84</sup> För att föreningen skall ha rätt att avhjälpa en brist krävs att det rör sig om en allvarlig sådan.<sup>85</sup> Man kan säga att det finns två situationer då detta aktualiseras. Den första är då det undermåliga underhållet leder till att annans säkerhet äventyras. Som exempel nämns i förarbetena elinstallationer som inte gjorts på ett fackmannamässigt sätt.<sup>86</sup> Den vars säkerhet äventyras behöver inte vara en annan bostadsrättshavare utan kan vara en hyresgäst eller någon annan. Den andra situationen är att det finns risk för skada på annans egendom. Det räcker med att det finns en risk, skada måste inte ha inträffat. Däremot skall det röra sig om en skada som har en stor betydelse. Ett exempel är en läckande duschkabin som inte åtgärdas vilket innebär en risk för vattenskador i huset eller i närliggande lägenheter eller dess inredning.<sup>87</sup> Föreningen är skyldig att uppmana nyttjanderättshavaren att åtgärda bristen själv innan bostadsrättsföreningen inträder och åtgärdar bristen.<sup>88</sup> Bostadsrättshavaren skall åtgärda lägenhetens brist inom skälig tid och skälig tid är något man får avväga i det enskilda fallet.<sup>89</sup>

För att föreningen skall kunna avhjälpa en brist krävs det att de har tillträde till lägenheten enligt 7:13 BrL. Det är även viktigt att föreningen kan komma runt och se hur lägenheterna sköts och kunna komma åt att utföra arbeten i bostäderna. Dessutom är det viktigt för att undersöka att bostadsrätten används för sitt ändamål. Tillsyn skall vara objektivt motiverat. Det skall vara fråga om nödvändig tillsyn och erforderligt arbete. Givetvis skall tillsynen ske på ett sätt som innebär mista möjliga olägenhet för bostadsrättshavaren. Dennes intressen skall tillvaratas.<sup>90</sup>

Är det så att det finns ohyra i bostaden måste bostadsrättshavaren tåla inskränkning i sin nyttjanderätt då detta faller under föreningens skyldighet att åtgärda. Däremot har man rätt till ersättning av föreningen för de ökade

---

<sup>84</sup> 7:12a BrL.

<sup>85</sup> Julius m.fl., Bostadsrätt, s. 213.

<sup>86</sup> Prop 2002/03:12 s. 55.

<sup>87</sup> Prop 2002/03:12 s. 55.

<sup>88</sup> Julius m.fl., Bostadsrätt, s. 213.

<sup>89</sup> Ugglå m.fl., Bo i bostadsrätt, s. 95

<sup>90</sup> Julius, m.fl., Bostadsrätt, s. 214.

kostnader som detta kan innebära, t.ex. dubbelt boende vid eventuell sanering.

### 3.3 Vattenskada och brand

7:12 § Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av andra-femte styckena. Detta gäller även mark, om sådan ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om föreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet. Detsamma gäller ventilationskanaler.

För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast om skadan uppkommit genom

1. hans eller hennes egen vårdslöshet eller försummelse, eller
2. vårdslöshet eller försummelse av

a) någon som hör till hans eller hennes hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

b) någon annan som han eller hon har inrymt i lägenheten, eller

c) någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten.

För reparation på grund av brandskada som uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren själv är dock denne ansvarig endast om han eller hon brustit i omsorg och tillsyn.

Tredje stycket gäller i tillämpliga delar om det finns ohyra i lägenheten. Lag (2003:31).

Vattenskador och brandskador skall föreningen ansvara för såvida skadan inte uppkommit genom att

1. Bostadsrättshavarens egen vårdslöshet eller försummelse
2. Vårdslöshet genom försummelse av någon som tillhör bostadsrättshavarens hushåll eller som besöker denne som gäst. Eller någon som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller någon som för bostadsrättshavarens räkning utför arbete i lägenheten.

Om skada har uppkommit genom vårdslöshet eller försummelse av någon annan än bostadsrättshavaren är bostadsrättshavaren endast ansvarig om denne kan anses ha brustit i sin tillsyn.<sup>91</sup>

Under utredningsarbetet träffade bostadsutskottet försäkringsgivare och genom det sammanträffandet samt de synpunkter som framkommit från de centrala bostadsrättsorganisationerna gjorde att de ansåg att tre frågor närmare borde övervägas, då oklarheter fanns angående dessa frågor:<sup>92</sup>

1. Vilka skador orsakade av vatten bör bostadsrättshavaren stå för?
2. Vad menas med vattenledningsskada?
3. Bör bostadsrättshavare ha en underrättelseplikt till föreningen motsvarande den en hyresgäst har?

De frågor angående bostadsrättshavares ansvar för skador orsakade av vatten har regelmässigt ställts mot bakgrund av 7:12 BrL. Vid närmare

---

<sup>91</sup> 7:12 2 st. 2 men. BrL.

<sup>92</sup> SOU 2000:2 s. 157.

övervägning av lagrummets innebörd är det viktigt att komma ihåg att bestämmelsen är till för att fördela ansvaret mellan bostadsrättshavare och förening. Regeln avser inte sådant som bostadsrättshavares eventuella skadeståndsansvar gentemot andra bostadsrättshavare i föreningens fastighet. Regleringen är uppbyggd så att det i 7:4 BrL anges att föreningen sedan bostadsrättshavaren tillträtt, svarar för underhållet av lägenheten, huset och marken om inte annat följer av 7:12 1 st. BrL. I normalfallet är det bostadsrättshavaren som har underhållsansvar för lägenheten och i vissa fall även för marken utanför om det är en bostadsrätt med täppa.<sup>93</sup>

Bostadsrättshavaren svarar inte för reparationer om det är en brand- eller vattenledningsskada och varken bostadsrättshavaren eller någon av vissa personer som nyttjanderättshavaren ansvarar för – något förenklat anses vållande. I sista meningen finns även ännu en inskränkning beträffande brandskador på det sättet att när det gäller den angivna personkretsen i 7:12 BrL<sup>94</sup>, skall det dessutom vara så att bostadsrättshavaren har varit försumlig med att utöva rimlig tillsyn över den aktuella personen. Detta är ett intressant resonemang. Vad innebär rimlig tillsyn över en annan vuxen människa som vistas i ens hem? Tillsynen bör utökas ifall personen ifråga är drog- eller alkoholpåverkad. Men rimlig tillsyn över barn? Man kan ha lagt en ask med tändstickor på ett ställe där ett barn troligtvis inte borde nå dem men i det fall barnet tar en stol och klättrar upp och får tag i dem trots det. Mycket intressant. Dock inget som har tagit upp i regelns motiv.

Sammanfattningsvis<sup>95</sup> kan man säga att bostadsrättshavaren svarar för sin lägenhet och enbart för denna. Man skall utföra eventuella reparationer i lägenheten. Bostadsrättshavaren svarar även för vissa vattenledningar. De vattenledningar man ansvarar för brukar benämnas synliga rör, men det är inte helt rätt benämning. Bostadsrättshavaren ansvarar för vattenledningar som enbart tjänar den egna lägenheten, dvs. grenledningar som går in i lägenheten.<sup>96</sup> Vilka reparationer anses då höra hit? I paragrafens andra mening talas om reparationer pga. vattenledningsskada. Bostadsrättshavaren kan bli reparationsskyldig även pga. av vattenledningsskada om denne varit försumlig eller vårdslös t.ex. genom att denne borrar i väggen och kommit åt en vattenledning. För att bostadsrättshavaren skall svara för sådan skada så skall skadan vara åsamkad av bostadsrättshavaren eller utav någon som denne svarar för.<sup>97</sup>

Vad anses då vara en vattenledningsskada?

Definitionen för vattenledningsskada från 1930 års BrL 41 § löd:

---

<sup>93</sup> SOU 2000:2 s. 157.

<sup>94</sup> Se föregående sida.

<sup>95</sup> Svar på fråga 1 ovan.

<sup>96</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 191.

<sup>97</sup> SOU 2000:2 s. 158.

”dock svare föreningen för reparationer i anledning av brand- eller vattenledningsskada, som ej uppkommit genom bostadsrättshavares vållande. Föreningen vare ock skyldig att svara för reparationer å de stamledningar för avlopp samt för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka lägenheten av föreningen försetts. Uppkommer skada genom eld eller vatten, bör däremot föreningen svara därav föranledda reparationer. Föreningen måste anses åligga att hålla huset försäkrat mot dylik risk”.

I 7:12 2 st. 1 men. BrL skiljs mellan stamledning för avlopp respektive sådana ledningar för vatten. Omfattas då utströmningar från avloppsledningar också? Sådana skador och utströmningar verkar inte omfattas. Trots att försäkringsbranschen och bostadsrättsorganisationerna inte såg något hinder mot detta.<sup>98</sup>

Enligt utredningen var det vatten under tryck som orsakade mest skador och som man talat om som ett problem. Därför torde detta inte gälla avloppsledningar. Endast vatten under tryck avses med undantaget i 7:12 2 st. 2 men. BrL. Bestämmelsens utformning ger inte underlag för bedömningen att alla skador orsakade av vatten som kommer från ledningar kan vara undantagna från bostadsrättshavarens underhållsansvar,<sup>99</sup> med det menas att reparationer på vattenledningar kan vara undantagna men inte de skador som beror på att vatten t.ex. har sprutats på en vägg och läckt igenom denna.<sup>100</sup>

Bostadsrättshavarens ansvar där vatten är inblandat är följande<sup>101</sup>: Första alternativet är att föreningen själv får bekosta reparationerna för vattenledningsskador, om inte nyttjanderättshavaren eller någon denna ansvarar för vållat skadan. Då kan det vara så att det är en vattenledningsskada men bostadsrättshavaren är vållande. Det andra huvudalternativet är att det rör sig om en skada pga. vatten som inte kan betecknas som en vattenledningsskada. Bostadsrättshavaren kan därvid ha eller sakna skuld för den uppkomna skadan, men ansvarar ändå för den genom sitt underhållsansvar enligt 7:12 BrL.

Skador som uppkommer på andra delar av huset än bostadsrättshavarens lägenhet regleras inte i 7:12 BrL, utan den reglerar och fördelar endast ansvaret i förhållandet mellan bostadsrättsförening och medlem.<sup>102</sup> Skador på andra delar av föreningens fastighet regleras inte i bostadsrättslagen. Enligt SOU 2000:2<sup>103</sup> kom man fram till att det i så fall är vanliga skadeståndsbestämmelser<sup>104</sup> som är tillämpliga. Det innebär som huvudregel att det måste föreligga vårdslöshet och adekvat kausalitet för att

---

<sup>98</sup> SOU 2002:2 s.158.

<sup>99</sup> SOU 2000:2 s. 159.

<sup>100</sup> Se NJA 2007 s. 709.

<sup>101</sup> Det finns två huvudalternativ.

<sup>102</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 211.

<sup>103</sup> Trots bostadsrättsutredningens utförliga resonemang om vattenledningsskada tas det inte vidare upp i prop. 2002/03:12.

<sup>104</sup> Skadest L (1992:207).

ersättningsskyldighet skall kunna uppstå. Följdsador såsom på annans bostadsrätt behandlas som vanlig sakskada.<sup>105</sup> Victorin är dock av en skiljaktig mening och menar att följskador inte är helt klart utrett. Men vad gäller brand- och vattensador är ansvaret endast på den egna lägenheten. Föreningen som fastighetsägare borde vara försäkrad för sådana skador, som kan bli mycket omfattande.<sup>106</sup>

Problemet med vatten - och brandsador är dock inte så stort för den enskilde, eftersom en vanlig hemförsäkring täcker de flesta av de risker som tagits upp.<sup>107</sup> Däremot kan det bli problem om till exempel föreningens fastighetsförsäkring inte är samordnad med bostadsrättshavarens hemförsäkring. Det är idag vanligt att bostadsrättsföreningar försäkrar hela fastigheten så att de boende slipper ordna en egen försäkring. Vid eventuella skador är det bara en part att samråda med. Dessutom är det alltid någon i en bostadsrättsförening som struntar i att försäkra sin bostadsrätt. Bostadsrättstillägget som ingår i en hemförsäkring gäller framför allt vattensador.

### 3.3.1 Rättsfall vattenskada

I ett rättsfall från år 2007 handlar om en bostadsrätt som efter överlåtelse visat att säljaren skött det inre underhållet på ett sådant sätt att det orsakat skada på bostadsrättsföreningens fastighet utanför lägenhetens gränser.<sup>108</sup> Förvärvare av bostadsrätten ansågs inte ersättningsskyldiga mot bostadsrättsföreningen pga. skadan. När förvärvaren duschade första gången i lägenheten så orsakade det översvämning i hallen. Man kom då fram till att fuktspärren bakom väggmattan i badrummet bakom badkaret hade tagits bort så att vatten runnit in under golvmattan. Det hade skett innan köparna av lägenheten hade tillträtt. Felet var orsakat av den tidigare ägaren och denne hade sålt bostadsrätten med en friskrivningsklausul.<sup>109</sup>

Hovrätten menade i sina domskäl att när förvärvaren blev medlem i föreningen och tillträdde bostadsrätten övertog de i förhållande till föreningen ansvaret för de skador, det framkom av föreningens stadgar. Brister i det inre underhållet som leder till en skada på föreningens egendom svarar en bostadsrättshavare för oavsett om denne varit vårdslös. Hovrätten ansåg med andra ord att förvärvaren skulle stå för skadan.

HD utredde frågan angående ersättning:

Fråga om ersättning på föreningens fastighet, föreningen ansåg att förvärvaren var skyldig att ersätta föreningen för de kostnader som föreningen fått pga. vattenläckan. Bostadsrättsföreningen menade att

---

<sup>105</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 212.

<sup>106</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 172.

<sup>107</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 192.

<sup>108</sup> NJA 2007 s. 709.

<sup>109</sup> Annars hade köparen kunnat vända sig till föregående ägare.



förvärvaren av bostadsrätten underlåtit att hålla badrummet i ett sådant skick som krävs av en bostadsrättshavare enligt 7:12 BrL.

Förvärvarna menade då att de enbart är ansvariga som bostadsrättshavare för lägenhetens inre skick. Det belopp föreningen yrkade på avsåg skador på föreningens fastighet för vilket förvärvaren inte ansåg sig ansvarig för annat än genom vårdslöshet.

Enligt HD ligger huvudansvaret för lägenhetens inre underhåll på bostadsrättshavaren om inte annat bestämts i stadgarna. Det är visserligen föreningen som äger fastigheten och lägenheterna. Mot bakgrund av att bostadsrättshavarnas nyttjanderätt gäller utan tidsbegränsning och därmed närmar sig äganderätten, har det dock ansetts motiverat att bostadsrättshavaren i princip skall ansvara för allt underhåll själv. Innebörden av bostadsrättshavares underhållsskyldighet är förutom sedvanligt underhåll även att ansvara för reparationer och avhjälpa mer omfattande skador i lägenheten vare sig dessa uppkommit genom bostadsrättshavarens eget vållande eller på annat sätt. Underhållet kan inskränkas genom stadgarna. Inget hinder finns för att föreningen åtar sig att sköta alla utrymmen i huset. Ansvaret för en bostadsrättshavare får dock inte utsträckas. Innebörden av 7:12 BrL är att regeln ger de yttre ramarna för bostadsrättshavarens ansvar för lägenheten. Bestämmelsen är tvingande vilket innebär att bostadsrättshavaren inte genom stadgeföreskrifter kan åläggas ett längre gående ansvar i detta avseende. Uppdelningen av ansvar i 7:4 BrL lagstodades år 1991 för att tydliggöra att föreningen svarar för underhållet av den del av huset som inte faller på bostadsrättshavaren. Redan i förarbetena till 1930 års BrL uttalade sakkunniga att det åligger föreningen som ägare av fastigheten att hålla denna försäkrad mot skador genom eld eller vatten.<sup>110</sup> Ansvar för bostadsrättsföreningens hus utanför nyttjanderättshavares lägenhet ligger hos föreningen.

Vattenskadorna som inte är vattenledningsskador skall bostadsrättshavaren svara för den egna lägenheten enligt sitt underhållsansvar. HD menade att bostadsrättsutredningen år 2000 kom fram till att bostadsrättslagen inte reglerar skador i andra delar i huset utom bostadsrättshavarens lägenhet. Skador i andra delar utav huset regleras enligt allmänna skadeståndsregler. Detta innebär som huvudregel att vårdslöshet och adekvat kausalitet för att ersättningsskyldighet skall kunna uppstå. Följdskadorna på andras lägenheter är att anse som vanlig sakskada.

Problemet med detta rättsfall är enligt HD att om man som köpare hade köpt en lägenhet och det sedan visar sig att det läcker vatten från badrummet ut i hallen då är detta ett köprättsligt fel, pga. felaktigt eller försummat underhåll. Detta kan jämföras med sakskador på en köpares egendom som uppkommer pga. en säkerhetsbrist i en såld vara. Säljaren ansvarar bara om han varit vårdslös eller han får anses ha garanterat att detta ej skall uppkomma genom 67 § KöpL. Även om lägenheten ansågs behäftad med fel och denna inte kunde användas för sitt ändamål då kunde köparen ha

---

<sup>110</sup> NJA II 1930 s. 507.

gjort vanliga köprättsliga påföljder gällande pga. fel. Tyvärr gick inte det i detta fall då säljaren sålt lägenheten med en friskrivningsklausul.

Föreningens bestämmelse enligt 28 § i bostadsrättsföreningens stadgar om att bostadsrättshavaren svarar mot föreningen för åtgärder i lägenheten som har vidtagits av tidigare innehavare av bostadsrätten kan därför inte medföra att bostadsrättshavarens ansvar utsträcks till att avse även skador på andra delar utav föreningens fastighet. Således fanns ingen grund för att köparen av lägenheten skulle åläggas strikt ansvar för skadan som skett utanför dess lägenhet.

Det torde vara relativt svårt för en medlem att bli skadeståndsskyldig gentemot föreningen då det krävs vårdslöshet. Dessutom blir ofta föreningens försäkring användbar vid sådana tillfällen och det som medlemmen i så fall skulle få betala borde röra sig om föreningens självrisk. I detta rättsfall är det uppenbart att det inte är bostadsrättshavaren som har varit vårdslös. Så fort förvärvaren hade duschat och märkte att vattnet rann ut i hallen så slutade denna samt tog kontakt med bostadsrättsföreningen. Köparen återställde vidare badrummet till sådant skick att det gick att duscha utan risk för fuktskador. Med andra ord fullgjorde hon sin underhållsskyldighet enligt 7:12 BrL.

### **3.3.2 Precisering av begreppet vattenledningsskada**

Det finns ett rättsfall<sup>111</sup> som handlar om en vattenskada som hade orsakats av läckage från en värmeledning, en luftningsnippel på en radiator. Följden blev en vattenskada i vardagsrummet och parketten förstördes och fick bytas ut.

Bostadsrättsföreningen menade att bostadsrättshavaren inte hade utövat tillräcklig tillsyn över sin lägenhet då de inte upptäckt läckaget. Vidare menade föreningen att denna skada föll under det underhållsansvar och reparationsansvar som man som bostadsrättshavare har enligt 7:12 BrL, oavsett om de hade ansetts vara vållande eller inte. Värmeledningsskada och inte en vattenledningsskada menade föreningen.

Bostadsrättshavarna bestred och menade att det var en vattenledningsskada i den mening som anges i 7:12 3 st. BrL. Skadan hade inte uppkommit genom innehavarnas vårdslöshet eller försummelse och därför borde föreningen svara för skadan.

Twistefrågan dem emellan rörde begreppet ”vattenledningsskada”.

Föreningen och bostadsrättshavarna enades om följande fråga:  
Om begreppet vattenledningsskada i 7:12 3 st. BrL endast kan anses omfatta skada pga. läckage från ledning för vatten, sådan trycksatt vattenledning för

---

<sup>111</sup> NJA 2006 s. 732.

varmt eller kallt vatten som även brukar benämnas tappvattenledning, eller även kan anses omfatta skada till följd av vatten från ledningar och anordningar för värme eller avlopp av olika slag.

HD gjorde följande bedömning, regeln i 7:12 BrL reglerar en bostadsrättshavares ansvar för lägenhetens skick. I 7:12 1 st. BrL stadgas att bostadsrättshavaren är skyldig att på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte annat står i föreningens stadgar eller pga. annat som stadgas i lagrummet. I 7:12 2 st. BrL anges att bostadsrättshavaren inte svarar för reparationer av ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten om föreningen försett lägenheten med ledningen och denna tjänar fler än en lägenhet. I 7:12 3 st. BrL svarar bostadsrättshavaren för brand- och vattenledningsskada endast om skadan uppkommit genom försummelse från bostadsrättshavaren eller någon för vilken denne har ansvar för.

Rättsfrågan i rättsfallet rör paragrafens tredje stycke, huruvida begreppet vattenledningsskada omfattar skador av vatten från ledningar och anordningar för värme. Bostadsrättshavarna menade att så borde vara fallet och föreningen bestred.

HD gick igenom hur man kommer till rätta med en otydlig regel, genom att man tittar på den språkliga utformningen, dess uppbyggnad och om detta inte ger klarhet skall även förarbetena granskas.

I vanligt tal menade de skiljer man mellan vattenledning och värmeledning. Därför ansåg HD att det rent språkligt är svårt att under begreppet vattenledningsskada hänföra till en skada som uppkommit genom läckage från en värmeledning.

Vidare diskuterade HD vad som framkommit genom SOU 2000:2, att det funnits oklarheter dels när det gällde vem som skulle svara för skador orsakade av vatten dels vad som avsågs med vattenledning. Utredningen kom inte till något säkert svar angående vad som gällde utströmningar från avloppsledningar, om de skulle innefattas under ansvarsbegränsningen i 7:12 2 st. BrL. En hel del talade för att sådana skador inte omfattas enligt bedömningen av HD. Enligt utredningen<sup>112</sup> avses med undantaget i bestämmelsen endast skador till följd av utströmning av vatten under tryck och bestämmelsen utformning gav inte underlag för bedömningen att alla skador pga. vatten som kommer från ledningar var undantagna från bostadsrättshavarens ansvar.

I betänkandet behandlades inte frågan angående utströmning från värmeledning om även detta skulle vara att anses som en vattenledningsskada. Fråga väcktes däremot av Försäkringsförbundet i deras remissvar. Där menade de att utströmningar från avloppsledningar eller värmeledningar kan vara minst lika omfattande även om ledningarna inte är under tryck. Försäkringsförbundet menade att det inte fanns något hållbart skäl till varför begränsningen av bostadsrättshavarens ansvar för

---

<sup>112</sup> SOU 2000:2.

vattenledningsskador bara skall avse ledningar under tryck och inte ledningar som inte är under tryck, då båda är ledningar som leder vatten dvs. vattenledning.

Vem bär ansvaret för regleringen av skador till följd av utströmning av vatten från värmeledning var väckt under förarbetena men togs vidare inte upp i proposition 2002/03:12. HD menade därför att detta får anses tala för att begreppet vattenledningsskada inte omfattar annat än skada från vattenledning. Detta innebär att en bostadsrättshavare har ett ansvar oberoende av vållande för skador som uppkommer i lägenheten genom utströmning från ledning och anordning för värme. Är det en rimlig ansvarsfördelning? Bostadsrätten är ett mellanting mellan hyresrätt och ägandet av fast egendom. Man har rättigheter och skyldigheter. Huvudansvaret för lägenhetens skick vilar på bostadsrättshavaren. Därför ansåg Högsta domstolen inte att det var en orimlig ansvarsfördelning och menade att 7:12 3 st. BrL inte kan anses omfatta skada till följd av läckage av vatten från ledningar eller anordningar för värme, dvs. ledningar som inte är under tryck.

Rättsfallet präglas av stark formalism. Eftersom någon egentlig vägledning inte står att finna i förarbetena är det närmast en systematisk och lexikalisk tolkning utav 7:12 BrL. Ur den synpunkten bör 7:12 3 st. BrL vara ett undantag och det skall då tolkas restriktivt.<sup>113</sup> Vidare finns ännu en fråga att besvara som Högsta domstolen inte tog ställning till och det var regelns betydelse och mening, dess syfte. Varför finns regeln? Regeln i 7:12 3 st. BrL infördes för att begränsa bostadsrättshavarens ansvar för följdskador därför att föreningen kan försäkra sig mot sådana. En sådan lösning kan framstå som positiv då vattenskadorna kan leda till omfattande följdskador på en fastighet och det kan anses vara i föreningens intresse att få ersättning för sådana skador, och att vara försäkrad mot sådana. Ett andra skäl är att den som är ansvarig för underhåll av ledningen också är ansvarig för den skada och reparationer som uppkommer pga. den. Det är ett incitament för föreningen att ta hand om sina ledningar. När det gäller ledningar för värme borde föreningen vara ansvarig. Ett tredje skäl enligt Flodin är att liknande situationer borde behandlas lika och bedömas lika. Mot detta skäl skulle kunna invändas att läckage från eller brott av ledningar under tryck troligen kan orsaka större skada under kort tid än ledningar som inte är under tryck. Å andra sidan är även värmesystem under tryck. Dock inte på samma sätt som en tappvattenledning. Jonny Flodin ansåg genom sin kritik att även värmeledningar skulle omfattas av 7:12 3 st. BrL.<sup>114</sup> Däremot har inte ledningar för avlopp fått definitivt svar från Högsta domstolen utan det återstår att se i framtiden. HD's restriktiva tolkning av ovanstående rättsfall kommer säkerligen inte heller avloppsledningar och att omfattas utströmningar härav att räknas som vattenledningsskada.

---

<sup>113</sup> JT 2006/07 s. 675, Jonny Flodin

<sup>114</sup> JT 2006/07 s. 676, Jonny Flodin

En annan fråga är då varför HD inte begränsat skadan till förmån för bostadsrättshavaren? Enligt förarbeten och lagtext är det klart att detta är en sådan typisk ledning som föreningen vanligtvis står för.

I ett rättsfall från Svea Hovrätt<sup>115</sup> diskuterades begreppet vattenledningsskada. Det handlade om en läckande diskmaskin. Det som hänt i rättsfallet var att det skett en utströmning av vatten från en diskmaskin och det skadade kökets golv. Vattenutströmningen orsakades av att diskmaskinens automatik inte stängde av ingående varmvatten. Diskussionen som följde var om det var att ses som vattenledningsskada. Hovrätten tog inte hänsyn till vad försäkringsbolagen ansåg vara vätskeutströmningsskada, den menade att vattenledningsskada bör förstås som oberäknad utströmning av vatten från vattenledning. Till vattenledning måste förutom själva vattenledningen även höra ditsatta anordningar för avtappning av vatten. En diskmaskin eller annan anordning som anslutits till vattenledningen kan med detta synsätt inte ingå i själva vattenledningen eller vara en förlängning av vattenledningen. Vattenledningens avslut är vid avstängningskranen till vilken man ansluter diskmaskinen. I rättsfallet kom man då fram till att även om det var vattenledningsvatten som hade orsakat skadan så var skadan inte att anse som en vattenledningsskada enligt bostadsrättslagens mening. Detta är fullt förståeligt då skadan är *orsakad* av bostadsrättshavaren. Förmodligen är det en tämligen vanlig skada då man numer skall ha ett plasttråg under diskmaskinen, för att förhindra läckage bakom diskmaskinen som man inte kan se eller märker av. Med ett plasttråg under diskmaskinen rinner sådana eventuella läckage fram och ut på golvet. Även sådana droppskador kan orsaka stora kostnader. Att föreningen skulle stå kostnaden i sådana fall skulle vara underligt, då diskmaskinen ofta är något som bostadsrättshavaren installerar och ansvarar för. Detta är klart att det inryms i underhållsplikten i 7:12 BrL. Detta skulle man kunna hänföra även till rättsfallet med droppskada att radiatorer är något som bostadsrättshavare ansvarar för genom 7:12 BrL. I många föreningar så att det är de som sköter underhållet av värmesystem och radiatorer. För att byta radiator i ett vattenburet system måste hela värmesystemet tömmas på vatten och det är något som föreningen sköter. Dessutom kan det vara så att en bostadsrättshavares önskemål om radiator inte gynnar fastigheten som sådan.

## 3.4 Ansvar för hantverkare man anlitat

### 3.4.1 Bostadsrättsföreningen

I NJA 2009 s.16 hade byggföretaget Bravida som anlitats av HSB's brf Gustavsberg i Växjö. Företaget Bravida skulle byta vatten- och avloppsinstallationer i en av bostadsrättsföreningens byggnader. Detta orsakande en vattenskada i en utav bostadsrättshavarnas lägenheter. Lägenheten låg på nedre botten i byggnaden och denna fick under

---

<sup>115</sup> T 858/85.

renoveringen en vattenskada. Vattenskadan uppkom på grund av Bravida som ansågs vållande, inte ordentligt åtdragit en rörkoppling. Det ledde till att vatten strömmade ut i lägenheten. Skadan ledde till att golven fick brytas upp och bjälklaget fick torka innan det vara dags för återställning av ytskiktet.

Vattenskadan gav bostadsrättshavaren en allmän förmögenhetsskada bestående i kostnad för ersättningsboende under 3 månader, dessutom skadat lösöre. Denna skada är att anse som vattenledningsskada enligt 7:12 3 st. BrL

Värt att notera var att bostadsrättsföreningen dock har en skyldighet enligt 7:4 BrL att gentemot bostadsrättsinnehavaren reparera lägenheten.

Bostadsrättshavaren hade rätt till ersättning för hinder och men i nyttjanderätten om skadan skett på grund av att det föreligger försummelse från föreningens sida. Bostadsrättsföreningen hade inte jämkat avgiften eller erbjudit ersättningsboende under tiden som bostaden återställdes.

HD ansåg att rättsfrågan i målet var:

har en bostadsrättshavare rätt till ersättning direkt utav Bravida för kostnader som har uppkommit för denne till följd av skador på föreningens byggnad? Annorlunda formulerat är det fråga om att ta ställning till om tredje man kan ersättas för en allmän förmögenhetsskada i ett fall som detta?

Enligt svensk rättspraxis innebär det att den som vållat en person- eller sakskada inte är skyldig att ersätta den förmögenhetsförlust som tredje man kan lida till följd av skadan, utan bara de förluster som drabbar den person som har lidit de primära egendomsskadorna (i detta fall föreningen). Det finns dock undantag för denna princip om det föreligger särskilda omständigheter då kan det utvidgas i rättspraxis. Vad gäller sakskada är den tredje mannens relation till den skadade egendomen central. Det skall finnas konkreta och närliggande intressen. Bostadsrätten kvalificerar nyttjanderätten på ett sådant sätt att den är jämförbar med äganderätt, man har rådighetsrätt, ensamrätt och den är stadigvarande och har en ägande liknande ställning som man har till en fastighet. Därför ansågs bostadsrättshavaren ha rätt till ersättning på utomkontraktuell grund.

HD påpekade dock att det fanns skäl att uppmärksamma det ansvar för lägenhetens skick som ligger på bostadsrättsföreningen enligt bostadsrättslagen. Om föreningen sätter sin skyldighet att reparera lägenheten åt sidan eller om det annars genom föreningens vållande uppstår hinder eller men i nyttjanderätten, har bostadsrättshavaren rätt till skadestånd av föreningen enligt 7 kap. 2 och 4 §§ BrL. Under vissa förutsättningar skulle bostadsrättshavaren kunna vända sig mot föreningen och med stöd av lagen få ersättning för de kostnader som bostadsrättshavaren fått pga. skada på föreningens fastighet. Lagreglerna bör enligt HD ”emellertid inte ges den innebörden att bostadsrättshavaren därigenom skulle vara förhindrad att i stället på utomkontraktuell grund begära ersättning av den som på föreningens uppdrag har utfört arbeten på byggnaden och då vållat skadorna på lägenheten och de därav följande kostnaderna för innehavaren av bostadsrätten”.

### 3.4.2 Bostadsrättshavaren

Har man som bostadsrättshavare anlitat en hantverkare för att utföra arbete i ens bostad ansvarar man för denna. Hantverkare som har F-skattesedel och som är ackrediterade på t.ex. badrum har försäkringar som skyddar uppdragsgivaren om de skulle orsaka skada på föreningens egendom. Har man dessutom anlitat ett företag och har kvitto på det arbete som utförts är det lättare att få ut eventuella pengar via sitt försäkringsbolag vid eventuella skador.

## 3.5 Störande bostadsrättshavare- Bostadsrättshavares och förenings skyldigheter

**7:9 §** 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. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2. *Lag (2004:390)*.

I BrL från år 1991 fanns inga regler om störningar i boendet. Dessa är utformade med motsvarande regler i hyreslagen<sup>116</sup> som förebild. Bostadsrättsutredningen<sup>117</sup> ansåg det befogat att även en sådan regel skulle finnas i bostadsrättslagen, denna skulle stärka bostadsrättshavarnas skydd mot störningar i boendet.<sup>118</sup> Avtalsförhållandet är dock mellan en bostadsrättsförening och en medlem i föreningen annorlunda jämfört med det mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Den äldre bestämmelsen som fanns innan år 2003 tog sikte på olika störningar, man hade en skyldighet att

---

<sup>116</sup> JB 12:25.

<sup>117</sup> SOU 2000:2.

<sup>118</sup> SOU 2000:2 s. 184.

iaktta sundhet, ordning och gott skick. Genom ändringarna år 2003 har man har förtydligat störningar i boendet och framförallt allvarliga störningar i boendet. Föreningen har en skyldighet att agera för att bli av med störningar, motsvarande den regel som gäller för hyresvärden i hyreslagen. Föreningen skall uppmana den störande medlemmen att genast upphöra. Enligt den utredning som gjordes år 2000 där de tre centrala bostadsrättsorganisationerna<sup>119</sup> var involverade hävdade organisationerna att det även i bostadsrätter förekom störningar i boende, även om det inte är lika vanligt som störningar i hyresrätter. Även om förhållandet mellan en bostadsrättsförening och en medlem skiljer sig mot hyresförhållandet så är störningar för de boende även i bostadsrätter ett stort problem, speciellt för de som blir störda.

När det handlar om störningar måste först en avvägning ske mellan den som blir störd och de övrigas intressen. I förarbetena<sup>120</sup> anges att lindriga störningar får de boende stå ut med i ett flerfamiljshus, sådana störningar är inte att anse som störningar i boendet, även om dessa kan ha en viss skadlig effekt på hälsan. Något som av en boende som kan uppfattas som störning och som nämndes i förarbetena var lekande barn i en lägenhet som stör en nattarbetandes sömn på dagen. Det är inte att anses som en störning i boendet även om det kan påverka den nattarbetandes boendemiljö. Vid övervägning vilka slags störningar som skall tålas i ett flerfamiljshus får man försöka utreda vad den allmänna uppfattningen/normen<sup>121</sup> är. Det gäller även de störningar som kan försämra boendemiljön. Störningarna får inte inverka så att man inte kan fungera normalt pga. störningen. Störningar som sker nattetid är inte störningar som man skall behöva tolerera som bostadsrättshavare. Dock skall hänsyn tas till vad störningen beror på. Är det ett skrikande barn borde det bedömas mildare än en störning pga. av en vuxen som spelar hög musik natt efter natt, såvida denne t.ex. inte gör det pga. psykisk sjukdom. I allmänhet torde störningar som innebär hälsorisker också innebära en försämring av bostadsmiljön och vice versa. I vissa situationer kan det dock vara så att endast det ena rekvisitet är tillämpligt.<sup>122</sup> Nedan kommer typiska störningsfall tas upp, pianospelande, störande genom skrik och hot, hygien, djur samt rökning. Dessa torde vara tämligen vanliga störningsmoment.

### 3.5.1 Pianospelande

Det finns ett rättsfall som handlar om störning i boendet, det så kallade pianomålet<sup>123</sup>. Rättsfallet är från år 1991 och således innan den nuvarande bestämmelsen trädde i kraft men rättsfallet är trots detta aktuellt.<sup>124</sup> Rättsfallet handlar om en dam A.L. som innehade en lägenhet med

---

<sup>119</sup> HSB, Riksbyggen och SBC.

<sup>120</sup> Prop. 2002/03 s. 116.

<sup>121</sup> Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s.192.

<sup>122</sup> Prop. 2002/03:12 s. 117.

<sup>123</sup> NJA 1991 s. 574.

<sup>124</sup> Ett av de få rättsfall som rör störningar på bostadsrättens område.



bostadsrätt. Bostaden var belägen på andra våningen i en flerfamiljsfastighet. I lägenheten under bodde K tillsammans med sin femtonårige son. I lägenheten över bodde A-C med man och femårigt barn. Problemet i detta rättsfall var att A.L sedan några år regelbundet dagligen övade sig att spela piano.

Bostadsrättsföreningen yrkade på att A.L skulle flytta då hon förverkat sin nyttjanderätt till lägenheten då hon på grund av sitt spelande inte iakttagit sundhet, ordning och skick inom fastigheten och underlåtit att efter tillsägelse från föreningen vidta rättelse.

Sedan år 1987 hade A.L övat sitt pianospelande två timmar om dagen utom på fredagar, två till fyra timmar på lördagar och söndagar med undantag för semestertid. Grannarna blev störda av övningarna. De hade svårt att koncentrera sig på sina arbeten och barnen blev störda vid läsläsning. I ett brev den 28 januari 1988 från föreningen till A.L där hon anmanades att upphöra med sitt spelande. Då det inte ledde någon vart delgavs A.L uppsägning den 22 november 1988.

A.L menade att hon spelat piano sedan hon var barn och hon återupptog detta år 1986. På vardagarna när hon kommit hem spelade hon ca 2 timmar mellan klockan 17 och 19. Hon hade aldrig spelat efter klockan 19 på kvällen.

Grannen K som var lärare stördes så mycket att hon inte kunde göra sitt planeringsarbete hemma. Övningarna A.L utförde lät så högt att det lät som om någon spelade i hennes eget vardagsrum. Hon uttryckte det som så att huset fungerade som en resonanslåda. Det rörde sig om träning, träning åter träning, vilket upplevdes som frustrerande. K kunde inte ens titta på tv eller lyssna på musik utan att bli störd. Det fanns enligt K ingen musikalitet och inget flyt. Sonen klarade inte av sin läsläsning utan att bli störd. K ansåg att blev det ingen lösning på problemet så skulle hon vara tvungen att flytta.

A-C stördes också hon skulle inte vilja kalla det musik utan upprepade skalövningar. I deras sovrum lät det som om A.L spelade piano där inne och det upplevdes som stressande. A-C tyckte om musik och hade inget emot piano men så många timmar som det rörde sig om i stort sett dagligen kunde inte anses vara acceptabelt.

Det domstolen tog hänsyn till var bland annat pianospelandets omfattning, när på dygnet denna skedde och den ljudnivå som grannarna utsattes för. Pianoövningarna översteg inte två timmar under vardagarna fram till torsdag och två till fyra timmar under lördag och söndag. Pianospelandet skedde aldrig efter 19.30. Även om A.L s grannar kände sig störda kan pianoövningar i denna angivna omfattning med utövandet under den tid på dygnet som det utövades inte anses gå utöver de störningar som man får utstå. Högsta domstolen menade att de kringboendes intresse måste ställas mot den musciserandes intresse. Det är inte bara yrkesmusiker som har intresse av att kunna använda sin lägenhet för övningsspelande. Utan detta

gäller även en amatörmusiker. HD påvisade att en utveckling utav spelande hade skett och att man faktiskt kan dämpa ljudet t.ex. genom att använda ett elektriskt piano med hörlurar eller genom att isolera rummet man spelade i lite extra. HD kom även fram till att ljudnivån av pianospelandet låg under den nivå som man får acceptera i ett flerfamiljshus under dagtid. Även om pianospelandet varit regelbundet och återkommande under lång tid kunde ansågs det inte gå utöver det godtagbara. Högsta domstolen beaktade även att föreningen inte till A.L. framfört några önskemål om några speciella åtgärder från hennes sida för att minska de störningar som hon åstadkom och som hon utan svårigheter eller kostnader hade kunnat tillgodose. Nyttjanderätt till lägenheten förverkades inte.

Det finns ett äldre rättsfall som även det handlar om pianospelande och om det var att anse som en sanitär olägenhet.<sup>125</sup> Rättsfallet handlade om en hyresgäst som stördes av pianospel av en konsertpianist. Pianisten hade så gott han kunnat försökt att begränsa pianoljudet genom att lägga en tjock matta under sin flygel. Han var tvungen att öva hemma för sin utbildnings skull. Det var endast en granne som ansågs sig störd. Han fick reactio neurotica depressiva av grannens pianospelande.

HovR analyserade den medicinska betydelsen av olika egenskaper av buller och kom fram till att upplevelsen av buller inte generellt kunde besvaras. Samspel av en mängd olika faktorer spelar roll vad det är för slags buller, tonstyrka och frekvens. Pianospelande är ett komplext ljud och det är svårt att säga om det är sanitär olägenhet eller inte. Det visade sig att grannen inte var extra ljudkänslig och ljudisoleringen i huset var normal. HovR menade att det fanns andra ljud som borde anses som än mer störande som barnskrik, tv-apparater, radioapparater och trafikbuller.

HD menade att musikutövningen inte hade innefattat ett obehörigt och straffbart överskridande av hans rätt att använda lägenheten. I tätbebyggda områden och i städer finns det störande ljud och buller är ofrånkomligt och måste i vidsträckt mening godtas dock ej på natten. Pianospelandet är ett kulturvärde i samhällslivet och grannens spelande var en vidareutbildning i hans yrkesutövning.

Det dessa två rättsfall har gemensamt att det rör sig om pianospel. När HD tittade på pianofallet från år 1991 ser man att de håller samma linje som de gjorde i rättsfallet från år 1960. Fast situationerna är olika. I det äldre rättsfallet är det endast en granne som blir störd av en konsertpianist övande. I pianofallet rör det sig om en amatör som inte verkade bli bättre trots övande. Grannarna talade om att det inte fanns någon musikalitet över huvudtaget. Pianospelande utan musikalitet är för de flesta betydligt mer störande än en konsertpianists flygande över tangenterna. Dessutom hade pianisten i det äldre fallet gjort allt i sin makt för att begränsa störningen och underlätta för sin granne, han hade till och med ordnat med en annan bostad till sin granne.

---

<sup>125</sup> NJA 1960 s. 670.

### 3.5.2 Störning av psykiskt sjuk

För att undersöka störningar krävs det att man även gå in på hyresrättens område där det finns fler domstolsavgöranden. Eftersom bostadsrättslagens störningsparagraf är utformad med hyresrättens som förebild borde detta kunna hjälpa till på traven.

Ett avgörande från hovrätten som ledde till att en hyresrätt förverkades var störning från en psykiskt sjuk man.<sup>126</sup> Störningarna var av den karaktär att sådana inte skulle behöva tålas. Den sjuke mannen fick ångestattacker vilka ledde till panik och störde sina grannar genom att gråta och skrika ihållande och mycket högt. I samband med skriken brukade han även slå i dörrar och väggar. Dessa störningar kunde hålla på från några minuter till flera timmar oavsett tid på dygnet. HovR kom fram till att sådana störningar som bl.a. störd nattsömn är att anses som skadliga för hälsan och en försämring av boendemiljön för de andra i huset och därför ledde till förverkande av hyresrätten.

I detta fall var det inte fokus på mannens sjukdom utan det faktum att störningarna förekommer frekvent och ofta även nattetid så att det störde övriga grannarnas nattsömn. Störning under nätterna drog ner HovR tolerans avsevärt. Hade skriken och bankandet i väggarna skett innan klockan 19.30 på vardagar kan utfallet mycket väl ha blivit ett annat.

I ett annat hovrättsfall<sup>127</sup> rör det sig om en kvinna som hyr en bostadsrättslägenhet. Hon störde ofta nattetid genom att smälla i dörrar, skrika okvädningsord åt de boende och slå i dörrar. Det förekom framförallt nattetid då hon slog i sin balkongdörr, ytterdörr och innerdörrarna samt flyttade möbler. Man hänvisade då till 12:25 HyresL att sådana störningar som innebär att man inte får sova på natten är oacceptabla. Kvinnan ansågs överskrida vad som skulle anses vara acceptabelt och hennes hyresrätt förverkades. Trots att kvinnan ansågs vara psykiskt sjuk ansågs detta inte vara en förmildrande omständighet utan det faktum att de övriga boende fick störd nattsömn var inte att anse som tolerabelt.

Bostadsrättslagens förverkanderegler bygger på hyreslagens förverkanderegler. Utgången i ett rättsfall hade mycket väl kunnat bli likadan om det hade handlat om en störande bostadsrättshavare istället

### 3.5.3 Trakasseri av hyresvärd och grannar

Här handlade det om en aggressiv hyresgäst, Hasan.<sup>128</sup> Han hade framförallt varit hotfull mot två grannar som bodde i lägenheten ovanför hans egen.

---

<sup>126</sup> ÖH 5721-08.

<sup>127</sup> T 8309-01, tingsrättsdom T 5457-00.

<sup>128</sup> ÖH 2606-07.

Han trakasserade dem genom att skrika i deras brevinkast och slå mot plåten på deras balkong. Vid ett tillfälle när grannen åkte ner med hissen stod Hasan och slog med en kniv mot hissdörrens glas när denne passerade Hasans våningsplan, vidare följde han efter ut på parkeringen fortfarande med kniven i handen. Händelsen ledde till att paret i lägenheten ovanför bad om att få avflytta från bostaden omedelbart. Vidare uppger en annan granne att Hasan bankar i plåten till andras balkonger, kastar ner saker från sin egen balkong och uttalar sig kränkande och hotfullt gentemot de andra grannarna. Under cirka tre års tid hade Hasan varit störande och bl.a. kallat sina kvinnliga grannar ”djävla hora”. Vidare har han kastat ut smutsiga barnblöjor och kissat från balkongen. HovR kom fram till att det störande uppförandet inte bara varit en engångshändelse utan pågått under tre till fyra års tid. Störningarna var utav den karaktär att de inte rimligen borde tålas. Hasan hade åsidosatt sina förpliktelser som hyresgäst i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas. Vad Hasan anförde om familjeförhållanden och personliga omständigheter ledde inte till någon annan bedömning. När en störning yttrar sig genom personhot och allmänt störande beteende tar domstol allvarligt på det. Särskilt om det inte är en engångsföreteelse och utav denna art. Det ansågs vara en grund för uppsägning av hyresavtalet.<sup>129</sup> Om det hade skett i en bostadsrätt skulle förmodligen utfallet vara detsamma.

### 3.5.4 Urinlukt i bostadsrätt

I en tvårummare i en fastighet i Malmö bodde en 77-årig man. Den 31 augusti 2005 delgavs mannen på anmaning av bostadsrättsföreningen att vidta rättelse på grund av störningar i boendet. Enligt grannarna utförde 77-åringen sina behov på golv i lägenheten och i trapphuset i sjuvåningshuset vilket ledde till mycket dålig lukt. Uppsägning av bostadsrätten skedde den 8 december 2005. Föreningen yrkade att mannen skulle flytta från lägenheten och om han inte gjorde det skulle avhysning ske.

Lukten beskrevs av vicevärd och de boende som ”stank”, ”en mycket intensivt kväljande lukt” som ibland spred sig från första våningen i huset till sjunde våningen och ner i källaren. Vidare luktade det från 77-åringens lägenhet gammal urin, mat och avföring.

Domstolen menade dock att denna lukt var begränsad till trapphuset och de störningar inverkar inte på grannarnas boendemiljö då den dåliga lukten inte gick tog sig in i de övriga boendes lägenheter. Även om trapphuset är att anse som en del av boendemiljön utgör det en mindre del av den. Det hindrade inte de boende från att fungera normalt i sina hem. HovR ansåg det inte vara styrkt att lukstörningarna under den relevanta tidsperioden hade ”uppnått en sådan nivå att de utgör tillräcklig grund för att förklara

---

<sup>129</sup> JB 12:26.

nyttjanderätt till lägenheten förverkad”.<sup>130</sup> Den 77-årige mannen med hygienproblem fick med andra ord bo kvar i fastigheten.

Frågan är vad som hade hänt om adressaten för detta fall inte varit en dement man i 77-års åldern utan en 35-åring. Även ytan utanför en lägenhet i trapphuset borde anses som en del i boendemiljön, och att det luktar väldigt illa där borde i viss mån påverka det egna boendet. Det luktade så illa att det upplevdes som kväljande av de boende och vaktmästare. Hur kan HovR anse det vara okej att göra sådana handlingar som går ut över de gemensamma utrymmena? Om lukten spred sig till medlemmarnas lägenheter då hade det inte varit acceptabelt enligt domstolen. Skall man behöva hålla andan till dess att man kommit in i sin lägenhet? Domstolen borde betonat att urin och avföring är en sanitär olägenhet. Om fallet hade varit annorlunda och det hade rört sig om något som luktat ännu mer t.ex. surströmmingsspad? Hade det lett till ett förverkande eller är det bara det faktum att det inte luktar illa inne i de övriga boendes bostäder?

Trapphus är föreningens skyldighet att underhålla i gott skick enligt 7:4 BrL. Kan föreningen anses vara vårdslös som inte tvättar bort odören, även om denna sker varenda dag? Förmodligen kan man inte begära att en förening skall trappstäda mer än varannan vecka.

Om man även tar hänsyn till att bostadsrätten är bärare av ett värde och ofta ett ganska stort sådant, så vore det underligt att det inte nämns i rättsfallet. Förutom ett störande mot ordning och gott skick så kan det dra ner bostadsrättens värde. Om någon i bostadsrättsföreningen skulle överlåta sin bostadsrätt och spekulanter kom på visning så skulle denna stank kunna leda till att bostadsrätten inte skulle gå att sälja. Jämför man med ett fall från hyresrätten<sup>131</sup> där hade en kvinna vanvårdat sin lägenhet. Hennes katter hade lämnat urin och bajs på väggar och golv med resultat att det var flugor och mask i lägenheten. Kvinnan avlivade sina katter. Stanken från urin gjorde att man var tvungen att bryta upp parketten och förmodligen skulle även betongen under golvet behövas bilas bort. Hyresnämnden kom fram till att det inte längre var aktivt vanvård utav lägenheten även om ytterligare saneringsåtgärder behövdes för det katturin som trängt ner genom golvet och det som återstod var att sanera skador som uppkommit genom tidigare vanvård. Hyresnämnden gjorde därför den bedömningen att hyresgästen allvarligt åsidosatt sina skyldigheter men att hon vidtagit rättelse genom avlivandet av katterna att det vore oskäligt att låta hyresavtalet upphöra.

HovR ansåg dock att även om lägenheten inte aktivt vanvårdades längre så hade hyresgästen åsidosatt i så hög grad åsidosatt sina förpliktelser att de inte fanns skäl att förlänga hyresavtalet. I detta rättsfall är det inte säkert att utgången skulle blivit densamma i en bostadsrättstvist. Det krävs mindre misskötsamhet för att ett hyresavtal skall upphöra och i detta rättsfall rör det sig om en förlängningstvist och inte en förverkande tvist.

---

<sup>130</sup> Citat från hovrättens dom

<sup>131</sup> ÖH 8699-07

I ett mål angående förverkande av en bostadsrätt från Uppsala tingsrätt<sup>132</sup> pga. katturin hävdade bostadsrättsföreningen att underhållsplikten enligt 7:12 BrL åsidosatts och att katturinen skadade föreningens egendom. Detta ledde till förverkande. Om man hänvisar till rättsfallet ovan angående den kissande 77-åringen torde katturin och människourin ha samma förstörande egenskaper. Katturin kanske luktar mer men en människa urinerar större mängder än djuret så skadan borde bli minst lika omfattande utav en människa. Vad gäller urin så kan man ofta inte se detta med blotta ögat så vida det inte ligger en pöl på golvet. Utan man använder UV-lampa. I katturin fallet var det åtta klagande grannar, kan det vara så att man även fäster vikt av hur många klagande det är? I ett 7-våningshus borde det vara många som besvärades urinlukten.

Om föreningen hade åberopat vanvård av lägenheten enligt 7:12 BrL skulle bostadsrättsföreningen förmodligen ha vunnit framgång och inte endast att det var att anse som en störning. En störning kostar inte pengar att åtgärda medan faktisk vanvård kan kosta enorma summor att åtgärda om det är så att det behövs en omfattande sanering. Hade föreningen i urinfallet även yrkat att den 77-årige bostadsrättshavaren inte skötte det inre underhållet enligt 7:12 BrL. Genom att kissa på golven i en bostadsrätt kan detta tränga ner under golvmatta och ner i bjälklaget, precis som i katturin fallet. Bjälklaget är en del av föreningens underhållsplikt och det kan av människourin som katturin orsaka stora skador på fastigheten. Det hade inte funnits något hinder att sammanföra dessa två orsaker till ett förverkande av bostadsrätten. Hade föreningen dessutom tagit upp vanvård, underlåtenhet att sköta det inre underhållet så hade detta vägt betydligt tyngre i en domstol.

### 3.5.5 Rökning

Idag är det inte samma frekvens av rökare som för 20 år sedan. Det är inte heller helt socialt accepterat att röka överallt längre. På uteställen som restauranger och barer är det numera rökförbud. Samhället och människor i allmänhet har en lägre tolerans mot tobaksrökning än vad man hade för tjugo år sedan. Dessutom uppmärksammar man idag rökningens skadliga effekter även vid passiv rökning.

I ett rättsfall från bostadsdomstolen<sup>133</sup> är ett rättsfall angående en hyresrätt där den klagande parten besvärades av grannarnas tobaksrökning.<sup>134</sup> Rättsfallet är från år 1985 och de nuvarande störningsreglerna i bostadsrättslagen och hyreslagen fanns inte då, men trots det är rättsfallet relevant.

Rättsfallet handlar om en kvinna som störs av sina grannars rökning på deras balkong. När det var vackert väder ute rökte grannen cigarr och röken

---

<sup>132</sup> Mål T 920-07, dom 2008-05-07.

<sup>133</sup> Som stängde sin verksamhet 1995.

<sup>134</sup> BD 321/1985.

blåste då vid västlig vind in i kvinnans lägenhet. Det gjorde att hon inte kunde ha balkongdörren öppen eller vistas ute på balkongen pga. sin tobaksallergi. Kvinnan i rättsfallet ville att hyresvärden skulle få grannen att vidta rättelse och sluta med sitt rökandet på balkongen. Hyresnämnden och bostadsdomstolen kom till samma slutsats, de avlog.

Hyresnämnden resonerade som så att när man betalar hyra för en bostad så måste man även få använda den, men användandet skall inte medföra så att andra grannar upplever olägenhet.

I rättsfallet tar man upp uttrycket passiv rökning och att det är en hälsorisk för dem som inte röker. Här rörde det sig om rökning utomhus och i utomhusluft ansåg hyresnämnden det svårare att dra gränsen för vad som kan anses vara acceptabelt. Eftersom kvinnan var allergisk mot tobaksrök så innebar grannens rökande ett hinder och olägenhet i hennes användande av sin lägenhet. Det som komplicerar det hela är att även grannen har nyttjanderätt till sin bostad och det innebär att en granne har rätt att använda bostaden på sedvanligt sätt vilket innebär en rätt att röka både inomhus och utanför lägenheten. Därför kunde inte hyresnämnden bifalla kvinnans ansökan om åtgärdsföreläggande, då grannen använde sin bostad på sedvanligt sätt.

Det finns ännu ett rättsfall som rör tobaksrökande, det är från 2005.<sup>135</sup> Det rättsfallet handlade även det om tobaksrökning på balkong. Grannarna i bostaden under rökte på sin balkong och under sommarkvällarna stördes då en annan hyresgäst i sitt vardagsrum när hon tittade på tv av rökluften. I rättsfallet togs inte omfattningen av grannarnas rökande upp. Om det hade fallit utanför vad som kan anses vara normalt hade deras rökande förmodligen kunnat begränsas.

Idag vet man mer om både passiv rökning och allergi. Idag finns det t.ex. allergiförskolor där de som arbetar och de barn som går på förskolan inte får vistas i en miljö där det finns rök eller djur. Idag bygger man även s.k. rökfria hus. Hyresgästerna som flyttar in vet från början att man inte får röka i fastigheten. Att bara ändra reglerna till att vara ett rökfritt boende verkar vara svårt. Hyresgästerna och bostadsrättshavarna skall veta förutsättningarna när de går in i själva hyresförhållandet/ föreningen. Sedan detta rättsfall har en hel del hänt i samhället vad gäller rökning. Det är inte tillåtet att röka i publika miljöer på restauranger och barer. Ickerökare rör sig mot nolltolerans.

Rökning diskuterades i civilutskottets betänkande<sup>136</sup> det framstod att det framförallt är en avvägning av intressen. Man måste kunna använda sin bostad på ett sedvanligt sätt. Att någon går ut och röker på balkongen istället för inom hemmets väggar kan vara ett sätt att skona sin familj från den negativa påverkan som den passiva rökningen för med sig.<sup>137</sup>

---

<sup>135</sup> ÖH 7164-05.

<sup>136</sup> Bet. 2008/09 CU33.

<sup>137</sup> Bet. 2005/06 BoU6.

### 3.5.6 Hundar

Rastning utav hundar är omdiskuterat. Hundägaren skall hålla rent efter sin hund. I ett rättsfall från 2004 rör frågan om rastning utav hundar på bostadsrättstomt.<sup>138</sup> En familj hade två hundar. Av föreningens ordningsregler framgick att om djur hyses i lägenhet så skulle medlemmarna se till så att de inte förorenade, gjorde ofog eller förde oljud samt att de inte fick rastas inom bostadsområdet.

Familjen med hundarna fick en skrivelse från föreningen i augusti 2002, där föreningen menade att familjen skulle vidta rättelse beträffande hundhållning. I september 2002 sade bostadsrättsföreningen upp kvinnan och ville att bostadsrätten skulle anses förverkad enligt föreningens ordningsregler och 7:18 5 p. BrL. Föreningen påstod att familjen släppt ut sina hundar utan tillsyn och förorenat inte enbart på gräsmattan utanför sin egen bostadsrätt utan även på andras gräsmattor samt gemensamma ytor.

Familjen hävdade att de aldrig lät hundarna gå runt fritt och att de haft hundarna på sin egen uteplats på baksidan. Vid tre tillfällen hade de dock gått in på en annan tomt och gjort sina behov. Men de hade aldrig förorenat på gemensamma ytor.

Tingsrätten och hovrätten gick på samma linje. Tingsrätten menade att en nyttjanderättshavare till en lägenhet i ett flerfamiljshus måste anses ha rätt att rasta hundarna i närheten av bostaden och att grannarna i viss mån måste ha överseende om hunden vid något tillfälle kommer lös och gör sina behov på den egna eller annans tomt. HovR konstaterade dock rätten att en bostadsrättshavare använder den egna tomten som rastplats för hundar. Om avföringen lämnas kvar, och sprider lukt eller lockar till sig insekter, då ansåg hovrätten inte att bostadsrättshavaren iakttar sundhet, ordning och skick i enlighet med 7:18 5 p. BrL. Det utgör grund för att kunna förverka bostadsrätten.

I detta fall ansåg hovrätten att vittnesutsagorna var allmänt hållna och hovrätten hade svårt att utröna i vilken omfattning avföring från hundarna låg kvar och man visste inte heller vilken olägenhet detta skapade. Eftersom det inte kunde anses styrkt att störningarna var av den omfattning att bostadsrätten skulle kunna förverkas.

Här har domstolarna tagit hänsyn till nyttjanderättshavares rättighet att ha djur. Djur kan leda till olägenheter för grannarna men det får grannarna acceptera, såvida de inte förorenar i så pass hög grad att det är att anse som sanitär olägenhet. Detta gäller även för katter som enligt sin natur anses få ströva fritt.

---

<sup>138</sup> T 612-04.



## 3.6 Bostadsrätthavarens användning utav lägenheten

7:6 § Bostadsrätthavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelse som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

Om en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål innehas med bostadsrätt av en juridisk person, får lägenheten endast användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats.

I bostadsrättslagen finns även ändamålsbestämmelser. Det innebär att om en lägenhet skall användas som bostad så får den inte användas på något annat sätt. Skall den användas som fritidsändamål får den inte utgöra permanentboende. En lokal får vidare inte användas som en bostadslägenhet. När det gäller en lokal skall här preciseras vad för slags lokal det handlar om. Föreningen får trots detta lagrum bara åberopa avvikelser som har avsevärd<sup>139</sup> betydelse för föreningen eller de enskilda medlemmarna i föreningen.<sup>140</sup>

### 3.6.1 Användning av lokal för annat ändamål

I Pizzeriafallet<sup>141</sup> angavs lokalen i kontraktet för att vara affär. Tidigare hade det legat en fruktaffär, men bostadsrätthavaren gjorde om lokalen till en pizzeria. En pizzeria menade HD vara en avsevärd förändring då verksamheten ansågs vara mer störande. HD anförde att en bostadsrättsförening har en kooperativ karaktär. För att en bostadsrättsförening skall kunna fungera måste en medlem visa solidaritet gentemot bostadsrättsförening och övriga medlemmar. På grund av att det fanns boende i fastigheten ledde denna förändring från butik till restaurang hade det en avsevärd betydelse för de boende. Pizzerian hade även uteservering vilken medförde olägenhet för bostadsrättsförening och dess medlemmar. Pizzerians verksamhet gav ökat buller och lukt samt att den ställde krav på ökad sophantering och ventilation från föreningens sida. HD ansåg ”att den samlade tyngden av olägenheterna går utöver vad föreningen och enskilda bostadsrätthavare rimligen bör vara skyldiga att tåla och, att avvikelsen från vad som förutsatts får alltså anses vara av avsevärd betydelse för dessa.”<sup>142</sup>

---

<sup>139</sup> Avsevärd är en ordform som har funnits sedan 1930 års bostadsrättslag, i rättsfallet NJA 1991 s. 343 mjukade HD upp ordet, med motiveringen att språkbruket förändrats sedan 1930. Uttrycket avsevärd hade då en mildare innebörd än vad den har idag. Idag använder vi ordet väsentlig. Julius m.fl., Bostadsrättslagen, s. 185. och Victorin, Bostadsrätt, s. 190.

<sup>140</sup> Victorin, Bostadsrätt, s. 190.

<sup>141</sup> NJA 1991 s. 343.

<sup>142</sup> NJA 1991 s.343.

### 3.6.2 Användning av bostad för annat ändamål

Frågan är då om detta även gäller då t.ex. en bostadsrättslägenhet som har som ändamål att användas som bostad används av bostadsrättshavaren som boende och som arbetsplats. Om en bostadsrättshavare är författare och i egenskap av detta yrke arbetar hemma vid sin egen dator. Kan detta då strida mot bostadens ändamål? Eller ifall innehavaren utför konsultjobb via datorn för ett företag, eller om man jobbar för ett företag som ringer kunder från sin egen hemtelefon och det i sig bringar någon form av ersättning. Skulle det strida mot bosättningskravet? Så länge personen ifråga sover och bor i bostaden också vållar det säkerligen inga som helst problem. Men om man bara har den som skivvarlya och bor någon annanstans. Kan denna verksamhet störa eller ändra förutsättningen för de andra nyttjanderättshavarna i föreningen? Förmodligen inte, men man kan aldrig säkert veta. Rör det sig om en bostad så är det kanske okej men om det blir en populär arbetsförening och andelen bostäder som används för det ändamålet så kanske nya regler kan uppkomma. Det är frågor som kan komma att uppstå då en arbetstagare i det moderna samhället inte är knuten till en viss arbetsplats för att kunna utföra ett yrke.

Vad gäller kriminell verksamhet och då bostaden i sig är en viktig del i den kriminella verksamheten, då kan den leda till ett förverkande. Kriminell verksamhet stör i högsta grad de boende. En kriminell verksamhet knuten till en bostadsrätt då rör det sig förmodligen om t.ex. koppleri, häleri och drogförsäljning. Det är något som kan påverka föreningen och området i sig mycket negativt.

## 4 Analys

### 4.1 Fastighetens skick

Fastighetens skick skall skötas av föreningen, reparationer och allmänt underhåll. En bostadsrättsförening kan inte tvinga bostadsrättshavare med eventuell trappstädning och städdagar. Somliga föreningar har pålagt vite härom men det är inget man egentligen enligt bostadsrättslagen kan göra. Däremot kan man erbjuda en hyresrabatt om man ställer upp och städar. Viss problematik vållas dock av att bostadsrättshavaren skall sköta den egna lägenheten och det som hör därtill, dvs. även förråd. Ibland får man gå så långt som till den ekonomiska planen för att kunna söka svar i detta. Föreningens egendom är fastigheten och de har ett underhållsansvar på huset precis som bostadsrättshavaren har på den enskilda lägenheten.

#### 4.1.1 Bostadsrättshavarens underhållsansvar

Att man skall sköta sin bostad är för många en självklarhet, men tyvärr är det inte så för alla. I regeln om vårdplikt 7:12 BrL finns ingen egentlig definition av vad som menas med vanvård. Denna lucka kan bero på att det är upp till varje förening att bedöma en sådan situation i det enskilda fallet. Man kan ha en välskött lägenhet men golven är i original och 70 år gamla detta faller inte under definitionen vanvård. Men vad anses vara vanvård i det enskilda fallet? Lagrummet är relativt odefinierat och det krävs att ställning tas i det enskilda fallet. Men frågan borde diskuteras i lagens motiv, för att ge handledning. Möjligheten för en förening att få bukt med ett sådant problem är allt eller inget. Sanktionerna är inga alls eller förverkande. Borde det inne finnas ett steg till och inte som det ser ut idag, där föreningen mot en bostadsrättshavare som vanvårdat sin bostad kan försöka få denne att söka rättelse och sista hand förverkande. Till vanvård hör grövre fall som bostäder som en normal människa aldrig skulle kunna tänka sig att bo i. Det rör sig om lukt, ingrodd smuts, urin etc. Man kan även ställa frågan om det är så att en sådan person faktiskt klara av att ha ett boende på egen hand? Men finns det ännu mildare varianter av vanvård? Skulle föreningen kunna ha ngn form av vite i sina stadgar, skulle det få någon effekt? De rättsfall som tagits upp i detta arbete är framför allt katturin. Katturin leder till omfattande skador och går igenom golvmaterial så att man även måste bila bort en del av betongen under golven för att bli av med den oönskade doften. 7:12 BrL handlar om vårdplikt och vanvård.

#### 4.1.2 Ombyggnation

Att föreningar har en tillståndsplikt för ombyggnationer beror på att fastigheten tillhör föreningen och inte bostadsrättshavaren. Det ligger i föreningens intresse att se till så att inga ombyggnader sker som skadar

fastigheten. Framför allt gäller tillståndsplikten rivning utav bärande väggar och flytt av t.ex. våtutrymmen. I alla fall kan man inte påstå att bostadsrättshavare och förening har samma intresse. I storstadsregionerna är det t.ex. vanligt att man köper en liten lägenhet, renoverar, öppnar upp och säljer igen, allt för att få bästa möjliga pris. Då kanske man river en del väggar som man inte borde riva. Det kan i sin tur leda till sättningar i huset. Hur skall man då få bukt med dessa ”renoveringar”. Något som de stora bostadsrättsföreningarna gör är att de efter att de fått en ny medlem i föreningen och innan den nye medlemmen tillträder så gör föreningen en översyn av bostaden. Det är ett sätt att kontrollera föreningens egendom som radiatorer, fönster etc. men man har även då möjlighet att se om några väsentliga förändringar skett i planlösningen. Just i bygglovssituationer när det gäller att riva bärande konstruktioner är det inte helt lätt att hitta en hantverkare som vill åta sig sådana fall eftersom det är riskfyllt att genomföra sådana ombyggnationer, och kan kosta hantverkaren en stor summa pengar om det görs felaktigt.

Det en förening kan begära idag när någon gjort en tillståndspliktig åtgärd i sin bostad är att de kan kräva ett återställande på bostadsrättsinnehavarens bekostnad. Men att i domstol få igenom ett återställande är inte alltid helt lätt. Då måste föreningen visa att ombyggnationen/ renoveringen har lett till olägenhet för bostadsrättsföreningens hus och de boende i det t.ex. genom sättningar. Just att visa en olägenhet i domstol är inte alltid helt lätt då det kan vara något som sker över tid. Om dessutom olägenheten inte visar sig förrän efter 5 år när huset börjat sätta sig pga. rivning av bärande konstruktion är det inte helt lätt att bevisa att det är rivningen som i sig lett till sättningskada. Dessutom har kanske bostaden hunnit byta innehavare flera gånger under den tiden.

Borde föreningar inte rimligtvis kunna införa någon form av vitesföreläggande om man inte följer de regler som föreningen har om att man skall söka tillstånd. Man kan egentligen inte hävda att en person vanvårdar sin bostad genom att bygga om den. Därför borde ett vitesföreläggande införas, om man inte följer de regler angående tillstånd som föreningen har kommit fram till genom ordningsregler/stadgar så att de verkligen följs. Ett sådant belopp borde vara satt högre än till exempel det vite man har vid störningar då det ofta är en åtgärd man skall söka tillstånd för.

Tanken med regeln i 7:7 BrL har varit att bostadsrättsinnehavaren skall få renovera och fixa i sin lägenhet och ha ett relativt fritt utrymme att påverka sitt boende, speciellt då man förr i princip inte fick göra något alls. Men att göra ingrepp i konstruktioner, rörledningar etc. som tillhör bostadsrättsföreningen och där underhållet sköts av föreningen borde vara viteskopplat. Speciellt då det i många fall inte ens kommer till föreningens kännedom att en sådan åtgärd faktiskt har skett.

## 4.2 Vattenskada och brand

Det är inte helt lätt att hitta rättsfall på området då det verkar vara som så att försäkringsbolag jämkar sådana situationer sinsemellan.

Bostadsrättsföreningens försäkringsbolag och bostadsrättshavarens försäkringsbolag. Regeln i syftar till att fördela ansvaret mellan förening och bostadsrättsinnehavare. Skador på andra delar av fastigheten regleras inte i bostadsrättslagen. Enligt SOU 2000:2<sup>143</sup> kom utredningen fram till att det i så fall är vanliga skadeståndsbestämmelser<sup>144</sup> som är tillämpliga.

Huvudregeln i skadeståndsrätten är att vårdslöshet och adekvat kausalitet måste hänga ihop. Det gör att det inte heller finns så mycket domstolspraxis på området. De rättsfall som finns kan inte anses vara heltäckande och HD kan faktiskt anses ha en väldigt snäv tolkning av begreppet vattenledningsskada. (brandskada är ett betydligt lättare begrepp, har det funnits eld- så brandskada).

Däremot kan regeln i 7:12 BrL angående personkretsen som bostadsrättshavaren har ansvar för vålla ett visst bekymmer. Vad kan anses vara rimlig tillsyn av en annan vuxen, myndig person? Vart går gränsen för att man som bostadsrättsinnehavare kan anses ha brustit i tillsynen? Det upptages inte till diskussion i motiven till lagrummet och vägledning får sökas från fall till fall. Givetvis bör en berusad person ha mer tillsyn än en nykter. Kan bli ett mycket intressant resonemang. Bostadsrättshavare har ansvar för personer som vistas stadigvarande eller besöker en i ens bostad om något händer. Men tillsynsfrågan är problematisk. När brister man i tillsyn över sina barn i hemmet? Om man veterligen har lagt undan farliga saker men barnen ändå lyckas få ner dem och orsaka skada medan man själv står i duschen – har man brustit i tillsyn då?

När man kommer till vattenledningsskador existerar här en viss problematik då utströmningar från avloppsledningar och andra grenledningar innehållande vatten inte omfattas. Trots att försäkringsbranschen och bostadsrättsorganisationerna inte såg något hinder till det.

Bostadsrättshavarens ansvar där vatten är inblandat är följande som nämnts tidigare föreningen får själv bekosta reparationerna för vattenledningsskador, om inte nyttjanderättshavaren eller någon denna ansvarar för vållat skadan. Då kan det vara så att det är en vattenledningsskada men bostadsrättshavaren är vållande. Det andra huvudalternativet är att det rör sig om en skada pga. vatten som inte kan betecknas som en vattenledningsskada. Bostadsrättshavaren kan därvid ha eller sakna skuld för den uppkomna skadan. Den egna lägenheten kan nyttjanderättshavaren ha att svara för i dessa fall enligt sitt underhållsansvar enligt 7:12 BrL. I ett utav rättsfallen i detta arbete handlar om definitionen av vattenledningsskada pga. av en läckande luftningsnippel på en radiator. Det ansåg inte HD var en vattenledningsskada. Då HD refererar till att det

---

<sup>143</sup> Trots bostadsrättsutredningens utförliga resonemang om vattenledningsskada tas detta vidare inte upp i Prop. 2002/03:12.

<sup>144</sup> Skadest L (1992:207).

måste vara en vattenledning under tryck, dvs. en tappvattenledning. Även om en vattenledning inte är under tryck kan den åsamka betydande skador. Speciellt ett droppande element/radiatorer kan droppa relativt länge bakom möbler innan bostadsrättshavaren lägger märke till skadan. HD ansåg regeln i 7:12 3 st. BrL var otydlig och har försökt tolka den. Tolkningen blev mycket lexikalisk och präglas av stark formalism. I lagens förarbeten nämns inte vad som skall definieras som en vattenledningsskada och vad som skall omfattas. Frågan väcktes däremot av Försäkringsförbundet i deras remissvar. Försäkringsförbundet menade att utströmning från avloppsledningar eller värmeledningar kan vara minst lika omfattande även om ledningarna inte är under tryck. Försäkringsförbundet menade att det inte fanns något hållbart skäl till varför begränsningen av bostadsrättshavares ansvar för vattenledningsskador bara skall avse ledningar under tryck och inte ledningar som inte är under tryck, då båda är ledningar som leder vatten dvs. vattenledning. Detta innebär att en bostadsrättshavare har ett ansvar oberoende av vållande för skador som uppkommer i lägenheten genom utströmning av från ledning och anordning för värme. Är detta en rimlig ansvarsfördelning? Verkar faktiskt vara en stor miss i förarbetena. Då detta diskuterades något i den SOU<sup>145</sup> som låg till grund för propositionen men sedermera föll utanför diskussionen i propositionen.

Då det saknas vägledning i förarbetena kan man tycka att HD borde tolka regeln utifrån syftet med regeln. Syftet med regeln är att *begränsa* bostadsrättshavares ansvar och domslutet tyder på det motsatta. Att begränsa bostadsrättshavares ansvar för att bostadsrättsföreningen kan försäkra sig mot sådana skador. En sådan lösning kan framstå som positiv då vattenskador kan leda till omfattande följskador på fastigheten och det kan anses vara i föreningens intresse att få ersättning för sådana skador. Ett andra skäl är att den som är ansvarig för underhåll av ledningen också är ansvarig för den skada och reparationer som uppkommit härav. Vattenledning till en radiator som faller under föreningens egendom och underhållsansvar borde rimligtvis höra härtill. Det blir som Flodin<sup>146</sup> menade ett incitament för föreningen att ta hand om sina ledningar. När det gäller ledningar för värme borde det vara föreningen som är ansvarig. Hela fastigheten värms upp på samma sätt i samma system och för att behålla trycket i systemet tillåts inte bostadsrättshavare i många föreningar att byta radiatorer själv. Ett tredje skäl är att liknande situationer borde behandlas lika och bedömas lika. Mot detta skäl skulle kunna invändas att läckage från eller brott av ledningar under tryck troligen kan orsaka större skada under kort tid än ledningar som inte är under tryck. Å andra sidan är även värmesystem under tryck. Dock inte på samma sätt som en tappvattenledning. Jonny Flodin ansåg genom sin kritik att även värmeledning skulle omfattas av 7:12 3 st. BrL.<sup>147</sup> Däremot har inte ledningar för avlopp fått definitivt svar från Högsta domstolen utan det återstår att se i framtiden.

---

<sup>145</sup> SOU 2002:2.

<sup>146</sup> JT 2006/07 s. 676, Jonny Flodin.

<sup>147</sup> JT 2006/07 s. 676, Jonny Flodin.

Fast med den restriktiva tolkning genom ovanstående rättsfall kommer säkerligen inte heller avloppsledningar och utströmningar härav räknas som vattenledningsskada.

### 4.3 Ansvar för hantverkare man anlitat

Precis som att man har ansvar för gäster ansvarar bostadsrättshavare för dem som utför arbete i lägenheten. Däremot har man inget ansvar för objudna gäster som t.ex. förstör i trapphus.

### 4.4 Störningar

Det jag blivit varse om under arbetets gång vad gäller störningar i bostadsrätter är att man alltid måste göra en avvägning av de olika boendes intressen och rätt att använda sin bostadsrätt. I sin bostad måste bostadsrättshavaren tillåtas leva. Däremot är somliga störningar så pass allvarliga att dessa inte skall behöva tolereras. Sådana störningar är främst de ljudstörningar som sker nattetid. Förmildrande omständigheter finns dock som bebisskrik, något som vanligtvis upphör efter ett par månader. Att uppsätta regler i en fastighet att man inte får lov att ha barn är inte tillåtet. Störningar av psykiskt sjuka och ångestdrabbade verkar inte höra till dem som faller under kategorin för förmildrande, om störningen sker under natten. Det kan kanske anses vara fel då dessa lider av en sjukdom. Samtidigt kan en sådan sjukdom som inte medicineras och hålls i schack vara extremt påfrestande för de närboende. En sådan granne kan även vara hotfull, undvikande etc. och inte bry sig eller kunna ta till sig de klagomål som framförs när en förening begär rättelse. Ljudstörningar på dagen för att någon utövar ett instrument är något boende får acceptera. En avvägning av intressen görs där hänsyn tas till det faktum att man måste ha möjlighet att utöva en hobby i sin bostad, det något man måste stå ut med. Hobbyn i sig skall dock lämpa sig för ett flerfamiljshus.

Problematiken med störningar i bostadsrätter är att det egentligen inte finns någon påföljd för detta annat än förverkande. Förverkande är ofta en sista utväg för en förening och många föreningar drar sig för att sätta igång en sådan process. Om bostadsrättsföreningar istället hade jobbat aktivt med ett vitesföreläggande så skulle en del störningar kanske kunna tas om hand innan dess att störningarna går så långt att man måste kräva avflyttning. Det borde dock inte vara något hinder mot att bostadsrättsföreningar i sina ordningsregler sätter upp regler om handhållande av t.ex. hundar på föreningens mark. Men skulle en förening kunna införa vite om ordningsreglerna förbises? Ordningsregler är inte något som beslutas av stämman utan av styrelsen. För att kunna ta ut vite om man bryter mot ordningsreglerna borde det krävas att vitet finns med i föreningens stadgar och beslutas på årsmötet, stämman. Sedan är givetvis en annan fråga hur man bestämmer ett sådant vitesbelopp storlek och hur många gånger en

medlem kan bryta en regel innan frågan om antingen vite tas upp eller hur många vitesförelägganden som kan gå igenom innan en förening agerar och ett förverkande sker. Ett vite måste i detta sammanhang ha en viss dignitet om ett sådant belopp bestäms för lågt finns en viss risk för att de boende sätter i system att använda sig av det och då tror att de sitter säkert.

Skulle en förening vara lika sträng mot en som har en stor kamphund som mot någon som har en liten Chihuahua? Om den en liten hund är lös och bajsar på området tas det emot på samma sätt som en stor hunds bajs? Eller om hundarna är lösa, givetvis har de flesta människor större respekt för en stor rottweiler än mot en liten tax. Speciellt med tanke på att en stor hund faktiskt kan göra större skada vid ett angrepp. Är en ägare mer slapphänt som hundägare till en liten hund? Eftersom en sådan inte ses som farlig medan en hundägare som släpper en stor hund lös måste ha minutiös koll på sin hund. En hundägare med koll på sin lösa hund och som trots det kan hindra ett visst beteende har kontroll över en hund medan en som har en kopplad hund som springer runt och gör utfall trots koppel kan anses att trots att hunden är kopplad så har hundägaren inte kontroll över hunden.

#### **4.4.1 Hot**

Störningar som riktas som hot och personligt kränkande är inte något man skall behöva tolerera varken i en boendesituation eller någon annan situation. Däremot har finns inte rätt till ersättning för sveda och värk om en bostadsrättshavare anser sig ha blivit kränkt i sitt boende genom skrik och verbala hot.

Det är en sådan kraftig störning och kan aldrig vitesföreläggas. En människa skall inte behöva känna sig rädd eller otrygg i sitt eget hem.

#### **4.4.2 Luktstörning**

Vad gäller luktsstörningar som ovan nämnda ”urinlukt i trapphus” är det uppenbarligen okej att man får hålla andan i trapphuset så länge det inte inkräktar i en den egna boendemiljön innanför lägenhetens gränser. Så som störning kan man inte direkt hävda luktstörning på gemensamma ytor i fastigheten. I rättsfallet som togs upp i detta arbete skulle föreningen inte ha yrkat på att det var en störning. Utan de skulle snarare gått på linjen att bostadsrättsinnehavaren vanvårdade sin lägenhet enligt 7:12 BrL genom att urinera på golven och i så fall jämföra detta med de rättsfall som finns på området som t.ex. handlar om katturin och svårigheterna att sanera sådant. Att det faktiskt krävs avancerade och kostsamma renoveringar för att bli av med just urin.

Rökning som störning är också ett omdebatterat ämne. Här rör det sig oftast om att denna störning är säsongsbetonad. Rökluften rör sig egentligen inte mellan bostäder förutom när man har öppna fönster eller dörrar och någon



röker på sin balkong. Precis som urinlukt kommer inte doften in i lägenheten om dörrar och fönster hålls stängda. Eller genom den gemensamma ventilationen om någon röker inne i lägenheten. Den avvägningen man gör här är att annars måste rökaren röka inomhus och det är skadligt för dennes närstående alltså är det bättre att man röker ute. Så länge rökning är tillåtet utomhus på offentliga platser anser jag att det kommer att vara svårt att bli av med rökare som röker ute. Dessutom är det en livsstil som är väl förankrad i vårt samhälle. Hade det rört sig om en granne som satt på balkongen och rökte cannabis hade förmodligen utfallet blivit ett annat då det inte är en legaliserad drog. Det finns dock en viktigt koppling mellan allergi och cigarettrök, och även till en hel del s.k. välfärdssjukdomar som hjärt- och kärlproblem. Det är svårt att förutsäga hur framtiden kommer att se ut. När rökförbudet på restauranger och uteställen trädde i kraft 1 juni 2006, kom artiklar om att nu förändras kroglivet, men de förändringar som gjordes har faktiskt på sikt blivit en succé. Framför allt för de som arbetar i den branschen. Passiv rökning dödar omkring 80 000 människor varje år.<sup>148</sup>

## 4.5 Användning utav bostadsrätten

Att använda en bostadsrätt för det den är avsedd för beror på att de övriga medlemmarna som bor i fastigheten skall kunna förutse vad nya bostadsrätthavare har i åtanke. Detta gäller främst de föreningar som har lokaler. Har det varit en butik kan detta mycket väl fortsätta som en sådan, men om man drastiskt ändrar öppettiderna att gälla dygnet runt istället för 8-17 kan det ha en negativ inverkan för de boende i fastigheten. I pizzeriafallet tog HD fasta på att den f.d. affärslokalens verksamhet till en pizzeria förändrade dels öppettider, det blev en uteservering utanför fastigheten och framförallt boendemiljön för de övriga bostadsrättsinnehavarna och föreningen, genom luktstörning och ljudstörning. Det påverkade föreningen väsentligt då restaurangen ställde krav på ökad ventilation och ökad sophantering.

Att en privatperson bor och arbetar i sin bostad borde inte ligga varken föreningen eller övriga boende till last. Det påverkar inte marknadsvärde, men det beror i och för sig även på vad för sorts verksamhet det handlar om. En bostadsrättsinnehavare som arbetar som journalist/ författare borde knappast kunna påverka föreningen i negativ bemärkelse.

Även här borde det inte vara omöjligt att införa ett vite då bostadsrättsinnehavaren inte följer det som står i stadgarna och i föreningens ordningsregler. Ett förverkande kan anses vara långtgående då det kanske räcker som en varning att införa ett vite. För att ge innehavaren en möjlighet att bättra sig innan det går så långt som till ett förverkande.

---

<sup>148</sup> <http://sv.wikipedia.org/wiki/R%C3%B6kf%C3%B6rbud> 2011-03-10

# Käll- och litteraturförteckning

## Doktrin

- Grauers, Folke  
Nyttjanderätt, tolfte upplagan,  
Juristförlaget i Lund, 2010
- Grauers, Per Henning; Katzin,  
Jeanette; Rosén, Mats; Tegelberg,  
Lars  
Fastighetsmäklaren- en vägledning,  
tredje upplagan, Norstedts juridik AB,  
2010
- Isacson, Per  
Bostadsrättsboken, Svenska förlaget,  
2006.
- Julius, Håkan ; Nilsson Hjort, Bob;  
Uggla, Ingrid  
Bostadsrättslagen- en kommentar,  
fjärde upplagan, Norstedts gula  
bibliotek, 2009.
- Uggla, Ingrid; Grönlund, Jörgen;  
Gunne, Cecilia  
Bo i bostadsrätt, fjärde upplagan  
Norstedts juridik, 2010
- Victorin, Anders  
Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt,  
andra upplagan, Iustus förlag, 2008.
- Lundén, Björn och Svensson, Ulf  
Bostadsrätt, trettonde upplagan, Björn  
Lundén information, Näsvisken, 2009.

## Periodica:

JT 2006/07 s. 675

## Internet:

<http://sv.wikipedia.org/wiki/R%C3%B6kf%C3%B6rbud> 2011-03-10

## Förarbeten:

NJA II 1930 s.507  
Proposition 1971:12  
Proposition 1990/91:92  
Proposition 2002/03:12

SOU 1964:4

SOU 1969:4  
SOU 2000:2

Betänkade 2005/06 BoU6  
Betänkande 2008/09:CU33

# Rättsfallsförteckning

RÅ 2002:22

## **HD:**

NJA 1934 s.190  
NJA 1960 s 670  
NJA 1991 s. 343  
NJA 1991 s.574  
NJA 2004 s.830  
NJA 2006 s 732  
NJA 2007 s.709

## **Bostadsdomstolen:**

BD 321/1985

## **Tingsrätt:**

Mål T 920-07, dom 2008-05-07 (Uppsala tingsrätt)

## **Hovrätt:**

T 858/85  
RH 1994:28  
T 8309-01  
T 612-04  
ÖH 7164-05  
T 9980-05  
T 2443-06  
ÖH 2606-07  
ÖH 8699-07  
ÖH 5721-08  
T 6617-08