

## Lagutskottets betänkande

1982/83:8

### om vissa bostadsfrågor

#### Ärendet

I betänkandet behandlas dels en motion om åtgärder mot bullerstörningar i flerfamiljshus, dels en motion om fördelning av kostnader vid renovering av balkonger.

I motion 1981/82:1234 av Elisabeth Fleetwood (m) och Filip Fridolfsson (m) yrkas att riksdagen hos regeringen begär utredning och förslag syftande till sådan ändring av hyreslagen att den enskildes möjlighet att skydda sig mot påtagliga bullerstörningar i flerfamiljshus förstärks.

I motion 1981/82:1562 av Sigvard Persson (c) och andre vice talmannen Thorsten Larsson (c) yrkas att riksdagen i skrivelse till regeringen begär en skyndsam översyn av de i motionen påtalade problemen i akt och mening att skapa ett rättvisare förhållande mellan olika lägenhetsinnehavare.

Utskottet har inhämtat yttranden över motion 1981/82:1234 från Sveriges Fastighetsägareförbund och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO). HSB:s Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig över motionen men har avstått från att avge yttrande.

#### Åtgärder mot bullerstörningar i flerfamiljshus

##### Motivering i motion 1981/82:1234

Motionärerna anför att det i många fall förekommer bullerstörningar i flerfamiljshus, något som kan göra det omöjligt för hyresgäster att i sina hem få vila och avkoppling. I motionen nämns bl. a. störningar från radio-, TV- eller stereoapparater. Motionärerna pekar på att byggnadsnormerna för ljudisolering skärptes år 1960. Sedan dess har emellertid kommit fram stereoanläggningar med helt andra akustiska dimensioner än tidigare. Motionärerna anser att det på grund av de höga kostnaderna är ekonomiskt orealistiskt att lösa störningsproblemen med tilläggsisolering av lägenheter.

I motionen redogörs för de skyldigheter som en hyresgäst enligt gällande bestämmelser har att iaktta och för förfarandet i hyresmål. Motionärerna menar att informationen måste öka från fastighetsorganisationers och hyresgästorganisationers sida om rättigheter och skyldigheter vid hyresförhållande. Möjligheterna bör enligt motionen dessutom stärkas för vederbörande organisationer och ansvariga myndigheter att ingripa till hjälp för de

hyresgäster som utsätts för grava bullerstörningar. Fastighetsägaren bör enligt motionen få såväl skyldighet som möjlighet att biträda en sådan hyresgäst.

### *Gällande ordning*

Enligt 12 kap. 25 § *jordabalken* är en hyresgäst skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Hyresgästen skall även hålla noggrann tillsyn över att vad som sålunda åligger honom själv också iakttas av dem som hör till hans hushåll eller är hans gäster eller är annan som hyresgästen har inhyst i lägenheten.

Hyresrätten är enligt 12 kap. 42 § *jordabalken* förverkad om hyresgästen eller annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som skall iakttas enligt 25 § vid lägenhetens begagnande eller brister i den tillsyn som åligger en hyresgäst enligt den bestämmelsen. För att hyresrätten skall anses förverkad krävs också att rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse. Hyresrätten är emellertid inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Hyresvärderna har rätt att säga upp hyresavtalet om hyresrätten är förverkad.

Twist mellan hyresgäst och hyresvärd i fråga om huruvida hyresrätten är förverkad prövas av domstol. Finner domstolen att hyresrätten är förverkad kan hyresvärderna således säga upp avtalet. Vägrar hyresgästen att flytta från lägenheten kan hyresvärderna hos kronofogdemyndigheten ansöka om avhysning av hyresgästen (16 kap. utsökningsbalken).

Bestämmelser angående bostadsrätthavares skyldigheter, förverkande av nyttjanderätten och uppsägning finns i *bostadsrättslagen* (1971:479). Reglerna (28 och 33 §§) överensstämmer i stort med dem som gäller i hyresförhållanden.

I *hälsovårdsstadgan* (1958:663) finns en bestämmelse om att vid brukande av bostadslägenhet skall tillses att sanitär olägenhet inte åsamkas närboende genom osnygghet, störande ljud och dylikt (20 §). Den som bryter mot bestämmelsen kan ådömas dagsböter (83 §).

### *Rättsfall*

*Hovrätten för Nedre Norrland* har i en lagakraftvunnen dom (DT 46, T 72/82) fastställt en dom av Gävle tingsrätt i vilken en hyresgäst befanns ha förverkat sin hyresrätt genom att ha stört andra hyresgäster. Hyresvärderna gjorde i målet gällande att störningarna varit omfattande från hyresgästen och dennes gäster och främst ägt rum på sen kvällstid och under nattetid. Störningarna hade huvudsakligen bestått i hög musikvolym, högljuddhet i

lägenheten och i trapphuset samt spring i trappan med träskor. Trots att störningarna påtalades i en skrivelse till hyresgästen och denne dessutom fick en varning i ett brev som delgavs honom när han bott ca fyra månader i lägenheten, fortsatte störningarna. De fortsatte även sedan hyresgästen sagts upp till avflyttning. Tingsrätten fann att det i samband med hyresgästens användning av lägenheten förekommit störningar och olägenheter för andra hyresgäster i huvudsak på sätt som hyresvärden gjort gällande. Hyresgästen hade således enligt tingsrätten inte vid lägenhetens begagnande iakttagit allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Det som låg hyresgästen till last var inte av ringa betydelse, menade tingsrätten, och hyresgästen hade underlåtit att på tillsägelse vidta rättelse. Hyresgästen hade alltså förverkat hyresrätten, och hyresvärden hade haft rätt att säga upp honom.

*Högsta domstolen* har prövat en fråga om ansvar för vållande av sanitär olägenhet genom pianospel (NJA 1960:670). Pianospelningen befanns huvudsakligen ha ägt rum under sammanlagt tre till fyra timmar om dagen, i några fall mellan fem och sju timmar dagligen. Det gjordes inte gällande att pianisten spelat efter kl. 19.30. Högsta domstolen fann att det i och för sig inte kunde råda någon tvekan om att pianospelning i angiven omfattning kan verka störande på omgivningen. Det förelåg emellertid inte för den skull tillräcklig anledning att finna att musikutövningen hade innefattat ett obehörigt och straffbart överskridande av vederbörandes rätt att begagna lägenheten. Olägenheten borde, vid den intresseavvägning som var aktuell, skäligen inte anses ha varit större än att den måst tålas av de närboende. Högsta domstolen ogillade åtalet.

### *Remissyttrandena*

*Sveriges Fastighetsägareförbund* fäster i sitt yttrande uppmärksamheten på att också andra och allvarligare störningar än dem som tas upp i motionen i dag förekommer i flerbostadshus. Som exempel nämns störningar från grannar på grund av narkotikamissbruk, alkoholförtäring, hotfullt uppträdande mot grannar samt skadegörelse.

Enligt förbundets synsätt är det väsentligt att försöka komma till rätta med alla former av störningar i flerbostadshus. Förbundets uppfattning är emellertid att lagstiftaren inom hyresrättens ram anvisat tillräckliga regler för hur hyresgäster skall uppträda vid nyttjandet av bostadslägenhet. I yttrandet erinras om att det i hyreslagen finns möjligheter för hyresvärden att säga upp hyresavtalet exempelvis på grund av förverkande antingen till omedelbart upphörande eller till hyrestidens utgång. I det senare fallet kan, framhåller förbundet, i framtiden förväntas att hyresvärdar snabbare skall kunna bli av med störande hyresgäster jämfört med rådande förhållanden. Sålunda har hyresrättsutredningen i sitt slutbetänkande (Hyresrätt 3, SOU 1981:77) föreslagit att hyresavtal för bostad i princip skall slutas för obestämd tid och

kunna sägas upp från hyresvärdens sida med tre månaders uppsägnings-tid.

Det är förbundets uppfattning att hyresvärdarna, där rättelse inte iakttagits av hyresgästen, utnyttjar rätten till uppsägning. För hyresvärderna är det därvid av stor vikt att störda grannar ställer sig på värdens sida och vittnar till hans förmån i händelse av att tvist uppkommer om hyresrätten är förverkad eller inte. Med de stora krav som domstolarna uppställer på bevisning i förverkandemål är sådana vittnesmål enligt förbundet av avgörande betydelse för att värden skall vinna framgång i en process.

En annan möjlighet att komma till rätta med motionärernas beskrivna problem skulle enligt förbundets uppfattning vara att ge kommunernas hälsovårdsnämnder utökade möjligheter till ingripande. Förbundet har uppfattningen att hälsovårdsnämnderna endast i undantagsfall ingriper mot störningar i flerbostadshus. Förbundet anser det vara väsentligt att hälsovårdsnämnderna agerar mer kraftfullt mot anmälda störningar i en fastighet.

SABO anför att av landets totala bestånd lägenheter i flerfamiljshus regleras omkring tre fjärdedelar av hyreslagen medan återstående fjärdedel faller under bostadsrättslagens bestämmelser.

För den del av lägenhetsbeståndet som finns i hyreshusen anser SABO att befintliga regler i hyreslagen är till fyllest för att komma till rätta med de av motionärerna beskrivna problemen. Att sedan hyreslagens möjligheter i en del fall inte tillämpas i praktiken är till huvudsaklig del en organisatorisk fråga och inte en fråga för lagstiftarna, menar SABO. Enligt SABO:s uppfattning finns således nu inte skäl att göra den särskilda översyn av hyreslagen som begärs i motionen.

SABO är av den mening att ett ökat boinflytande enligt den utveckling som är inledd i de allmännyttiga bostadsföretagen kommer att verksamt bidra till att minska de i motionen beskrivna problemen.

De båda remissinstanserna erinrar om att frågan om bullerstörningar kan vara aktuell i alla flerbostadshus, alltså också i dem som är upplättna med bostadsrätt.

### **Fördelning av kostnader vid renovering av balkonger**

#### *Motivering i motion 1981/82:1562*

I motionen påpekas att renovering av balkonger i bostadsfastigheter kan vara mycket kostnadskrävande. Motionärerna anför att det i många fall råder olika uppfattningar om balkongrenovering skall hänföras till yttre eller inre underhåll. I samband därmed uppstår ofta delade meningar om hur kostnaden skall fördelas mellan bostadsinnehavarna. Frågor uppkommer om kostnaden skall bäras kollektivt och på så sätt drabba även dem som inte har tillgång till balkong eller om endast de skall betala som efter renovering har denna tillgång.

Enligt motionärerna utgör en balkong obestridligen en tillgång för lägenhetsinnehavaren. Ur rättvisesynpunkt bör därför, menar motionärerna, kostnaderna för renovering åvila dem som utnyttjar en sådan tillgång och inte belasta dem som inte har tillgång till balkong.

I motionen sägs att i enskilda fall har lägenhetsinnehavare, som efter renovering inte fått tillgång till balkong, debiterats kostnader om ca 10 000 kr. Det finns enligt motionärerna också exempel på fastighetsägare som helt tar bort balkongerna för att slippa kostnaderna för att sätta dem i stånd. Detta medför, anför motionärerna, en väsentlig sänkning av bostadsstandarden.

#### *Gällande ordning m. m.*

Enligt bostadsrättslagen (1971:479) skall, innan bostadsrätt upplåts, en ekonomisk plan för föreningens verksamhet ha upprättats av föreningens styrelse och registrerats av länsstyrelsen (3 §). Planen skall innehålla de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. I bilaga till bostadsrättskungörelsen (1971:486) anges vilka uppgifter som en ekonomisk plan skall innehålla. Där ingår bl. a. en byggnadsbeskrivning, vilken kan innehålla uppgift om exempelvis grundläggning, väggar, fasader, tak, balkonger, hissar.

I den upplåtelsehandling vari bostadsrätt upplåts skall anges parternas namn, den lägenhet upplåtelsen avser samt de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå (6 § bostadsrättslagen).

En bostadsrättsförenings stadgar skall enligt 44 § bostadsrättslagen ange bl. a. de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas och de grunder enligt vilka medel skall avsättas för säkerställande av underhållet av föreningens hus.

För giltighet av beslut på föreningsstämma krävs enligt 60 § bostadsrättslagen bl. a. att bostadsrättshavaren skall ha biträtt beslutet om detta innebär att lägenheten kommer att undergå försämring av inte ringa betydelse. Leder beslutet i annat fall till väsentlig förändring av lägenheten skall bostadsrättshavaren ha biträtt beslutet eller minst två tredjedelar av de röstande ha förenat sig om detta.

Enligt 26 § bostadsrättslagen skall bostadsrättshavaren på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna för bostadsrättsföreningen. Bostadsrättshavaren skall dock enligt lagen inte svara för reparation av de stamledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten med vilka föreningen försett lägenheten.

Vad som skall räknas till lägenheten regleras inte i bostadsrättslagen. Föreningsstadgarna kan däremot innehålla uppgifter om detta. Frågan om vad som skall anses höra till lägenheten och till huset i övrigt när också föreningsstadgarna saknar uppgift härom har inte behandlats närmare i förarbetena till bostadsrättslagen.

Det kan här nämnas att HSB:s Riksförbunds mönsterstadgar för bostadsrättsföreningar från innevarande år innehåller bl. a. följande:

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten med tillhörande övriga utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas: rummens väggar, golv och tak; inredning i kök, badrum och i övriga utrymmen i lägenheten; glas och bågar i lägenhetens ytter- och innerfönster; lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster och inte heller för annat underhåll än målning av radiatorer och vattenarmaturer eller av de anordningar för avlopp, värme, gas, elektricitet, ventilation och vatten som föreningen försett lägenheten med.

Liknande bestämmelser finns i Stockholms Bostadsföreningars Centralförenings (SBC) stadgar.

I Svenska Riksbyggens motsvarande stadgar finns intaget bl. a.

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick.

Han svarar även för reparation och underhåll av lägenhetens ytterdörrar och fönster med undantag av utsidan av ytterdörrar och utsidan av ytterfönstrens bågar. Vidare svarar han för reparation, underhåll och utbyte av glas i ytterdörrar och i fönster.

-----  
Föreningen svarar för underhåll och reparation av fastigheten i övrigt och dess gemensamma utrymmen.

### *Utredningsförslag*

Ägarlägenhetsutredningen (Ju 1980:04) har i sitt betänkande (SOU 1982:40) Ägarlägenheter föreslagit att en ägarlägenhet bör omfatta bl. a. balkong. Detta anges vara en avvikelse i förhållande till vad som kan anses normalt beträffande bostadsrätter. Motivet till förslaget är att kontroll och underhåll lämpligen bör omfatta allt vad en lägenhetsägare för egen del brukar.

### **Utskottet**

I betänkandet behandlar utskottet två motioner vilka har anknytning till hyreslagen (12 kap. jordabalken) och bostadsrättslagen (1971:479).

### *Åtgärder mot bullerstörningar i flerfamiljshus*

I motion 1981/82:1234 begär motionärerna att en utredning tillsätts med uppgift att lägga fram förslag till sådan ändring i hyreslagen att den enskilde hyresgästens möjlighet att skydda sig mot påtagliga bullerstörningar i flerfamiljshus förstärks.

Som framgår av den ovan (s. 2) lämnade redogörelsen är en hyresgäst enligt hyreslagen skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Gör hyresgästen inte det, och vidtas inte rättelse utan dröjsmål efter tillsägelse, kan hyresrätten vara förverkad och hyresvärden således ha rätt att säga upp hyresavtalet. Det krävs dock att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse. Väger hyresgästen att flytta sedan hyresrätten har förverkats kan han eller hon avhysas från lägenheten. Reglerna i bostadsrättslagen om bostadsrättshavares skyldigheter, förverkande av nyttjanderätten m. m. överensstämmer i stort med hyreslagens bestämmelser.

I hälsovårdsstadgan finns en bestämmelse om att vid brukande av bostadslägenhet skall – vid äventyr av dagsböter – tillses att sanitär olägenhet inte åsamkas närboende genom osnygghet, störande ljud och dylikt.

Utskottet har i och för sig förståelse för syftet bakom motionen. Enligt utskottets mening synes det dock vara möjligt att redan med nuvarande lagreglering komma till rätta med de problem som tas upp i motionen. Ett exempel på detta utgör den ovan (s. 2 f.) refererade domen från hovrätten för Nedre Norrland. I likhet med de instanser som yttrat sig över motionen anser utskottet att det inte nu föreligger något uttalat behov av ytterligare reglering. Med det anförda avstyrker utskottet bifall till motionen.

#### *Fördelning av kostnader vid renovering av balkonger*

I motion 1981/82:1562 tas upp frågor om huruvida renovering av balkonger i en fastighet skall räknas som yttre eller inre underhåll och om hur kostnaden för renoveringen skall fördelas mellan bostadsinnehavarna. Motionärerna anser att kostnaden bör åvila endast dem som efter renoveringen har tillgång till balkong och inte, som förekommit, debiteras alla bostadsinnehavarna. Motionärerna begär en skyndsam översyn av problemen i syfte att skapa ett rättvisare förhållande mellan olika bostadsinnehavare.

Motionen tar sikte på fall då lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Bostadsrättslagen (1971:479) innehåller bl. a. bestämmelser om att, innan bostadsrätt upplåts, en ekonomisk plan för föreningens verksamhet skall ha upprättats. I den upplåtelsehandling vari bostadsrätt upplåts skall anges bl. a. de belopp varmed grundavgift och årsavgift skall utgå. Dessutom skall enligt lagen bostadsrättsföreningens stadgar innehålla bl. a. de grunder enligt vilka årsavgift skall beräknas och de grunder enligt vilka medel skall avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus. Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick, om inte annat bestämts i stadgarna för bostadsrättsföreningen. Vad som skall räknas till lägenheten regleras inte i bostadsrättslagen men kan framgå av föreningens stadgar.

Utskottet har från HSB:s Riksförbund, SBC och Svenska Riksbyggen inhämtat följande överensstämmande uppgifter. I anslutning till att en

ekonomisk plan upprättas åsätts varje lägenhet ett visst andelsvärde beroende på storlek, tillgång till balkong osv. Detta andelsvärde bestämmer sedan grundavgiftens och årsavgiftens storlek. De bostadsrättshavare som har tillgång till balkong betalar högre grund- och årsavgift än de som inte har balkong. När det blir aktuellt med renovering av balkongerna kan alla bostadsrättshavare i och för sig få bidra med lika stora belopp till kostnaderna. De bostadsrättshavare som har tillgång till balkong har emellertid under tiden dessförinnan så att säga betalat mera eftersom de har högre avgifter. Samma principer gäller i regel också för alla gemensamma utrymmen. Som exempel kan nämnas att kostnaderna för renovering av en hiss kan belasta också bostadsrättshavare som inte utnyttjar den på grund av att de t. ex. har lägenheter på bottenvåningen.

Utskottet vill inte utesluta att det i vissa enskilda fall kan uppkomma problem i bostadsrättsföreningar när det gäller frågan om kostnader för balkongrenovering. Enligt utskottets mening får emellertid av det anförda anses framgå att det inte föreligger något behov av att komplettera bestämmelserna i bostadsrättslagen. Liksom hittills får det ytterst ankomma på medlemmarna i en bostadsrättsförening att genom bl. a. bestämmelser i föreningsstadgan reglera hur kostnaderna skall fördelas. Utskottet vill understryka betydelsen av att frågan uppmärksammas då en förening bildas. I sammanhanget vill utskottet erinra om att mera omfattande renoveringsarbeten regelmässigt torde beslutas på föreningsstämma.

Med hänvisning till det anförda anser utskottet att motionen inte bör föranleda någon riksdagens vidare åtgärd.

### *Hemställan*

Utskottet hemställer

1. *beträffande åtgärder mot bullerstörningar i flerfamiljshus*  
att riksdagen avslår motion 1981/82:1234,
2. *beträffande fördelning av kostnader vid renovering av balkonger*  
att riksdagen avslår motion 1981/82:1562.

Stockholm den 9 november 1982

På lagutskottets vägnar  
PER-OLOF STRINDBERG

*Närvarande:* Per-Olof Strindberg (m), Lennart Andersson (s), Stig Olsson (s), Martin Olsson (c), Elvy Nilsson (s), Joakim Ollén (m), Arne Andersson i Gamleby (s), Ingemar Konradsson (s), Mona S:t Cyr (m), Marianne Karlsson (c), Owe Andréasson (s), Stig Gustafsson (s), Allan Ekström (m), Sigvard Persson (c) och Per Israelsson (vpk).

**Särskilt yttrande**

Sigvard Persson (c) anför:

I motion 1981/82:1562 framhålls bl. a. att bostadsrättslagen inte gör någon gränsdragning mellan vad som skall räknas till inre resp. yttre underhåll. Utskottet anför för sin del att vad som skall räknas till lägenheten inte regleras i bostadsrättslagen. Dessa rättsförhållanden kan däremot, som utskottet anför, regleras i bostadsrättsföreningarnas stadgar.

Den här aktuella motionen föranleddes av ett förhållande inom en bostadsrättsförening som omfattar hundratalet lägenheter. Sex av dessa lägenheter har aldrig haft balkong. När balkongerna skulle renoveras beslöt föreningens styrelse att dessa sex bostadsrättsinnehavare inte skulle påföras några kostnader för balkongrenoveringen. Föreningsstämman rev emellertid upp detta beslut och alla fick betala, bl. a. en affärsinnehavare på första våningen blev anmodad att betala 34 000 kr. trots att han inte hade tillgång till balkong. Överklagande av stämmans beslut kan inte ske, utan talan kan endast ske i civilrättsligt mål.

Utskottet uttalar att det inte vill utesluta att det i vissa enskilda fall kan uppkomma problem i bostadsrättsföreningar när det gäller frågan om kostnader för balkongrenovering och understryker att det ytterst ankommer på medlemmarna i en bostadsrättsförening att genom bl. a. bestämmelser i föreningsstadgan reglera hur kostnaderna skall fördelas. Obestriddigen utgör balkong en tillgång för lägenhetsinnehavaren. Ur rättvisesynpunkt bör därför enligt min mening kostnaderna för renovering åvila den som utnyttjar en sådan tillgång och inte belasta den som inte har denna tillgång.

Av det relaterade fallet framgår hur en majoritet av föreningsstämman kan försätta en minoritet i en besvärlig ekonomisk situation. Såväl ur rättssynpunkt som ur social synpunkt är detta betänkligt. Ofta rör det sig om äldre och mindre bemedlade bostadsrättsinnehavare. Frågan om i vilken utsträckning åberopade missförhållanden förekommer har inte kunnat belysas vid ärendets behandling i utskottet, varför frågan bör följas med uppmärksamhet. Den kan komma att behöva aktualiseras på nytt om förhållandena så påkallar.

