



## Ljudstörningar i bostadslägenhet när är det egentligen fråga om en hyresrättslig störning?

Den senaste tiden har frågorna kring vad som gäller vid störande bostadshyresgäster ökat då hyresgäster allt oftare klagar på att de störs av högljudda grannar. En förklaring till det ökade antalet klagomål kan vara den pågående pandemin som gör att många måste arbeta hemifrån. Förutom att den egna ”jobba hemifrån”-situationen inte alltid är optimal så tvingas de boende dessutom handskas med sina grannar dygnet runt.

Av 25 § 1 stycket hyreslagen följer att när hyresgästen använder lägenheten ska denne 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 (störningar i boendet).

Störningar som kan vara skadliga för hälsan respektive försämringar av bostadsmiljön är två från varandra fristående men i stora delar överlappande rekvisit. I båda fallen ska det göras en objektiv bedömning av vad som skäligen får tålas vilket gör att den praktiska skillnaden i praktiken blir liten.

Det är dock inte alla former av störningar som kan ha en negativ inverkan på människors hälsa eller bostadsmiljön såtillvida att de utgör störningar i boendet. Det är nämligen ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan eller boendemiljön, men utan att det innebär att det är fråga om en hyresrättslig brist, varför de får tålas. När man bedömer vilka störningar som får accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla. I princip innebär detta att boendet ska kunna fungera på vanligt sätt, t.ex. att man ska kunna sova på natten utan att bli väckt av grannarna. Man kan således inte kräva att det ska vara tyst dagtid för att kunna arbeta hemifrån.

Vid bedömningen avseende höga ljud gäller generellt att ljudstörningar nattetid är mer allvarliga än om det sker under dagtid och många ljud som är att betrakta som störningar om de sker under natten får de boende i regel tåla under dagen, t.ex. vattenspolningar, musik och ljud från TV/radio. Detta innebär att en boende får tåla dessa ljud även om det kan störa sömnen för en granne som jobbar natt och sover dagtid.

Ljudstörningar kan avse bl.a. skrik, lägenhetsbråk, musik/TV/radio, skrapljud, dunsar, trappspring, vattenspolningar eller annat oväsen.

Beroende på om ljudstörningarna är onormalt höga, långvariga och frekvent återkommande kan de, trots att de sker under dagtid, ändå i vissa fall anses utgöra störningar i boendet. I rättspraxis<sup>1</sup> har t.ex. en barnfamilj utsatt omgivningen för skrik och andra höga ljud i sådan intensitet och omfattning att det bedömdes gå utöver vad grannarna skäligen borde få tåla varför förlängning av hyresavtalet inte medgavs, dvs. hyresgästen med familj fick avflytta från lägenheten med anledning av hyresvärdens uppsägning p.g.a. störningarna.

Avser man som hyresvärd att driva en förlängningstvist i hyresnämnden ska man iakttä formalia gällande utformningen av anmodan att vita rättelse, meddelande till socialnämnden och uppsägning av hyresavtalet. Bedömning får göras från fall till fall vilka åtgärder som är lämpliga att vidta i syfte att förhindra störningar och att komma tillrätta med pågående störningar i boendet.

**Emma Juhlin**  
 Biträdande Jurist  
 emma.juhlin@steinmann.se  
 070 – 073 26 73



ADVOKATFIRMAN  
**STEINMANN**

<sup>1</sup> Svea hovrätts beslut 2016-06-27 i mål nr ÖH 9409-15