

Rutin vid störning

Syfte

Att säkerställa att medlemmarna inte utsätts för störningar som de skäligen inte ska behöva tåla (7 kap 9 § bostadsrättslagen)

Ansvar

Enligt bostadsrättslagen har alla medlemmar en skyldighet att inte störa sina grannar och leva upp till lagens formulering om "sundhet, ordning och gott skick".

På styrelsen faller ansvaret att hantera störningsfrågor. Störningar är en stående punkt på styrelsens agenda, där styrelsens agerande i samband med upplevda störningar dokumenteras.

Genomförande

I föreningens stadgar och trivselregler beskrivs olika typer av störningar. Störningar kan skapas av ljus, lukt, ljud eller olika former av oönskade beteenden. Utgångspunkten är vad som är den allmänna uppfattningen vad en boende i flerfamiljshus bör tåla, alternativt inte tåla.

Boende i flerfamiljshus måste tåla vissa störningar, exempelvis "levnadsljud" såsom lekande barn, dammsugning mm.

Ofta förekommande bråk, skrik eller hög musik, är exempel på störningar, speciellt om det sker mellan 22.00 och 07.00.

Föreningen har störningsjour genom Sweax. Telefonnummer finns på hemsidan och anslagstavlor. Störningsjouren bör användas vid tillfälliga "akuta" störningar, t.ex vid en fest som verkat spåra ut eller vid bråk i lägenheten. I sådana situationer kan det vara förenat med risk att agera själv, så styrelsen rekommenderar att man använder störningsjouren. Om vaktbolaget konstaterar att det pågår något som kan definieras som störande, debiteras den som stör för uttryckningen. Om inte, debiteras föreningen.

Styrelsen får en rapport från vaktbolaget och tar ställning till eventuella åtgärder.

Vid misstanke om brott ska man tillkalla polis.

Vid en störning grannar emellan skall alltid den som blivit störd först själv utan dröjsmål prata med den som stör (om man kan identifiera vem det är). Är man inte medveten om att man stör någon uppfattas det som trevligare att bli kontaktad av den som blivit störd än av till exempel någon i styrelsen.

Har den första kontakten med grannen inte gett något resultat kan man vända sig till styrelsen som gör en bedömning. Om styrelsen bedömer att det är en störning i lagens mening kontaktas den störande medlemmen, muntligen eller skriftligen.

Om störningen inte upphör uppmanas den som störs att notera de enskilda tillfällena man blir störd i ett särskilt störningsprotokoll. Det bör göras över tid, minst i tre veckor.

Styrelsen gör nu en bedömning om störningarna kan anses vara oacceptabla eller ej, förutsatt att dokumentationen anses tillräcklig.

Om störningen bedöms vara så liten att man får tåla den kontaktar styrelsen den som anmält störningen och meddelar hur bedömningen gjorts.

Om störningen bedöms som oacceptabel bör styrelsen välja att först informera den störande medlemmen att ett s.k. rättelseförfarande kan komma att inledas och vad detta innebär.

Om den oacceptabla störningen ända inte upphör, kommer styrelsen anlita juridisk hjälp för att få fortsatt stöd i handläggningen av ärendet. Eftersom ett uppsägningsförfarande är noggrant reglerat i bostadsrättslagen är det inte tillåtet att göra formella fel i förfarandet, då det kan innebära att föreningens möjligheter till uppsägning fördröjs eller helt upphör.

Om styrelsen, i samråd med jurist, nu bedömer att en oacceptabel störning föreligger är styrelsen enl. lag skyldiga att;

1. Lämna en rättelseanmaning till den granne som stör.
2. Anmäla störningen till socialnämnden (En kopia av rättelseanmaningen.)

Om störningen trots detta fortgår, kan styrelsen säga upp grannen för avflyttning. Om medlemmen i fråga inte godtar detta avgörs ärendet i domstol. Bostadsrätten kan då förvärfas och lägenheten tvångsförsäljas.

Ett separat förfarande gäller vid "särskilt allvarlig störning" såsom allvarlig brottslighet relaterat till boendet och störningar som betraktas som outhärdliga för de närboende (ex vid drogmissbruk). Styrelsen behöver här inte sända någon rättelseanmodan, utan kan säga upp lägenheten direkt. Kopia på uppsägningen ska lämnas till socialförvaltningen. Även här kommer styrelsen att anlita juridisk hjälp.