



2023-05-18 Christer Nilsson

STÖRANDE GRANNAR – LJUDET FRÅN PIANOSPEL

En vanlig osämja mellan grannar kan vara att en granne upplever att hen blir störd av sin granne när denne lyssnar på musik eller spelar ett instrument. Den granne som blir störd klagar ofta på att ljudnivån är alldeles för hög.

I en dom från Högsta domstolen har domstolen avgjort och bedömt om grannar till en bostadshavares pianospelande skulle anses vara besvärande och störande och därmed inte acceptabel. Prejudikatet, NJA 1991 s.574, från Högsta domstolen, handlar om att grannar klagade om att de blev störda av en granne när denne övningsspelade på sitt piano. Bedömningen för Högsta domstolen gällde frågan om ljudnivån skulle anses vara acceptabel. Ljudnivån gällde styrkan från ett piano men det skulle också lika gärna ha varit en fråga om ett musikspelande från en skivspelare eller annat media. Prejudikatet i sin helhet bifogas denna artikel som bilaga.1.

I det aktuella prejudikatet prövade Högsta domstolen om bostadsinnehavares pianospel skulle anses uppnå en sådan ljudnivå att det skulle bedömas vara besvärande och störande för grannarna.

Pianospelet utövades under cirka två timmar på vardagseftermiddagarna. Dock inte på fredagarna. Under lördagar och söndagar skedde pianospelandet upp till två och fyra timmar. Pianospelandet skedde aldrig efter klockan 19.30.

Högsta domstolen ansåg att ljudnivån inte var tillräcklig hög för att grannarna skulle anses vara störda. Hänsyn togs också till den tidpunkt och omfattning som pianospelandet utövades.

Nedan följer ett utdrag av Högsta domstolens domskäl från den nu aktuella domen, NJA 1991 s. 574.

”Vid bedömningen av vilket mått av störning som de kringboende skall behöva finna sig i blir bl a pianospelets ljudnivå av betydelse. Vidare får hänsyn tas till spelperiodernas längd, frekvens och förläggning under dygnet.

Det finns i sammanhanget anledning att beakta den tekniska utvecklingen på pianoområdet. Utvecklingen av elektroniska pianoinstrument (digitalpiano, synthesizer, keyboard) - där ljudstyrkan kan regleras eller hörlurar användas - har skapat ökade möjligheter att öva pianospel utan störande effekter på de kringboende. I den mån ett elektroniskt piano utgör ett i övningshänseende likvärdigt alternativ till ett piano av traditionell typ bör det kunna krävas att den musicerande använder ett sådant instrument, om det är fråga om spelning i större omfattning eller spel vid en känslig tid på dygnet.

Även när den musicerande använder ett traditionellt piano finns det vissa möjligheter att dämpa klangen genom åtgärder med instrumentet. Störningar från pianospel kan också minskas genom olika anordningar i det rum där spelningen sker.

Angående den ljudnivå som har förekommit vid A.L:s pianospel har det inte åberopats någon annan utredning än den som lagts fram vid TR:n och i HovR:n. Utredningen visar inte att ljudstyrkan har legat över vad som normalt får accepteras under dagtid i ett flerfamiljshus.

När det gäller omfattningen och förläggningen av pianospelet är det ostridigt att det, utom under semestertid, har pågått upp till två timmar på vardagseftermiddagarna, dock inte på fredagar, och under två till fyra timmar på lördagar och söndagar. Det är utrett att A.L. inte har övat pianospel efter kl 19.30.

Ett pianospel med den nu angivna omfattningen och förläggningen under dygnet kan, även om det har varit regelbundet återkommande under lång tid, inte anses gå utöver det godtagbara (jfr Bengtsson och Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 4 uppl 1991 s 247 ff, och Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl 1969 s 112 f)."

Bilaga 1 – Högsta domstolens dom (prejudikat) NJA 1991 s. 574.

BILAGA 1

Högsta Domstolen

NJA 1991 s. 574 (NJA 1991:96)

Målnummer:	T65-91	Avdelning:	
Domsnummer:	DT440-91		
Avgörandedatum:	1991-10-31		
Rubrik:	Fråga i mål om avhysning om en bostadsrättshavare i ett flerfamiljshus genom att så gott som dagligen öva pianospel i bostaden åsidosatt vad hon haft att iakttä för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.		
Lagrum:	<ul style="list-style-type: none">• 28 § bostadsrättslagen (1971:479)• 7 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614)		
Rättsfall:	NJA 1960 s. 670		

REFERAT

(Jfr 1960 s 670)

A.L. disponerar en lägenhet om tre rum och kök i en HSB:s Bostadsrättsförening Ekhammar i Upplands Bro tillhörig fastighet i Kungsängen. Lägenheten ligger på andra våningsplanet i ett trevåningshus. I lägenheten under bor lärarinnan K.B. och hennes femtonårige son. A-C.B. med make och ett femårigt barn bor i lägenheten ovanför A.L:s. A.L. övar sedan några år regelbundet pianospel i sin lägenhet.

Bostadsrättsföreningen yrkade efter stämning å A.L. vid Stockholms TR, fastighetsdomstolen, att TR:n skulle förplikta A.L. att genast avflytta från lägenheten vid äventyr av avhysning på egen bekostnad.

Som grund för sitt yrkande anförde föreningen att A.L. förverkat nyttjanderätten till lägenheten genom att hon på grund av sitt pianospel inte iakttagit sundhet, ordning och skick inom fastigheten och underlåtit att efter tillsägelse vidtaga rättelse.

A.L. bestred käromålet.

Som grund för bestridandet gjorde A.L. gällande att hennes pianospel inte utgjorde någon sanitär olägenhet, att en eventuell störning för grannarna i vart fall var av endast ringa betydelse och att hon iakttagit sundhet, ordning och skick.

Föreningen anförde till utveckling av sin talan bl a följande: Alltsedan sommaren 1987 har A.L. spelat piano i sin lägenhet upp till två timmar på vardagarna, utom fredagar, och under två till fyra timmar på lördagar och söndagar med undantag för semestertid. Grannarna blir störda av övningarna. De har svårt att koncentrera sig på sitt arbete och barnen blir störda i sin läxläsning. I ett brev av d 28 jan 1988 anmanades A.L. av föreningen att vidtaga rättelse på grund av oljud i form av spel och musik. Den 8 febr 1988 bekräftade A.L. att hon tagit emot anmaningen. Miljökontoret i Kungsängen har på föreningens begäran utfört bullermätningar i en grannlägenhet. Den 2 juli 1988 lämnade föreningen A.L. ett förslag på begränsningar av pianospelandet men detta föranledde inte någon ändring förrän under den senaste tiden då övningarna pågått någon timme på vardagarna. Hon delgavs uppsägning d 22 nov 1988.

A.L. anförde till utveckling av sitt bestridande bl a: Hon spelade piano som liten och återupptog pianospelet för omkring två år sedan. Egentligen borde hon spela upp till fem-sex timmar per dag för att fortare förkovra sig. Hon har

emellertid nu kommit över nybörjarstadiet. På vardagarna har hon spelat en till två timmar på eftermiddagarna när hon kommit hem från sitt arbete vid 17-tiden. Hon har aldrig spelat efter kl 19 på kvällen. Numera har hon ett lantställe där hon kan spela på helgerna. Hon övar därför nu sällan i lägenheten på helgerna. Eftersom hon fortfarande lär sig spela piano är ljudnivån lägre än den annars skulle vara. Något resultat av bullermätningarna har inte redovisats. Det går därför knappast att säga om pianoövningarna varit objektivt störande eller inte.

TR:n (rådmannen Gustafsson, tingsfiskalen Staaf samt tre nämndemän) anförde i dom d 9 maj 1990:

Domskäl. I målet har på föreningens begäran vittnesförhör hållits med förste hälsovårdsinspektören H.L.-N., anställd vid miljö- och hälsoskyddsnämnden i Upplands Bro kommun, samt med grannarna K.B. och A-C.B.. H.L.-N. har hörts om bullermätningarna i grannlägenheten, medan K.B. och A-C.B. hörts om hur de upplever pianospelandet.

K.B. har uppgivit bl a följande: Hon flyttade in i lägenheten sommaren 1983. Redan när A.L. började spela piano sommaren 1986, lade hon märke till detta därför att ljudet var så påtagligt och genomträngande. Till att börja med tänkte hon att det inte skulle komma att pågå så länge. Efter att förgäves ha försökt att få kontakt med A.L. skrev hon till bostadsrättsföreningen i januari 1988 och bad om hjälp. Hon är lärare i grundskolan och har hemarbete i form av planeringsarbete. När pianospelet pågår är hon alltid hemma. Övningarna hörs så väl att det lika gärna kunde vara någon som spelade i hennes egen lägenhet. Huset verkar fungera som en resonanslåda. Det är fråga om träning, träning och åter träning, vilket är frustrerande. Hon kan inte lyssna på TV med vanlig volym utan att höra pianot. Inte heller kan hon lyssna på stillsam musik eller läsa en bok utan att bli störd. Det hörs ännu mer om altandörren är öppen. Familjen har därför flera gånger fått äta middagen inomhus i stället för ute på altanen. Hennes dotter, som tidigare bodde hemma, fick under sista året i gymnasiet ibland gå till bekanta några hus längre bort för att plugga när hon blev desperat av pianospelet. Själv fick K.B. på grund av pianospelet sluta en kvällskurs på universitetet. Sonen, som nu går i nionde klass, tycker att det är "jättejobbigt". Hon sätter på radion eller går en promenad, när hon inte orkar matas med malandet längre. För henne är det oacceptabelt, gräsligt och en terror. Hon brukar tänka "Nu börjar det igen. Hur länge skall det hålla på?" Hon får huvudvärk av pianospelet. När det upphör är det lugnt och skönt men hon är alltjämt påverkad av det och får svårt att ta itu med det hon tänkt göra. Det låter bedrövligt. Det finns ingen musikalitet eller flyt. Om det inte blir någon lösning måste hon nog flytta. För fyra år sedan hade hon ansett att man bör få spela piano i ett flerfamiljshus, men idag tycker hon att det skulle vara totalförbudet. Hon tycker om musik, även pianomusik.

A-C.B. har uppgivit bl a följande: Hon har bott i huset sedan 1983. Hon arbetar mellan kl 8 och 15 och brukar vara hemma omkring kl 17. Hennes arbete är ganska stressigt. Maken arbetar skift på SL. Pianospelet har hon hört sedan 1986. Det har varit en successiv process. I början hade hon inte några negativa synpunkter på pianospelet. Hon trodde det skulle dras ned av sig självt. A.L. har verkat avvisande och därför har hon inte kontaktat henne i saken. Hon vill inte kalla det pianospel utan snarare skalövningar. Att det är fråga om skalövningar påverkar situationen. Det är irriterande därför att man inte kan komma ifrån det. Upprepningarna upplevs som att det "stiger" inombords. Om hon är i sängkammaren låter det som om någon spelade piano i hennes lägenhet. Hon ligger inte längre och läser godnattsagor för sin femårige son eftersom han tror att hon är irriterad på honom, då det i själva verket är pianoövningarna som stressar henne. Hon försöker hålla sig i köket och då hon sätter på diskmaskinen kommer inte ljudet in i huvudet på samma sätt. På sommaren går hon ibland ut och promenerar under tiden pianospelet pågår. Ofta börjar hennes man arbeta kl 24. Han går dessförinnan inte och lägger sig förrän pianospelet upphört. Hon tycker om musik och har inget emot piano, men många timmar om dagen som det ibland varit fråga om är inte acceptabelt. Hon har själv spelat piano i flerfamiljshus men familjen hade då kommit överens med grannarna och hon hade fått tillstånd att spela. Hennes

uppfattning är att det skall vara liv och rörelse i huset. Hon tycker dock det är tveksamt om det skall vara tillåtet att t ex spela hårdrock på dagtid i ett flerfamiljshus. Om pianospel skall få förekomma beror på omfattningen, hur det låter och hur huset är byggt.

Fastighetsdomstolen gör följande bedömning.

Enligt 33 § 1 st 5 bostadsrättslagen (1971:479) är nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om bostadsrättshavaren åsidosätter något av vad som enligt 28 § skall iakttagas vid lägenhetens begagnande, dvs vad som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten, och rättelse inte utan dröjsmål sker efter tillsägelse. Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Sker rättelse innan föreningen gjort bruk av sin rätt till uppsägning, kan bostadsrättshavaren enligt 34 § 1 st samma lag icke därefter skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 33 § 1 st 5.

I målet är ostridigt att A.L. d 8 febr 1988 bekräftat att hon mottagit ett brev av d 28 jan 1988 från föreningen med anmaning att vidtaga rättelse i anledning av pianospelandet. Av utredningen framgår att hon delgavs uppsägning för avflyttning på grund av de påstådda störningarna d 22 nov 1988. Fastighetsdomstolen har således att pröva om A.L:s pianospel under tiden fram till d 22 nov 1988 har medfört olägenheter av den art att hennes nyttjanderätt till lägenheten skall anses förverkad.

Mellan parterna får anses ostridigt att pianoövningarna ägt rum upp till två timmar på vardagseftermiddagar, dock inte på fredagar, sedan A.L. vid 17-tiden kommit hem från sitt arbete och under två till fyra timmar på lördagar och söndagar, med undantag för semestertid. Vidare är utrett att A.L. inte övat pianospel i vart fall efter kl 19.30. Genom förhöret med H.L-N. är visat att ljudnivån i K.B:s lägenhet kan uppgå till 30-35 decibel, då A.L. spelar piano.

Vid förhören med grannarna K.B. och A-C.B. har tydligt framgått att de upplever A.L:s pianospel, som omfattar musikstycken, upprepningar och skalövningar, som mycket störande och, såvitt gäller K.B., så besvärande att hon kan känna sig tvingad att flytta om ingen förändring sker. Att i vart fall grannarna under och över A.L:s lägenhet är avsevärt besvärade av hennes övningar på pianot står således utom allt tvivel. Vad fastighetsdomstolen har att ta ställning till är emellertid om A.L:s pianospelande, vid en objektiv bedömning, får anses till den grad gå utöver vad som är godtagbart i ett flerfamiljshus att hon har förverkat nyttjanderätten till sin lägenhet.

Vid den bedömning som domstolen sålunda skall göra bör avseende fästas vid bl a omfattningen av spelandet, förläggningen av det under dygnet och den ljudnivå som grannarna utsätts för. A.L:s pianoövningar överstiger inte två timmar per dag under vardagarna måndag t o m torsdag och sträcker sig från två till fyra timmar under lördagar och söndagar. Hennes spelande upphör oftast vid 19-tiden och förekommer aldrig efter kl 19.30. Ljudnivån hos K.B. kan under A.L:s spelande uppgå till 30 à 35 decibel.

Även om - såsom tidigare sagts - åtminstone ett par av A.L:s grannar känner sig mycket besvärade av hennes pianospel, kan pianoövningar i angiven omfattning och med beskriven förläggning under dygnet och med den konstaterade ljudnivån inte anses till den grad gå utöver det godtagbara att de skall bedömas som störningar av det allvarliga slag som utgör en förutsättning för förverkande av nyttjanderätten. Käromålet lämnas därför utan bifall.

Domslut. Käromålet ogillas.

Föreningen fullföljde talan i Svea HovR och yrkade bifall till sin vid TR:n förda talan.

A.L. bestred ändring.

HovR:n (hovrättslagmannen Didon och tf hovrättsassessorn Lilja Hansson, referent) anförde i dom d 21 dec 1990:

Domskäl. Parterna har åberopat samma omständigheter och bevisning som vid TR:n. Förnyade förhör har hållits med K.B. och A-C.B..

Utredningen i HovR:n ger inte anledning till annan bedömning än den TR:n gjort. TR:ns dom skall därför fastställas.

Domslut. HovR:n fastställer TR:ns dom.

Hovrättsrådet Grobgeld var skiljaktig och anförde: I målet är fråga om tolkning av 28 § bostadsrättslagen (1971:479). Enligt detta lagrum är bostadsrättshavaren skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten.

Det är ostridigt att, under den i målet aktuella tidsperioden, A.L. har övat sig i pianospelning upp till två timmar på vardagseftermiddagar - dock ej på fredagar - efter kl 17 samt under två-fyra timmar på lördagar och söndagar, med undantag för semestertid; övningarna har dock inte pågått efter kl 19.30.

Av i målet förebragt vittnesbevisning framgår bl a följande. A.L:s närmaste grannar i den aktuella fastigheten har varit mycket svårt störda av A.L:s pianospel. Ljudnivån på spelningen har varit så hög att det har låtit som om den ägt rum i den egna lägenheten. Detta har lett till att grannarna inte kunnat utnyttja sina lägenheter på ett normalt sätt. De har inte kunnat se på TV eller lyssna på musik med normal ljudnivå. De har ibland tvingats gå ut på promenad för att komma ifrån.

Det är uppenbart att en nyttjanderättshavare till en lägenhet i ett flerfamiljshus - antingen det gäller en hyresgäst eller en bostadsrättshavare - måste ha rätt att i lägenheten utöva aktiviteter som kan orsaka ljudstörningar i andra lägenheter i fastigheten. Det måste självklart accepteras att lägenhetsinnehavaren lyssnar på musik från en ljudanläggning eller övar på ett musikinstrument, även om det skulle höras i en grannlägenhet. Det sagda kan uttryckas så att i nyttjanderätten till lägenheten ingår en rätt att utöva aktiviteter som kan medföra vissa störningar för andra.

Å andra sidan är det lika uppenbart att dessa andra lägenhetsinnehavare inte på ett otillbörligt sätt får hindras att utöva sin nyttjanderätt. Störningarna från lägenheten - som dessa andra i och för sig i viss utsträckning bör tåla - kan få en sådan omfattning att det inte längre på ett acceptabelt sätt går att utnyttja de andra lägenheterna. De olika lägenhetsinnehavarnas intressen måste därför ställas mot varandra. Vid den avvägning som således skall ske bör beaktas huruvida den som utövar den störande aktiviteten gjort vad som på honom/henne ankommer för att reducera den störande effekten av sin aktivitet (jämför ovan nämnda 28 § bostadsrättslagen "iaktta allt som fordras etc").

Som TR:n har angivit bör frågan huruvida A.L:s pianospel varit godtagbart bedömas efter en objektiv måttstock. Detta hindrar dock inte att vid denna bedömning hänsyn skall tas till A.L:s grannars individuella upplevelse av hennes pianospel.

Enligt min mening har störningarna från A.L:s pianospel - fastän detta inte ägt rum efter kl 19.30 - haft en sådan intensitet, kontinuitet och regelbundenhet att det passerat gränsen för vad som bör tålas. Förhållandena skulle likväl till nöds ha kunnat accepteras om det inte hade funnits möjligheter att i någon mån minska störningarna i grannlägenheterna. I målet har emellertid obesträtt påståtts att sådana möjligheter funnits; genom olika typer av isoleringsåtgärder i det rum där A.L. spelade, genom att hennes piano sattes på särskilda fötter eller mattor etc. En annan - radikal - åtgärd, som inte rimligen hade minskat A.L:s möjligheter att öva sig i pianospelning, hade varit att skaffa ett elektroniskt piano med hörlurar. A.L. har dock, såvitt utrett, inte företagit någon sådan åtgärd som varit ägnad att reducera störningarna.

Vid angivna förhållanden finner jag att A.L. har förverkat nyttjanderätten till den ifrågavarande lägenheten. Föreningens yrkande skall således bifallas.

Föreningen (ombud advokaten L.A.) sökte revision och yrkade att HD skulle bifalla käromålet.

A.L. (ombud advokaten P.A.) bestred ändring.

Målet avgjordes efter huvudförhandling.

HD (JustR:n Palm, Magnusson, Svensson, Munck och Lambe, referent) beslöt följande dom:

Domskäl. Frågan i målet är under vilka förutsättningar pianospel skall anses förenligt med kravet i 28 § bostadsrättslagen (1971:479) - jfr 7 kap 9 § bostadsrättslagen (1991:614) - att en bostadsrättshavare skall iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Klart är att pianospel i många fall kan vara störande för de kringboende. Det har också framkommit i målet att åtminstone två grannfamiljer har blivit kraftigt besvärade av A.L:s pianoövningar.

Mot hänsynen till de kringboende måste emellertid ställas den musicerandes intresse. Det är inte bara yrkesmusiker som har ett berättigat intresse av att åtminstone i viss utsträckning kunna använda sin lägenhet för övningsspel (jfr NJA 1960 s 670). I viss mån måste också en amatörmusiker få ägna sig åt pianospel i lägenheten.

Vid bedömningen av vilket mått av störning som de kringboende skall behöva finna sig i blir bl a pianospelets ljudnivå av betydelse. Vidare får hänsyn tas till spelperiodernas längd, frekvens och förläggning under dygnet.

Det finns i sammanhanget anledning att beakta den tekniska utvecklingen på pianoområdet. Utvecklingen av elektroniska pianoinstrument (digitalpiano, synthesizer, keyboard) - där ljudstyrkan kan regleras eller hörlurar användas - har skapat ökade möjligheter att öva pianospel utan störande effekter på de kringboende. I den mån ett elektroniskt piano utgör ett i övningshänseende likvärdigt alternativ till ett piano av traditionell typ bör det kunna krävas att den musicerande använder ett sådant instrument, om det är fråga om spelning i större omfattning eller spel vid en känslig tid på dygnet.

Även när den musicerande använder ett traditionellt piano finns det vissa möjligheter att dämpa klangen genom åtgärder med instrumentet. Störningar från pianospel kan också minskas genom olika anordningar i det rum där spelningen sker. Angående den ljudnivå som har förekommit vid A.L:s pianospel har det inte åberopats någon annan utredning än den som lagts fram vid TR:n och i HovR:n. Utredningen visar inte att ljudstyrkan har legat över vad som normalt får accepteras under dagtid i ett flerfamiljshus.

När det gäller omfattningen och förläggningen av pianospelet är det ostridigt att det, utom under semestertid, har pågått upp till två timmar på vardagseftermiddagarna, dock inte på fredagar, och under två till fyra timmar på lördagar och söndagar. Det är utrett att A.L. inte har övat pianospel efter kl 19.30.

Ett pianospel med den nu angivna omfattningen och förläggningen under dygnet kan, även om det har varit regelbundet återkommande under lång tid, inte anses gå utöver det godtagbara (jfr Bengtsson och Victorin, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 4 uppl 1991 s 247 ff, och Walin, Allmänna hyreslagen, 5 uppl 1969 s 112 f). Härvid har beaktats att, såvitt framkommit, föreningen inte till A.L. framfört önskemål om några speciella åtgärder från hennes sida som skulle ha varit ägnade att minska störningarna och som hon utan svårigheter eller kostnader kunnat tillgodose.

På grund av det anförda skall HovR:ns domslut fastställas,

Domslut. HD fastställer HovR:ns domslut.

Sökord: Bostadsrätt; Förverkande av nyttjanderätt; Förverkande; Störning;
Avhysande

Litteratur:
