Susanne Backlund
Inspektör
miljokontoret@srmh.se
08-578 663 00

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd
2022-12-06

Dnr: SRMH-2021-1867.5213

2022-11-25

Marknaden 2, TÄBY

Klagomål hälsoskydd - Bostad - Beslut om vitesföreläggande

Företagsnamn: HSB Brf Annexet I Täby

Organisationsnummer: 716000-1421

Förslag till beslut

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd beslutar att vid vite av 250 000 kr förelägga HSB Brf Annexet i Täby med organisationsnummer 716000-1421 att:

- Åtgärda fuktskador i lägenhet 1708 på Biblioteksgången 6 i Täby och tillse att golvet på terrassen ovanför blir tätt senast 15 mars 2023.
- Efter vidtagna åtgärder inkomma, senast 1 april 2023, till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor med skriftlig redovisning över vidtagna åtgärder och resultat från fuktmätning utförd av fackman inom området.

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd beslutar att vid löpande vite av 10 000 kr/vecka förelägga HSB Brf Annexet i Täby med organisationsnummer 716000-1421 att:

- Ordna ett likvärdigt ersättningsboende till klagande under renoveringstiden fr o m detta beslut vunnit laga kraft till dess att skriftlig redovisning inkommit till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor enligt ovan.

Beslutet förenas med vite enligt ovan som ska betalas i det fall verksamheten inte uppfyller krav på skriftlig redovisning respektive ersättningsboende i enlighet med föreläggandet.

Beslutet kan överklagas. Information om hur du gör bifogas. Beslutet gäller omedelbart, även om det överklagas.

Sammanfattning

I augusti 2021 inkom ett klagomål till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor. Klagomålet gällde fukt och mögel i en lägenhet i en bostadsrättsförening. Fukten beror av läckage från taket.

På fastigheten Marknaden 2, som ägs av HSB Brf Annexet, har byggbolaget Boetten Bygg AB byggt på en extra våning med totalt 19 lägenheter, från sju till åtta våningar. Bygget var klart under 2018.

Bostadsrättsföreningen och Boetten Bygg tvistar om vem som är ansvarig att åtgärda detta då problemet har uppkommit efter bygget av de nya lägenheterna. Första gången det läckte in vatten var 2019. Boetten har försökt att täta men detta har inte lyckats.

Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor bedömer att det är en olägenhet och att om lägenheten fortsättningsvis ska användas som bostad måstet åtgärder vidtas. Vatten har trängt in i lägenheten under tre års tid.

Den boende är äldre och har dålig hälsa varför det är extra viktigt att åtgärder vidtas och att hon erbjuds ersättningsbostad. Föreningen har inte påvisat att det är ofarligt att bo i den miljö som uppkommer när fuktskadat material ska tas bort och väggar och tak ska torka upp, d v s både damm- och bullerproblematik. Det är verksamhetsutövaren som ska visa detta då det gäller omvänd bevisbörda enligt miljöbalken.

Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor har tidigare förelagt bostadsrättsföreningen att vidta åtgärder men lägenheten är fuktskadad och det läcker fortfarande in vatten.

Då det enligt dom i Mark- och miljödomstolen får anses att bostadsrättsföreningen är ansvarig för boendemiljön riktas därför beslutet mot dem. Domstolen påpekar att eventuella civilrättsliga frågor mellan föreningen och Boetten får hanteras i annan ordning.

Beskrivning av ärendet

I augusti 2021 inkom ett klagomål till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor. Klagomålet gällde fukt och mögel i en lägenhet i en bostadsrättsförening.

På fastigheten Marknaden 2, som ägs av HSB Brf Annexet, har byggbolaget Boetten Bygg AB byggt på en extra våning med totalt 19 lägenheter, från sju till åtta våningar. Bygget var klart under 2018.

Klagande bor i ett rum och kök på sjunde våningen, precis under en av de nybyggda lägenheterna. På grund av konstruktionsfel i terrassen ovanför, läcker det in vatten i hennes lägenhet. Dessa fel har konstaterats i tre oberoende rapporter från TK konsult 2019-04-16, från Cura Center AB 2021-11-18 och från Humidus 2022-10-24. (Rapporterna bifogas)

I samband med nybyggnationen fick klagande redan i början av 2019 översvämning och fuktskador i sin bostad. Besiktning gjordes av TH Konsult konstruktion AB i april samma år. Besiktningen visade att taket hade tre skador/gropar. Besiktningsmannen ansåg att entreprenören borde vara ansvarig för felet. Detta åtgärdades då av Boetten Bygg AB men nu har vatten återigen börjat rinna in.

Hon märkte återigen att det i november 2020 läckte in vatten från taket och påtalade då problemet till föreningen. Vattnet läcker in i hennes enda rum där hon sover. Klagande störs av fukt och mögelpåväxt.

Eftersom klagande bor i en enrumslägenhet och vardagsrummet även är hennes sovrum blir störningen extra påtaglig. Klagande upplever ett försämrat hälsotillstånd på grund av detta.

Bostadsrättsföreningen har inte vidtagit åtgärder. De är medvetna om vilka skador som uppstått efter nybyggnationen men menar att det är Boetten Bygg AB som är ansvariga för skadorna och att Boetten ska åtgärda dessa. Föreningen menar att det är ett garantiärende eftersom störningar som uppstått beror på brister i nybyggnationen. Eftersom garantin slutar gälla om bostadsrättsföreningen själva bygger om/vidtar åtgärder har inte några åtgärder vidtagits. Föreningen har påtalat befintliga brister till Boetten Bygg AB som avsagt sig ansvaret.

Den 26 november 2021 gjorde inspektörerna Nikolina Petrovic och Susanne Backlund ett tillsynsbesök hos klagande. På plats kunde skador konstateras på flera ställen i vardagsrummets tak i form av missfärgningar, sprickor samt bubblor i vägg och tak (bilaga).

I december 2021 beslutar SRMH att förelägga föreningen, i egenskap som fastighetsägare, att vidta åtgärder. Beslutet överklagas av föreningen och Länsstyrelsen upphäver beslutet bland annat på grund av otydlig motivering.

I januari 2022 inkom information till miljökontoret om att Boetten tätat på terrassen ovanför klagande. Klagande berättar att inget åtgärdsarbete påbörjats i hennes lägenhet.

Miljökontoret begär in information från förvaltaren om vilka åtgärder Boetten vidtagit samt hur föreningen bemöter klagandes ersättningskrav då det är brådskande att påbörja åtgärdsarbete i den fuktskadade lägenheten. Miljökontoret efterfrågade även kostnadsunderlag för arbetet Boetten ska utföra, kontaktuppgift till Boetten samt en plan för hur föreningen ska utreda att det efter åtgärdsarbetet inte finns någon fukt och mögel kvar i klagandes lägenhet. Inga uppgifter har inkommit till miljökontoret.

Den klagande inkommer med information om att ytskiktet mot ytterväg i vardagsrummet ska tas ned och att väggen ska skärmas av, som vid tidigare fuktskada. Föreningen bedömer att klagande kan bo i lägenheten under renoveringstiden eftersom klagande har tillgång till kök och badrum.

I mars 2022 förelägger Södra Roslagens miljö och hälsoskyddsnämnd HSB Brf Annexet att åtgärda fuktskador, ordna en ersättningsbostad och inkomma med en redovisning av åtgärder och resultat från fuktmätning. Åtgärder ska vara vidtagna senast 1 maj 2022. Beslutet överklagas inte.

I slutet av juni 2022 meddelar Boetten Bygg att de har åtgärdat fuktskadan i taket och ytterväggens genom avfuktning, bortslipning av färgen och återställning av ytskiktet.

Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor kontaktar föreningen och efterfrågar en fuktmätning för att visa på att det inte finns fukt kvar.

I juli 2022 meddelande klagande att det även syns spår av vattenläcka även i taket i köket.

I oktober 2022 inkommer en rapport (bifogas) från företaget Humidus som utfört läcksökning på bl a terrassen ovanför den klagandes lägenhet. Läcksökningen har skett på uppdrag av bostadsrättsföreningen som hävdar att rapporten visar att det är Boetten Bygg som är ansvarig p g a konstruktionsfel och således ska krav ställas mot dem. Vid läcksökningen påvisas att tätskiktet och inspektionsluckor ej håller tätt, d v s det läcker fortfarande in i underliggande lägenhet. Det påpekas också att resterande inspektionsluckor bör kontrolleras för att utesluta fler läckage.

Från det att klagomålet inkom till Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor har flera felsökningar gjorts och försök att täta terrassgolven har inte gett önskat

resultat. Eftersom bostadsrättsföreningen och Boetten tvistar om vem som ska åtgärda fuktskadorna (och täta läckande terrassgolv) så är den klagandes lägenhet fortfarande fuktskadad och hon har inte kunna bo där sedan februari 2022.

Trots flera påminnelser och kontakt med föreningens förvaltare och även juridiska ombud har inga åtgärder vidtagits eller än mindre ersättningsbostad erbjudits den klagande.

Kontorets bedömning

Olägenhet

Enligt 33§ i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska en bostads syfte vara att förhindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa och särskilt ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar.

Miljökontoret gör bedömningen att vattnet som runnit in från taket i den klagandes lägenhet ger upphov till fukt- och mögelproblematik, d v s olägenhet och åtgärder måste därför snarast vidtas eftersom detta har pågått i flera år. Bifogade rapporter och inspektion bekräftar detta. (Bilaga 1)

Ansvarig för åtgärder

Bostadsrättsföreningen känner till problemen men hävdar att de inte har möjlighet att vidta åtgärder och att miljökontoret ska ställa kravet mot annan part.

Om bostadsrättsföreningen inte har möjlighet att vidta åtgärder på grund av garantitid eller dylikt måste detta lösas mellan parterna inbördes då SRMH generellt ställer eventuella krav på fastighetsägaren. Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor bedömer därför att föreläggandet att vidta åtgärder måste ställas på bostadsrättföreningen.

I dom från Mark- och miljödomstolen (Nacka, 2022-04-20, M 791-22) i annat ärende gällande HSB Brf Annexet i Täby konstaterar domstolen följande:

”Ett föreläggande enligt miljöbalken ska i första hand riktas mot den som är att anse som verksamhetsutövare. Begreppet verksamhetsutövare är inte närmare definierat i lagstiftningen utan frågan om vem som ska betraktas som sådan har överlämnats till rättstillämpningen. I praxis har den som har de faktiska och

rättsliga möjligheterna att vidta åtgärder mot störningar och olägenheter ansetts som verksamhetsutövare.....

En bostadsrättsförening är rätt adressat för åtgärder som skäligen kan krävas av en fastighetsägare enligt 9 kap. 9 § miljöbalken och 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för att tillförsäkra de boende en godtagbar inomhusmiljö. I egenskap av verksamhetsutövare enligt miljöbalken ansvarar alltså en bostadsrättsförening för att dess bostäder har en god inomhusmiljö..... Mot denna bakgrund bedömer mark- och miljödomstolen att det skäligen kan krävas av föreningen att vidta de åtgärder som framgår av nämndens beslut..... I likhet med länsstyrelsen erinrar domstolen om att eventuella civilrättsliga frågor mellan föreningen och Boetten får hanteras i annan ordning."

Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor ser därför ingen anledning att ställa åtgärdskraven mot annan part än bostadsrättsföreningen. Vidar bedömer kontoret att föreläggande med vite är enda sättet att skynda på ärendet eftersom tidigare åtgärdskrav ej har lett till att åtgärder har vidtagits på ett tillfreds-ställande sätt. Problemen i lägenheten kvarstår.

Ersättningsboende

Den klagande har, till och från, sedan hösten 2019 haft problem med att vatten läcker in i lägenheten, d v s under tre års tid. Den klagande har inte kunnat bo i sin lägenhet till och från sedan dess och inte alls sedan februari 2022. Bostadsrättsföreningen har inte erbjudit annat boende eller på annat sätt kompenserat henne. Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor bedömer det som en olägenhet att bo i lägenheten varför det är rimligt att föreningen erbjuder annat boende tills det är konstaterat att olägenheten inte kvarstår och att taket är tätat på ett tillfredställande sätt.

Föreningen har anfört tidigare att det saknas laglig grund för att kräva att föreningen ordnar ett ersättningsboende. Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Länsstyrelsen konstaterar, i annat tidigare beslut i detta ärende, att "bestämmelsen inte innehåller någon uttömmande uppräkning av vilka åtgärder en verksamhetsutövare kan bli skyldig att stå för utan det får göras en bedömning av vad som är motiverat i varje enskilt fall. Enligt rättspraxis kan

ersättningsboende vara en sådan åtgärd när det är fråga om allvarliga typer av olägenheter/störningar".

Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor gör bedömningen att eftersom den klagande bara bor i ett rum och kök och därför inte kan undslippa fuktskadan borde ha rätt till annat boende. Hon är dessutom pensionär med dålig hälsostatus och är således hemma hela dagarna och blir utsatt dygnets alla timmar för olägenheten. Föreningen har inte påvisat att det är ofarligt att bo i den miljö som uppkommer när fuktskadat material ska tas bort och väggar och tak ska torka upp, d v s både damm- och bullerproblematik. Det är verksamhetsutövaren som ska visa detta då det gäller omvänd bevisbörda enligt miljöbalken.

Fastighetsägarens egenkontroll

En fastighetsägare ska underhålla och sköta sin fastighet så att de boende inte får besvär eller blir sjuka av brister i byggnaden. Detta ska säkerställas och kontrolleras av fastighetsägaren. Det ska finnas rutiner för kontroller och åtgärder som är kända och följs av dem som arbetar i verksamheten, d v s verksamheten ska ha en så kallad egenkontroll. I egenkontrollen bör det finnas rutiner för hur klagomål hanteras och hur det tillses att åtgärder vidtas inom rimlig tid. Detta verkar saknas i Brf Annexet då vattenskadan har varit känd för föreningen under minst två års tid.

Södra Roslagens miljö och hälsoskyddskontor gör därför bedömningen att föreningen inte har vidtagit de skyddsåtgärder eller liknande som behövs för att förebygga, hindra eller motverka olägenhet för människors hälsa. Föreningen ska därför ordna med ett ersättningsboende snarast.

Gällande inhibition

I ett tidigare beslut i detta ärende, daterat 2021-12-16, som överklagades av bostadsrättsföreningen fann länsstyrelsen att det saknades skäl att pröva föreningens yrkande om inhibition. Beslutet gällde samma krav som ovan.

Rimlighetsavvägning

Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder. Miljökontoret gör bedömningen att eftersom det läcker in vatten så måste åtgärder vidtas oberoende av kostnad om byggnaden fortsättningsvis ska användas som bostadshus. Miljökontoret har därför förelagt om åtgärder utan att specificera åtgärderna eller kostnaderna för dessa. Utförda besiktningar, inspektion och kontakt med berörda parter visar tydligt att åtgärder måste vidtas.

Miljökontoret gör också bedömningen att det är rimligt att föreningen ska ordna med ett ersättningsboende så länge de inte kan påvisa att det är ofarligt att bo i den miljö som uppkommer när fuktskadat material ska tas bort och väggar och tak ska torka upp, d v s både damm- och bullerproblematik. Den klagande har hälsobesvär och är också äldre/pensionär och vistas därför i sin bostad både dag och natt.

Vid en olägenhetsbedömning ska, enligt Folkhälsomyndigheten vägledning om särskilda regler om hälsoskydd, hänsyn också tas till personer som är något känsligare än normalt.

Kommunicering

Tjänsteutlåtandet har kommunicerats till HSB Brf Annexet 2022-11-28.

Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 3 §, 2 kap. 2, 3 och 7 §§, 26 kap. 9, 14, 21, 22, 26 §§ miljöbalken (1998:808) och 4§ i Lag (1985:206) om viten .

Vid klagomål ska tillsynsmyndigheten göra en bedömning om störningen orsakar olägenhet för människors hälsa. Av 9 kapitel 3 § miljöbalken framgår att en störning ska vara fysiskt eller psykiskt skadlig för en människas hälsotillstånd för att störningen ska bedömas som en olägenhet för människors hälsa. Störningen måste också ha en viss varaktighet. Det kan antingen vara att störningen uppträder regelbundet eller att den återkommer vid flera olika tillfällen.

Bedömningen om det är olägenhet för människors hälsa eller inte ska utgå från vad människor i allmänhet anser vara en störning. Även bedömningen om störningen är ringa ska ta hänsyn till hur människor i allmänhet uppfattar störningen. Det är viktigt att ta hänsyn till personer som är något känsligare än normalt.

Enligt miljöbalkens 2 kapitel 7 § ska myndigheten göra en rimlighetsavvägning av klagomålet och de krav på åtgärder som kan komma att ställas på den som orsakar olägenheten.

Av 26 kapitlet 9 § miljöbalken framgår att tillsynsmyndigheten får besluta om de föreläggande och förbud som behövs för att miljöbalken och föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken ska följas. Åtgärderna får inte vara mer ingripande än nödvändigt. Enligt 14§ i samma kapitel får föreläggande förenas med vite.

I miljöbalkens 26 kapitel 22 § framgår att den som bedriver en verksamhet är skyldig att utföra de undersökningar som behövs för tillsynen. Det gäller även för den som upplåter en byggnad för bostäder om byggnadens skick kan medföra olägenheter för människors hälsa.

I miljöbalkens 26 kapitel 26 § framgår att en tillsynsmyndighet får bestämma att ett beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas.

SÖDRA ROSLAGENS MILJÖ-OCH HÄLSOSKYDDSKONTOR

Susanne Backlund
Inspektör

Bilagor

- Bilaga med rapporter och foton

Expedieras

- HSB Brf Annexet i Täby, Biblioteksgången 6, 18370 Täby, styrelse@brfannexet.se