

SÖDRA ROSLAGENS MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSKONTOR

Inspektör

Susanne Backlund

SÖDRA ROSLAGENS MILJÖ-  
OCH HÄLSOSKYDDSNÄMND

2024-04-24

## Krav på utredning med anledning av fukt i flerbostadshus, Marknaden 2, Täby kommun

### Förslag till beslut

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd förelägger HSB Brf Annexet i Täby, med organisationsnummer 716000-1421, att utreda förekomst av fuktproblematik på plan 7 i flerbostadshuset på fastigheten Marknaden 2, Täby kommun, med anledning av läckande vatten från taket. Alla lägenheter under den påbyggda våningen ska ingå i utredningen. Utredningen ska utföras fackmannamässigt av oberoende företag.

Resultatet av utredningen ska skickas till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor senast den 1 september 2024.

### Sammanfattning

Sommaren 2021 inkom första gången ett klagomål till Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddsnämnd (SRMH) att vatten läckte in i en lägenhet i HSB Brf Annexet i Täby. Föreningen har sedan dess vidtagit åtgärder men problemet har återkommit, senast i december 2023. Bostadsrättsföreningen har meddelat SRMH att vatten troligtvis även läcker in i lägenheten bredvid den klagandes lägenhet.

Miljöbalken ställer krav på att en fastighetsägare ska ha egenkontroll. En fastighetsägare har ansvar över boendemiljön och ska i sin egenkontroll regelbundet identifiera, upptäcka, förebygga och åtgärda brister i bostadshus. Fastighetsägaren ska underhålla och sköta fastigheten så att de boende inte får besvär eller blir sjuka av brister i byggnaden.

I en fuktskadad lägenhet är det stor risk att det uppkommer tillväxt av mikroorganismer, t ex mögel. Detta kan ge upphov till försämrad hälsa. För den klagande, som vistas i sin lägenhet en stor del av alla dygnets timmar, blir exponeringen väldigt stor

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor bedömer det som ekonomiskt rimligt att föreningen ska utreda omfattningen på problemet med inläckande vatten. Utredningen ska inte bara innefatta den klagandes lägenhet utan alla lägenheter på samma plan eftersom det är möjligt att det läcker in vatten även på fler ställen. Brister behöver identifieras och därefter åtgärdas i byggnaden i enlighet med vad lagstiftningen föreskriver. Utredningen ska utföras fackmannamässigt och av oberoende företag.

## Motivering

Vatten som läcker in har varit ett problem ända sedan 2019 då påbyggnaden av taklägenheterna var färdig. Nu har fukt uppmätts i två lägenheter bredvid varandra varför det inte är osannolikt att inträngning av vatten från taket även sker i andra lägenheter där fuktmätning ej utförts. Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor bedömer att det är rimligt att förelägga HSB Brf Annexet i Täby att utreda problematiken med inträngande vatten i samtliga lägenheterna på plan sju.

## Lagstöd

Beslutet är fattat med stöd av 26 kap 9 §, 21, 22, 26 §, 9 kap 3 §, 2 kap 3 och 7 § miljöbalken.

## 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.

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.

Den klagande märkte återigen att det i november 2020 läckte in vatten från taket och påtalade då problemet till föreningen. SRMH ställde krav på bostadsrättsföreningen att utreda omfattningen och vidta åtgärder. Föreningen överklagade miljökontorets beslut vilket gjorde att åtgärder drog ut på tiden. Föreningen ansåg att kraven skulle ställas mot byggbolaget Boetten i stället men överprövande instanser gjorde samma bedömning som SRMH, dvs att kraven ska ställas mot bostadsrättsföreningen. Under sommaren 2023 vidtogs tätande åtgärder på terrassen ovanför och återställande av den klagandes lägenhet.

### **Ny fuktskada**

I december 2023 kontaktade den klagande återigen SRMH och påtalade att det blivit bubblor i taket, precis som vid tidigare inläckage. Nikolina Petrovic och Susanne Backlund från SRMH gjorde ett platsbesök i januari 2024 och kunde konstatera att takfärgen såg bubblig ut.

SRMH uppmanade föreningen att låta utföra fuktmätningar i den klagandes lägenhet och dessutom i grannlägenheten där det också ser ut som det är fuktinträngning. Föreningens förvaltare uppmäter fukt i båda lägenheterna, dock mindre än tidigare.

Föreningen har meddelat att de ska lägga på ett nytt flytande tätskikt på terrassen ovanför, för att förhindra läckage av vatten. Ingen information har inkommit om vilka åtgärder som ska vidtas i lägenheterna för att torka upp det fuktiga materialet eller vilka åtgärder som har eller kommer att utföras för att skydda de boende för eventuell olägenhet. Föreningen har inte visat att olägenhet inte förekommer i lägenheterna.

Den klagande bor i en enrumslägenhet och vardagsrummet är även hennes sovrum. Detta gör att störningen borde bli extra påtaglig eftersom hon inte kan undkomma det rum där fuktskadan finns. Klagande upplever ett försämrat hälsotillstånd.

### **Fuktskada och olägenhet**

I en fuktskadad lägenhet är det stor risk att det uppkommer tillväxt av mikroorganismer, t ex mögel. Detta kan ge upphov till försämrad hälsa och symtom som luftvägsirritation, hudbesvär, trötthet och huvudvärk. Eftersom de flesta vistas mer än halva dygnet i sin bostad blir exponeringen stor. För en pensionär, som den klagande, blir exponeringen ännu större eftersom hon mestadels vistas i sin lägenhet.

SRMH har tidigare ställt krav på likvärdigt ersättningsboende för klagande under återställandetiden. Detta eftersom buller från fläktar och damm från renovering inte går att undkomma i en liten lägenhet med ett rum och kök. Beslutet, kopplat till ett löpande vite, överklagades av föreningen men överklagan avslogs och vite dömdes ut. Ersättningsboende är alltså en rimlig åtgärd om olägenhet inte kan undvikas innan eller under återställande av fuktskadan.

### **Kommunicering**

Information om att förslag till beslut ska tas upp i miljö- och hälsoskyddsnämnden har skickats via e-post till styrelse och ordförande den 5 april 2024.

### **Ekonomiska överväganden**

Södra Roslagens miljö- och hälsoskyddskontor bedömer det som ekonomiskt rimligt att föreningen ska utreda omfattningen på problemet med läckande vatten. Utredningen ska inte bara innefatta den klagandes lägenhet utan alla lägenheter på samma våningsplan eftersom det möjligt att det läcker in vatten även på fler ställen. Bedömningen är att det är ekonomiskt rimligt att utreda fuktproblemtiken för att upptäcka och identifiera brister i byggnaden, för att sedan vidta lämpliga åtgärder i enlighet med gällande lagstiftningen.

Alternativet att inte utreda olägenheter eller vidta åtgärder borde innebära att fastighetsägaren inte kan använda lägenheterna som bostäder då de inte kan garantera att boendemiljön är fri från olägenhet.

Inspektör  
Susanne Backlund]

## **Expedieras**

- [styrelse@brfannexet.se](mailto:styrelse@brfannexet.se)
- [ola@brfannexet.se](mailto:ola@brfannexet.se)