

§ 105

Dnr 2011/1735

Ovårdad fastighet

Åtgärdsföreläggande med vite

Fastighet: Skeen 3:24

**Fastighets-
ägare:** XXX

Beslut

Miljö- och byggnämnden förelägger XXX, organisationsnummer XXXXXX-XXXX, med vite på 100 000 kronor att senast fem månader efter att beslutet delgivits åtgärdat följande punkter:

Fasad mot norr (N), sockel och påbyggnad på tak inkluderad

1. Skador i fasadbeklädnaden ska repareras - brädfodring, locklister och knutbrädor ska där de saknas eller är sönder ersättas med nya, befintlig och tillkommande brädfodring ska i målas/ommålas lika befintlig kulör.
2. Dörr ska målas lika befintlig kulör.
3. Trasiga fönsterglas ska bytas till hela glas, avsaknad av fönsterglas ska ersättas med nya, målning av samtliga fönster- och dörrfoder ska utföras.
4. Målning av samtliga fönsterbågar lika befintlig kulör och kittning av falsar där kitt saknas ska utföras.
5. Trasiga och nedhängande skivor vid luftspalt under takfot ska bytas.
6. Stuprör ska där de är trasiga eller saknas ersättas med fungerande stuprör.

Fasad mot öster (Ö), gällande påbyggnad på tak

1. Skador i fasadbeklädnaden på påbyggnaden ska repareras - brädfodring, locklister och knutbrädor ska där de saknas eller är sönder ersättas med nya och målas lika befintlig kulör.
2. Målning av samtliga fönsterbågar lika befintlig kulör och kittning av falsar där kitt saknas ska utföras.

Fasad mot söder (S), sockel och påbyggnad på tak inkluderad

1. Skador i fasadbeklädnaden ska repareras - brädfodring och locklister ska där de saknas eller är sönder ersättas med nya och de tillkommande byggnadsdelarna ska målas lika befintlig kulör.
2. Rostig port ska målas lika befintlig kulör.
3. Trasiga fönsterglas ska bytas till hela glas, avsaknad av fönsterglas ska ersättas med nya, målning av samtliga fönster- och dörrfoder ska utföras.
4. Målning av samtliga fönsterbågar lika befintlig kulör och kittning av falsar där kitt saknas ska utföras.
5. Trasiga och nedhängande skivor vid luftspalt under takfot ska bytas.
6. Stuprör ska där de är trasiga eller saknas ersättas med fungerande stuprör.

Fasad mot väster (V) sockel och påbyggnad på tak inkluderad

1. Skador i fasadbeklädnaden ska repareras - brädfodring, locklister och knutbrädor ska där de saknas eller är sönder ersättas med nya och de tillkommande byggnadsdelarna ska målas lika befintlig kulör.
2. Dörr ska målas lika befintlig kulör.
3. Trasiga fönsterglas ska bytas till hela glas, avsaknad av fönsterglas ska ersättas med nya, målning av samtliga fönster- och dörrfoder ska utföras.
4. Dropplista ovan dörr samt dropplista över fönster höger om dörr ska bytas till ny och målas lika befintligas kulör.
5. Målning av samtliga fönsterbågar lika befintlig kulör och kittning av falsar där kitt saknas ska utföras.
6. Stuprör ska där de är trasiga eller saknas ersättas med fungerande stuprör.

Yttertak (påbyggnad på tak inkluderad)

1. Trasiga delar av yttertaksbeklädnad ska bytas ut till ny yttertaksbeklädnad lika befintligt utförande.

Övrigt

1. Samtliga fönster på norra, södra och västra fasaden ska förses med fönsterbleck.

Redogörelse för ärendet

Till miljö- och byggnämnden har det inkommit en anmälan om att byggnaden på fastigheten Sken 3:24 är ovårdad.

Vid besök på platsen den 27 maj 2011 konstaterades att byggnaden under en längre tid varit utan underhåll. Fasadbeklädnaden på byggnaden har flera skador till följd av att det inte finns fönsterbleck samt skadade hängrännor och stuprör. Fasadmaterial saknas på flera ställen. Färgskikt på såväl fönster, dörrar och fasad är i dåligt skick. Detta har tillsammans med bristande vattenavledande byggnadsdelar bidragit till omfattande röta. I synnerhet i fönsterpartier såsom bågar, droppbrädor och foder runt om byggnaden. Fönsterglas saknas helt i flera fönsterbågar. Även taket är i dåligt skick. Det noterades också att tomten och angränsande fastighet var nedskräpad.

Fastighetsägare ombads i brev den 6 september 2011 att inkomma med en skrivelse till miljö- och byggnämnden om vilka åtgärder som planeras med byggnaden och inom vilken tid dessa åtgärder ska utföras.

Fastighetsägare inkom med en skrivelse via e-post den 11 september 2011 där det framgick att de kommer att utföra vissa renoveringar, såsom byta tak samt en del fasader på fastigheten innan vintern.

Fastighetsägare ombads på nytt i brev den 20 september 2011 att i detalj redovisa vilka åtgärder som ska utföras och vid vilket datum detta skulle vara färdigställt.

Någon skrivelse från fastighetsägare inkom inte. Förvaltningen kontaktade då fastighetsägare på telefon den 5 oktober 2011. Fastighetsägare uppgav att de inte fått miljö- och byggnämndens senaste skrivelse från den 20 september 2011.

Överenskommelsen på telefon blev att redogörelsen skulle skickas in under vecka 41 2011.

Någon redogörelse inkom inte. Ett brev skickades på nytt den 10 november 2011 där fastighetsägare senast den 20 november 2011 skulle redovisa uppgifterna. Några ytterligare uppgifter inkom inte.

Tjänstemän från förvaltningen besökte på nytt platsen den 5 januari 2012 och konstaterade att inga yttre åtgärder vidtagits på byggnaden.

Den 1 februari 2012 förelades fastighetsägare att inkomma med en redogörelse, föreläggandet förenades vid vite. Den 30 maj 2012 ansökte nämnden om utdömande av vitet. Mark- och miljödomstolen avslog ansökan.

Vid ett nytt besök på platsen den 23 augusti 2012 konstaterades det att inga yttre åtgärder vidtagits på byggnaden. I samband med besöket genomfördes en exteriör skadebesiktning. Fasad mot öster var vid besöket endast delvis besiktningsbar på grund av vegetation.

Den 3 oktober 2012 förelades fastighetsägare med vite på 50 000 kronor att åtgärda uppräknade exteriöra skador på byggnaden. Den 28 augusti 2013 ansökte nämnden om utdömande av vitet. Vitet dömdes ut den 22 maj 2014.

I mars 2014 framkom det att fastigheten bytt ägare den 1 september 2013.

Vid besök på platsen den 13 maj 2014 konstaterades det att några yttre åtgärder fortfarande inte vidtagits på byggnaden.

I telefonkontakt med föregående fastighetsägare den 20 maj 2014 gavs informationen att de kommer utföra vissa renoveringar på byggnaden innan vintern, bland annat kommer taket att bytas innan semestern och fasaden kommer att rustas upp under hösten 2014.

Miljö- och byggförvaltningen har försökt att få kontakt med den nya fastighetsägaren, men utan resultat.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömning är att fastighetsägare ska föreläggas om att de exteriöra skadorna på byggnaden åtgärdas samt att föreläggandet förenas med vite.

Motivering

En tillsynsmyndighet ska enligt 11 kapitlet 5 § plan- och bygglagen (PBL) pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i PBL.

Enligt 8 kapitlet 14 § PBL ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras.

Vård och underhåll ska enligt kommentarerna till PBL göras utan särskild uppmaning från byggnadsnämnden.

Om en fastighetsägare låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av PBL, får byggnadsnämnden enligt 11 kapitlet 19 § PBL förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Upplysningar

Fastighetsägare underrättas om beslutet med mottagningsbevis och hur man överklagar.

Inskrivningsmyndigheten underrättas om beslutet för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.