

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-01-11

1 (6)

Dnr: MBN-2003-665/231

Byggnadsnämnden

Skulptören 1-28, Målarprinsens väg

Avskrivning av föreläggande

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att HSB Bostad AB har uppfyllt föreläggandet daterat 2015-09-24, § 59B, och avskriver ärendet från fortsatt handläggning.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Martin Fahlman
Chef, Kart- och bygglovsavdelningen

Anders Rydström
Byggnadsinspektör

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-09-24 med stöd av 9 kap. 1 § och 10 kap. 14 och 15 §§ ÄPBL förelagt HSB Bostad AB, ”HSB”, enligt följande.



Föreläggande att vidta åtgärder

Skulptören 1-28, Målarprinsens väg

Byggnadsnämndens beslut

1. Byggnadsnämnden förelägger, med stöd av 10 kap. 14, 15 och 18 §§ äldre plan- och bygglagen (1987:10), HSB Bostad AB i egenskap av byggherre, att senast den 31 oktober 2016,
 - vid äventyr av vite om 3 000 000 kronor, vidta åtgärder på byggnaderna på fastigheterna Skulptören 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 27 och 28 med avseende på fuktskyddet på byggnadernas terrasser, så att byggnaderna uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 6:511 och 6:5331 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
 - vid äventyr av vite om 7 000 000 kronor, vidta åtgärder på byggnaderna på fastigheterna Skulptören 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 24, 25, 26 och 28 med avseende på uppkomna sprickor i byggnadernas badrum på övre plan, samt av HSB tidigare åtgärdade badrum på övre plan på fastigheterna Skulptören 1, 12, 17, 18, 19, 23 och 27 med avseende på att genomföringar i vattentäta skikt ska vara vattentäta, så att byggnaderna uppfyller de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 4, 6:511 och 6:534 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19).
2. Byggnadsnämnden förelägger vidare, med stöd av 9 kap. 1 och 9 §§ äldre plan- och bygglagen (1987:10) och Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommuns beslut 2003-11-26 om kontrollplan (delegationsbeslut § K375), HSB Bostad AB i egenskap av byggherre, att senast den 31 januari 2016,
 - vid äventyr av vite om 1 000 000 kronor, inkomma med fuktskyddsdokumentation för takfötterna, samt intyg att plåt- och underarbeten är fackmässigt utfört i husen på fastigheterna

Skulptören 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24, 25, 26, 27 och 28.

- vid äventyr av vite om 2 000 000 kronor, inkomma med geoteknisk dokumentation av utfört grundarbete för husen på fastigheterna Skulptören 1, 2, 3, 4, 5, 6 och 7.

3. Med stöd av 10 kap. 22 § äldre plan- och bygglagen (1987:10) skickas beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

..

Beslutet har vunnit laga kraft.

Byggnadsnämnden har 2016-12-08, § 89, dvs. efter att fullgörandet av föreläggandet inträtt, på begäran från HSB förklarat att ansökan om utdömande av vite inte skulle prövas innan 2017-06-30, eftersom HSB uppgett att arbetena fortgick men inte kunde slutföras inom den förelagda tiden.

HSB har förklarat att arbetena slutförts enligt föreläggandet.

Skäl till beslut

Byggnadsnämnden prövar nedan om HSB har uppfyllt föreläggandet.

Handlingar ingivna av HSB

HSB har, av betydelse för bedömningen, ingett åtgärdsförslag från X från DRY-IT och kontroll av tak i vardagsrum (MPV 71) samt efterkontroll av terrasser (MPV 20, 22 ,63), besiktningsprotokoll över takarbetena, utlåtande från X som är anmäld som kvalitetsansvarig för tak, terrasser och badrum. Egenkontroller och intyg från FRENTAB gällande grundläggningen och protokoll över avvägning av grunder. Enligt uppgift från HSB gjordes avvägningarna med ett års mellanrum. A Johnsson Byggkonsult AB har avgivit utlåtanden och inkommit med uppgifter per e-post. Våtrumsintyg för hus 12 har tidigare inkommit till bygglovsenheten och även inkommit av ägaren till hus 12. Våtrumsintyg för övriga badrum som omfattas av föreläggandet har ingetts av HSB.

Synpunkter från fastighetsägare

Vissa av fastighetsägarna har ifrågasatt om HSB:s åtgärdsförslag verkligen leder till att de tekniska egenskapskrav som framgår av BBR 4, 6:511, 6:5331 och 6:534 Boverkets föreskrifter (BFS 2002:19) har uppfyllts. Vidare har vissa fastighetsägare ifrågasatt om föreläggandet är uppfyllt beträffande den del som avser grundläggningen.

Badrummet på övre våningen i hus 12 har inte byggts om av HSB. Överenskommelse har istället träffats mellan fastighetsägaren och HSB angående badrummet. Fastighetsägaren till hus 12 har förnekat att badrummet på övre plan uppfyller kraven i ovannämnd BBR. Våtrumsintygen är enligt fastighetsägaren inte giltiga. Rapport från HIFAB har ingetts. Besiktningsprotokoll från BYFAKO har getts in.

Fastighetsägare har även anmält att det förekommit att vatten rinner under fotplåt och ner på ytterväggens utsida under de ombyggda terrasserna. Fastighetsägare har även inkommit med rapport beträffande terrasserna från Plåtkonsult Ola Svensson AB som konstaterat att utredning bör göras till orsaken till problemen.

Slutligen har vissa fastighetsägare fört fram att projekteringen av grundläggningen är felaktigt gjord eftersom det uppkommit sprickor i vägg mot trappan. Rapport från Konkret AB (X) avseende sprickorna i WC/dusch på nedre plan i vissa hus har ingetts.

Bygglovsenhetens bedömning

Byggnadsnämnden ska pröva dels om HSB uppfyllt föreläggandet och dels om det föreligger förutsättningar att ansökan om utdömande av vitet i beslutet. Detta är ramen för byggnadsnämndens prövning. Om svaret på den första frågan blir jakande finns inte skäl att gå vidare med prövning av frågan om utdömande av vite (jfr. 9 § lag (1985:206) om viten). Byggnadsnämnden prövar inte frågan om slutbevis kan utfärdas, eftersom HSB inte har ingett en signerat kontrollplan eller OVK-dokumentation. Frågan om slutbevis kommer således att handläggas separat. Vidare ska byggnadsnämnden inte i detta beslut pröva frågan gällande de uppkomna sprickorna i vissa byggnaders wc/dusch på nedre plan. Även denna fråga kommer att handläggas separat.

HSB har uppgett att bolaget har uppfyllt föreläggandet. Bygglovsenheten noterar att åtgärdsförslagen är utformade efter föreläggandet. Det finns inte skäl att ifrågasätta de tekniska bedömningarna i åtgärdsförslagen. Frågan blir då om det finns underlag för att bedöma om åtgärdsföreläggande följts. Såvitt avser tak, badrum (inte badrummet i hus 12) och terrasser har kvalitetsansvarige X intygat att åtgärdsförslagen följts. Vidare har DRY-IT gjort utredningar som ingetts till byggnadsnämnden beträffande de fel som rapporterats av fastighetsägare beträffande vatten som rinner under terrassens fotplåt. Plåtkonsult Ola Svensson AB:s rapport motsäger inte

DRY-IT:s slutsatser. På grund härav bedömer bygglovsenheten att föreläggandet följts i dessa delar. Såvitt avser grundläggningen har egenkontroller och intyg inkommit. Bygglovsenheten bedömer att handlingarna utvisar att föreläggandet uppfyllts även i denna del.

Hus 12

Eftersom ärendet rör HSB:s byggherreansvar har HSB och fastighetsägarens egna överenskommelser ingen verkan gentemot byggnadsnämnden.

Beträffande badrummet på övre plan i hus 12 har kvalitetsansvarige X inte skrivit något intyg. Bygglovsenheten noterar att han anmälts som kontrollansvarig för badrummen, i och med att badrummet inte byggts om anser bygglovsenheten att hans kontrollansvar inte lämpligen även kan omfatta hus 12. I avsaknad från intyg i denna del måste bygglovsenheten gå vidare i prövningen. HSB har till stöd för att nämnda badrum uppfyller kraven ingett skrivelser från A Johansson byggkonsult AB. Kontakt har även tagits med X som i mail uppgett att han bedömer att badrummet i hus 12 uppfyller kraven enligt då gällande BBR. Mot detta står den dokumentation som upprättats av HIFAB och som har ingetts av ägaren till hus 12 och besiktning från BYFAKO. Det har upprättats våtrumsdokumentation för badrummet. Fastighetsägaren har förnekat att dokumentationen är korrekt och har stöd för ställningstagandet i HIFAB:s utredning. Byggnadsnämnden har dock inte till uppgift att materiellt pröva frågan om våtrumsintyg riktighet. Denna tvist får avgöras mellan andra parter. Vad som är väsentligt för byggnadsnämndens prövning är att våtrumsintyg utfärdats.

A Johanssons byggkonsult AB:s slutsatser å ena sidan och HIFAB:s och BYFAKO:s slutsatser å andra sidan är inte förenliga med varandra. Bygglovsenheten bedömer dock att byggnadsnämnden inte har att avgöra vilken av slutsatserna som ska tillmätas större betydelse framför den andra. Det får därför anses vara tillräckligt med att en sakkunnig bedömt att badrummet uppfyller kraven för att föreläggandet av byggnadsnämnden ska anses vara uppfyllt och att våtrumsintyg har redovisats för byggnadsnämnden. Genom A Johanssons byggkonsult AB:s intygande och våtrumsintyget bedömer därför bygglovsenheten att HSB uppfyllt föreläggandet även i denna del.

Sammanfattning av ärendet

Sammanfattningsvis är visat att HSB har följt föreläggandet, varför ärendet ska avslutas genom avskrivning. Bygglovsenheten vill däremot framhålla att de sprickor som uppkommit i wc/dusch på nedre plan i vissa hus inte omfattas av föreläggandet och därför inte omfattas av prövningen i detta ärende. Även frågan om slutbevis kommer att fortgå och hanteras separat.

Handlingar som tillhör beslutet

Handlingar ingivna av HSB (pärmar per hus), med handlingsnummer 580-607.

Rapport återbesök besiktningsman terrasser, med handlingsnummer 623.

Yttrande jämte utredningar hus 12, med handlingsnummer 614.

Utredning Hifab hus 12, med handlingsnummer 625.

Efterkontroll av terrasser, Dry-It, med handlingsnummer 626.

Intyg FRENTAB, med handlingsnummer 627.

Mark egenkontroller FRENTAB (pärmar) med handlingsnummer 624.

Avvägningar golv, med handlingsnummer 628.

Geoteknisk projektering, med handlingsnummer 629.

Besiktningsprotokoll tak och terrasser, med handlingsnummer 632.

E-post x hus 12, med handlingsnummer 630.

Yttrande jämte utredning grundläggning, med handlingsnummer 620.

Yttrande jämte utredning wc/dusch nb, med handlingsnummer 618.

Våtrumsintyg hus 12, med handlingsnummer 631.