

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-10

1 (6)

Dnr: MBN-2003-665/231

Byggnadsnämnden

X

Ingripande enligt PBL; sprickor i badrum på X

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avskriva tillsynsärendet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Jenny-Margareta Uggla
Förvaltningsjurist

Johan Forsberg
Bygglovchef

Beskrivning av ärendet

Byggnadsnämnden har 2015-09-24 med stöd av 9 kap. 1 § och 10 kap. 14 och 15 §§ plan- och bygglagen (1987:10), "ÄPBL", förelagt HSB Bostad AB, "HSB", att vidta vissa åtgärder på X i Tyresö kommun. Nämnden har 2018-01-24, § 2, bedömt att HSB har uppfyllt föreläggandet och avskrivit ärendet. Byggnadsnämndens beslut har överklagats och handläggs av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

Under ärendets gång och inför byggnadsnämndens tidigare beslut anmälde fastighetsägare att det uppkommit nya sprickor i wc/dusch på nedre plan i byggnaderna på X. Vidare har sprickor i övre badrum på X anmälts till byggnadsnämnden. Detta ärende gäller således inte de frågor som tidigare har prövats av byggnadsnämnden och som nu är föremål för domstolsprövning. Ärendet gäller inte heller frågan om slutbevis.

Bygglovenheten har gjort tillsyn 2018-06-21. Vid tillsynen närvarande förutom representanter för kommunen även fastighetsägare med ombud, vilka anges i det protokoll som upprättades i anledning av tillsynen.

Ärendet handlar om byggnadsnämnden ska förelägga HSB Bostad AB, i egenskap av byggherre, att vidta åtgärder.

Skäl till beslut

Utredning

Utredningen i ärendet består av utlåtanden från X, Konkret Rådgivande Ing. AB ”Konkret” daterat 2017-10-09 och 2018-05-16, utlåtande från KE Gruppen AB daterat 2018-03-25 ”KE Gruppen”, Kontroll av badrum, bottenvåning från Dry-IT daterat 2017-07-03 ”Dry-IT”, utlåtande från Byggnadstekniska byrån daterat 2018-05-15, mailkonversation 2008-06-27 mellan fastighetsägare och Maxit AB samt vad som framkommit vid tillsynen 2018-06-21 som dokumenterats i protokoll.

Tillämpliga bestämmelser

Eftersom ärendet inletts innan den 2 maj 2011 ska ärendet enligt punkten 2 i övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) bestämmelserna i ÄPBL, den upphävda lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m. (1994:847), BVL, samt byggnadsverksförordningen (1994:1215), BVF, tillämpas i förhållande till HSB i egenskap av byggherre.

Enligt 3 kap 3 § ÄPBL ska byggnader uppfylla de krav som anges i 2 och 2 a §§ BVL i den utsträckning som följer av föreskrifter utfärdade med stöd av 21 §.

Enligt 2 § punkterna 1 och 3 BVL ska byggnadsverk som uppförs eller ändras, under förutsättning av normalt underhåll, under en ekonomiskt rimlig livslängd uppfylla väsentliga tekniska egenskapskrav i fråga om bland annat bärförmåga, stadga, beständighet samt skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö.

Enligt BVF om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera med ändring SFS 2002:186, som ska tillämpas i detta ärende, ska enligt 3 § byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att den påverkan de sannolikt utsätts för under bygg- och bruksskedet inte leder till skada på andra delar av byggnadsverket och skada som inte står i proportion till den händelse som orsakat skadan

(punkterna 3 och 4). Därtill ska enligt 5 § byggnadsverk vara projekterade och utförda på ett sådant sätt att de inte medför risk för brukarnas eller grannarnas hygien eller hälsa, särskilt inte som följd av (punkt 6) förekomst av fukt i delar av byggnadsverket eller på ytor inom byggnadsverket.

Regeringen har i 18 § BVF bemyndigat Boverket att meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bland annat 3 § punkterna 3 och 4 och 5 § punkten 6.

Enligt BBR 4 (Bärförmåga, stadga och beständighet) Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) finns föreskrifter och allmänna råd till 3 och 4 §§ BVF i Boverkets konstruktionsregler, BKR.

Enligt BBR 6:511 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska byggnader utformas så att skador, mikrobiell tillväxt, elak lukt eller andra hygieniska olägenheter till följd av byggfukt eller inträngande fukt inte uppkommer.

Enligt BBR 6:534 Boverkets föreskrifter om ändring i verkets byggregler (BFS 2002:19) ska golv och väggar som kommer utsättas för vattenspolning, vattenspill eller utläckande vatten ha ett vattentätt ytskikt om angränsande byggnadsdelar och utrymmen inte tål sådan fuktpåverkan. Fogar, anslutningar, infästningar och genomföringar i vattentäta skikt ska också vara vattentäta.

Enligt 9 kap. 1 § ÄPBL ska den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (byggherren) se till att arbetena utförs enligt bestämmelserna i denna lag och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggherren skall vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.

Enligt 10 kap. 1 § ÄPBL ska byggnadsnämnden ta upp frågan om påföljd eller ingripande enligt detta kapitel så snart det finns anledning att anta att en överträdelse har skett av bestämmelserna om byggande i denna lag eller av någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser.

Enligt 10 kap 15 § ÄPBL får byggnadsnämnden, om någon underlåter att utföra arbete eller vidta någon annan åtgärd som åligger honom enligt denna lag eller enligt någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen, förelägga honom att inom en viss tid vidta åtgärden.

Enligt 10 kap 16 § ÄPBL får byggnadsnämnden, om en byggnad eller annan anläggning är förfallen eller om den är skadad till väsentlig del och inte sätts i stånd inom skälig tid, förelägga ägaren att inom en viss tid riva byggnaden eller anläggningen. Om en byggnad eller annan anläggning har brister som kan äventyra säkerheten för dem som uppehåller sig i eller i närheten av den, får byggnadsnämnden förbjuda användning av byggnaden eller anläggningen. Förbudet får allt efter omständigheterna riktas mot ägaren, mot den som har nyttjanderätt till egendomen eller mot båda. Beslut om användningsförbud gäller omedelbart och till dess byggnadsnämnden bestämmer annat.

Bygglovsenhetens bedömning

Sammanfattning av relevanta utredningar

Av Konkrets rapport 2017-10-09 framgår under rubriken ”**Trolig orsak till sprickbildningen**” att väggen mellan trappan och badrummet som bär bjälklaget över badrummet inte har en förstärkt grundläggning utan att den står direkt på den 120 mm tjocka bottenplattan medan samtliga övriga bärande väggar i fastigheten har en lastspridande plattförstyvning eller extra armering under sig. X bedömer att ”Rörelsen (som orsakar sprickorna i wc/dusch; bygglovsenhetens anmärkning) troligen beror på att plattan och den underliggande cellplasten är för vecka för att stötta en bärande vägg.” Såvitt avser sprickbildningen anges också i utlåtandet att de uppkomna sprickorna statiskt är ofarliga, men att det miljömässigt inte är acceptabelt att fukt leds in i väggar och slutna utrymmen, som tex ledningsschaktet vid trappan.

Av KE-Gruppens utlåtande anges under rubriken ”**Problemställning**” att det i badrummen på markplan har det uppdragats ett eventuellt problem med att kaklet spruckit i anslutning mellan ytter- och mellanvägg och att KE Gruppen har fått i uppdrag att undersöka om det kan vara ett konstruktionsfel som orsakat denna skada. KE Gruppens slutsats återfinns på sidan två och anger följande.

”Vi bedömer att väggen inte kommer att kunna påverka att konstruktionen får onormalt stora sättningar. På 50 år ska isoleringen trycks ihop 2% vilket motsvarar $200 \cdot 0,02 = 4\text{mm}$ då den utsätts för maximal last vilket inte är fallet här. Plattan har en stor överkapacitet så frågeställningen är i grunden inget hållfasthetsproblem. Det som utretts ovan är om det kan uppstå onormalt stora sättningar vilket endast är relaterat till bruksgränstillståndet.

Då lasterna är små på isoleringen från vägg och platta görs bedömningen att konstruktionen inte behöver utföras på något annat sätt än aktuella ritningar anger.

Utlåtandet har inte baserat på något platsbesök.”

Av DRY-IT:s utredning framkommer att några förhöjda fuktvärden inte uppmätts. (I detta sammanhang ska även nämnas att några förhöjda fuktvärden i väggarna där sprickorna förekommer i wc/dusch på nedre plan på aktuella fastigheter eller i övre badrum på X inte har anmälts till byggnadsnämnden.)

Av Byggtekniska Byråns utredning anges under ”**Slutsats**” följande.

”Vi bedömer att sprickorna kan uppkomma av rörelser i värmegolv som inte badrummets väggar eller golv är byggda för att hantera, kombinerat med att glidskikt eventuellt saknas under mellanväggar.

Enligt grundläggningsritningarna så skall anslutning till grund redovisas på H+H:s ritningar, men på dessa återfinns inga detaljer som visar hur anslutningen till grund skall utföras.

/.../

Fotografi taget inifrån installationsschakt som visar mellanvägg med passbit vid anslutning till yttervägg. Vår bedömning är att användningen av passbitar i duschhörnan med dålig eller ingen förankring till ytterväggen är en tveksam lösning och en orsak till att så många badrum har sprickbildningar i anslutningen mellan mellanvägg och yttervägg i duschhörnan. Man bör därför bygga på väggar med plåtreolar och våtrumsskiva samt säkerställa en bättre förankring av våtrumsväggar till yttervägg för att säkerställa duschhörnans tätskikt och funktion. Enligt GVK:s branschkrav för badrum så ska en fackmannamässig installation av tätskikt utföras på ett underlag som är jämnt samt fritt från sprickor och porer, det faktum att väggen har sprickbildningar som återkommer efter lagningar gör den olämplig som underlag för tätskikt.”

Av Konkret utlåtande 2018-05-16 framgår följande.

Sprickor i badrum på bottenvåningen och i ett fall på övervåningen, Kv. Skulptören. Tyresö.

Tre separata utredningar angående rubricerad skada finns utförda.
 Konkret daterad 171009.
 BTB daterad 180515.
 KE-Gruppen daterad 180325.
 Utredningarna bifogas ej.
 Grundläggning för den aktuella väggen saknas. BTB pekar även på att utförandet är felaktigt mht den ingjutna golvvärmen.
 Ovanstående felaktigheter medför att väggen spricker.
 Sprickor i våtzon 1 är inte acceptabelt enligt kap 6:5 i BBR där det föreskrivs att ”Byggnader ska utformas så att varken konstruktionen eller utrymmen i byggnaden kan skadas av fukt”.
 Den exakta ordalydelsen varierar beroende på vilken utgåva av BBR som man läser i.

Föreligger skäl för ingripande av byggnadsnämnden?

Enligt 10 kap. 15 § ÄPBL har byggnadsnämnden möjlighet att förelägga någon att exempelvis slutföra byggarbetarna i enlighet med bygglovet (se RÅ 1987 not. 558). Kretsen av de som föreläggandet kan riktas mot är enligt ordalydelsen inte begränsat till fastighetens ägare, utan kan även avse andra.

Frågan som byggnadsnämnden tar ställning till i detta beslut är om byggherren (HSB) inte har slutfört de i ärendet aktuella byggarbetena i enlighet med lovet.

I detta sammanhang ska framhållas att ett föreläggande är det allmännas yttersta maktmedel mot den enskilde. Föreläggandets straffliknande karaktär kräver att det ska vara utrett att vissa delar av bygglovet inte följs för att byggnadsnämnden ska kunna besluta om ett föreläggande. I de fall där det inte med säkerhet går att konstatera en brist, ska föreläggande inte utfärdas.

Byggnadsnämnden bedömning

Byggnadsnämnden konstaterar inledningsvis att det rör sig om hårfina sprickor i badrummens kakel (se fotografier från tillsynsbesök 2018-06-21) och att det av de fuktmätningar som har gjorts inte har uppmätts några förhöjda fuktvärden. Av Byggnadstekniska byrån framgår även att det förekommer sprickor i väggen mellan wc/dusch och trappan i huset på X.

Utredningarna anger samstämmigt att det är små rörelser i byggnaderna som orsakar sprickorna i badrummen. Sprickorna i sig utgör enligt byggnadsnämnden inte skäl för ett föreläggande gentemot byggherren, eftersom funktionen inte sitter i kakelplattorna eller i väggen, utan i det bakomliggande tätskiktet. Frågan blir då om utredningen ger stöd för att byggherren har använt sig av en konstruktion som omöjliggör att det allmännas krav på byggnader uppfylls.

Det är utrett att det finns tätskikt i badrummen. Enligt byggnadsnämnden går det dock inte utifrån varken Byggnadstekniska byråns utredning eller Konkrets utredningar att dra slutsatsen att tätskikten inte är vattentäta eller att byggherren har valt en konstruktion som omöjliggör att kravet uppfylls. Till detta ska tilläggas att några förhöjda fuktvärden inte har uppmätts. Vidare ger inte utredningen skäl för byggnadsnämnden att dra slutsatsen att det skulle föreligga ett konstruktionsfel beträffande bärighet m.m.

Sammanfattningsvis så föreligger det, med beaktande av ett föreläggandes straffrättsliga karaktär, inte skäl för byggnadsnämnden att utifrån de slutsatser som framkommit i utredningarna förelägga byggherren att vidta åtgärder i anledning av sprickorna. Ärendet ska därför avskrivas från fortsatt handläggning.

Handlingar som tillhör beslutet

X, KE Gruppen AB, 2018-03-25, med handlingsnummer 648

Kontroll av badrum, bottenvåning, DRY-IT, 2017-07-03, med handlingsnummer 653.

X, nedre badrum, Konkret Rådgivande Ing. AB,
2017-10-09, med handlingsnummer 654.

Byggnadstekniska byrån, 2018-05-15, med handlingsnummer 655

Konkret, 2018-05-16, med handlingsnummer 656

E-postkonversation 2008-06-25 – 26, med handlingsnummer 657

Protokoll tillsyn, 2018-06-21, med handlingsnummer 658