



Handläggare
Camilla Husebye Becker
Telefon: 08-508 28 883

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2018-11-20, p. 9

Föreläggande att utreda förekomst av fuktskador m.m. på fastigheten Skrubbhyseln 4, mål M 843- 18

Yttrande till mark- och miljödomstolen

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna miljöförvaltningens tjänsteutlåtande som yttrande till mark- och miljödomstolen.
2. Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Monika Gerdhem
Avdelningschef

Sammanfattning

Miljöförvaltningen har sedan 2010 drivit ett ärende om klagomål på låga inomhustemperaturer i en bostadsbyggnad på fastigheten Skrubbhyseln 4, Kistavägen 6, i Kista. Klagomålen har utretts såväl av förvaltningen som av den klagande och fastighetsägaren. 2014 förelades fastighetsägaren att vidta ett antal åtgärder. Detta föreläggande överklagades först till länsstyrelsen som i huvudsak avslog överklagandet och sedermera till mark- och miljödomstolen. I domstolen lämnade fastighetsägaren i december 2016 en rad nya uppgifter.

Med anledning av de nya uppgifterna beslöt nämnden på delegation att upphäva det tidigare föreläggandet och den 27 april 2017 meddelade nämnden per delegation ett nytt föreläggande om 15 olika utredningar och undersökningar.

Det nya föreläggandet överklagades till länsstyrelsen som den 12 januari 2018 avslog överklagandet sin helhet, dock att tidpunkten

för fullgörande av redovisningen bestämdes till 150 dagar efter delgivandet av länsstyrelsens beslut.

Länsstyrelsens beslut har överklagats av fastighetsägaren, som i första hand yrkar att föreläggandet upphävs och i andra hand återförvisar ärendet till miljö- och hälsoskyddsnämnden och i tredje hand förlänger tiden för fullgörande av utredningarna till 150-300 dagar från det mark- och miljödomstolen vinner lagakraft. Nämnden har nu beretts tillfälle att yttra sig över överklagandet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (*nämnden*) bestrider SBB Nackagubb AB:s (*Fastighetsägaren*) yrkanden att nämndens beslut i första hand ska upphävas och i andra hand återförvisas till nämnden. Nämnden medger dock yrkandet i tredje hand att tidpunkten för redovisning kopplas till datum för laga kraft. I fråga om hur lång tid som kan medges för utredningarna vill nämnden framhålla att det är angeläget att utredningarna sker vintertid och så snart som möjligt efter det att beslutet fått laga kraft, så att redovisning kan ges in senast i början av våren.

Nämnden har mot bakgrund av de utredningar som tidigare har ingivits i detta ärende och tidigare ärenden rörande bostäderna på Kistvägen 6 bedömt att det på grund av brister i ventilation samt kyla och fukt som är hänförlig till bland annat husets konstruktion föreligger risk för olägenhet för människors hälsa. Fastighetsägaren har bevisbördan för att det inte föreligger sådan risk, men har inte före föreläggandet visat att risk för olägenhet inte föreligger. Nämnden har således haft fog för föreläggandet. Eventuella åtgärder som Fastighetsägaren vidtagit kan redovisas till nämnden för prövning av om det aktuella föreläggandet kan anses uppfyllt.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (*nämnden*) har sedan januari 2010 drivit ett ärende gällande drag och låg inomhustemperatur i en bostad på Kistvägen 6, fastigheten Skrubbhjveln 4. Den klagande bor i en hyresrätt i en fastighet med ett luftburet värmesystem. Vid kallare väderlek än 0 °C tillförs spetsvärme via elradiatorer i lägenheten. Kostnaden för denna spetsvärme betalas av hyresgästen.

I ärendet är utrett att det råder olägenhet för människors hälsa avseende låg inomhustemperatur i klagandens bostad även vid utomhustemperaturer som överstiger 0 °C. I en utredning utförd av Ramböll AB, daterad 31 januari 2011, på uppdrag av den dåvarande fastighetsägaren, framfördes följande slutsatser:

- Värmesystemet med tilluft är felprojekterat, eftersom ingen hänsyn har tagits till respektive lägenhets transmissionsbehov.
- Lägenheternas tilluftsdon är felplacerade och motverkar inte kallras från fönster och väggar.
- Elradiatorerna är inte anpassade efter fönsterbredd och effekter behöver ses över.
- Hyresgäster betalar höga elkostnader för varmvatten och värme.
- Fönster och dörrar behöver åtgärdas,
- Energideklaration som är utförd 2010 tar inte hänsyn till verklig energiförbrukning,

Av Rambölls rapport framgick även att fönstrens U-värde (U-värde mäter hur god isolering en hel byggnadsdel har) var feldimensionerade och vidare att inte alla fönster är av treglastyp utan att det i vissa hörnlägenheter enbart är monterat tvåglas isolerglas. Rambölls rapport innehöll även åtgärdsförslag för huset som innebar att en transmissionsberäkning för samtliga lägenheter utförs, att ventilationssystemet anpassas för normal tilluftstemperatur (18 – 20 °C), att värmesystemet ses över och att elradiatorer anpassas till verkliga fönsterbredder alternativt att ett nytt vattenburet värmesystem installeras.

En annan utredning, daterad den 24 oktober 2013, som PB teknik genomfört efter miljö- och hälsoskyddsnämndens föreläggande om undersökning från den 2 juli 2013, visade att orsaken till de låga temperaturerna i bostaden huvudsakligen beror på att effekten på ventilationssystemets tilluftsflöden inte räcker till för att värma lägenheten. Nämnden bedömde därför att åtgärder behövde vidtas avseende klimatskal och ventilation för att minska effektbehovet och förbättra den operativa temperaturen i lägenheten.

Den 20 mars 2014 beslutade miljö och hälsoskyddsnämnden att förelägga Bfber Sweden 04 AB (efter namnändring SBB Nackagubb AB) att utföra åtgärder i enlighet med PB tekniks åtgärdsförslag (dnr 2015-347). Beslutet överklagades till länsstyrelsen, som i beslut den 25 februari 2016 ändrade nämndens beslut endast på så sätt att punkt 6 i föreläggandet formulerades om.

Fastighetsägaren överklagade länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen (mål M 2013-16). Under handläggningstiden i mark- och miljödomstolen tillfördes ärendet nya uppgifter. Bland annat framkom att det är flera boende i fastigheten som har problem med för låg inomhustemperatur och en annan boende i fastigheten

inkom under hösten 2016 till miljö- och hälsoskyddsnämnden med klagomål på för låg inomhustemperatur i sin bostad. Detta klagomål har av nämnden utretts i ett separat ärende, dnr 2016-14207. Även i det ärendet har nämnden konstaterat att det befintliga uppvärmningssystemet i byggnaden inte fungerar som avsett, utan en betydande del av uppvärmningen sker genom elradiatorer som har ställts in i den berörda lägenheten för att uppnå godtagbara temperaturer i bostaden.

Vidare gav den första klaganden in två konsultrapporter, från CM Construction AB respektive BMO Energi & Miljö AB, till mark- och miljödomstolen.

Av konsultrapporten från CM Construction AB framgår att det förekommer stora brister med avseende på bristande tätning, drevning samt brister i diffusionsspärr och att utvändigt plåttäckning delvis saknas, vilket har lett till fukt och mögelskador i vägg samt till att uteluft läcker in.

Av konsultrapporten från BMO energi & miljö AB framgår att det finns stora och kända brister i vissa lägenheters klimatskal, ventilationsvärme och dimensionering av elradiatorer. Förutom en sämre komfortvärme drabbas dessa lägenheter av en hög kostnad för att kompensera fastighetens brister. Det framgår också att fastigheten har direktverkande el för ventilationsvärme som belastar fastighetselen och att ventilationsvärmerna ska klara att hålla en lägenhetstemperatur på 19-20 °C vid en utomhustemperatur om ner till +0 °C samt att ventilationsvärmerna styrs via frånluftsreglering.

I rapporten anges vidare bl.a. följande. Frånluftsregleringen innebär att temperaturen mäts i den samlade frånluftskanalen. Om frånluftstemperaturen sjunker under inställt värde (21 °C), ökar temperaturen i tilluften tills inställd frånluftstemperatur uppnås. Tilluftstemperaturen är maxbegränsad till (26 °C). Detta innebär att när frånluftstemperaturen understiger inställt värde begränsas tilluftstemperaturen oberoende av utetemperaturen och värmebehovet i lägenheterna. Om frånluftsreglering används för uppvärmning av lägenheter ställs det stora krav på att samtliga lägenheter får samma tillgång till balanserade tillufts- och frånluftsflöden samt inblåsningstemperatur. I de fall den samlade frånluftstemperaturen är lägre än inställt värde på grund av avkylning från kalla lägenheter eller dåligt isolerade ventilationskanaler kommer tilluftstemperaturen öka med påföljd att en del lägenheter blir för varma. Risken är stor att överskottsvärmen vädras bort med onödig energiförlust.

Överskottsvärmen återvinns inte och kommer inte till nytta i de kalla lägenheterna.

Av konsultrapporten från BMO energi & miljö AB framgår också att enligt energideklarationen så har fastigheten en mycket bra "Energiprestanda" 54 kWh/m²/år (referensvärde enligt nybyggnadskravet är 55 kWh/m²/år vid direktverkande el). Energiprestanda är ett värde på fastighetens totala energiförbrukning för uppvärmning, varmvattenberedning samt fastighetselen. Hushållselen ingår inte och hushållsel används för varmvattenberedning. Av denna anledning är energiprestandan för Kistvägen 6 inte rättvisande. För att utföra en korrekt energideklaration behövs samtliga lägenheters elförbrukning. Av rapportens åtgärdsförslag framgår att en ny energideklaration bör utföras som baseras på totalt elförbrukning, hushållsel exkluderad.

Den 21 mars 2017 fattade miljö- och hälsoskyddsnämnden ett beslut om att upphäva föreläggandet från den 20 mars 2014 om att utföra åtgärder enligt åtgärdsförslag avseende klagandens bostad. Av beslutet framgick att nämnden istället avsåg att starta ett nytt ärende i syfte att i ett sammanhang utreda hela fastighetens grundläggande uppvärmningssystem och övriga egenskaper som kan påverka temperatur, fukt och ventilation i hela byggnaden.

Den 27 april 2017 fattade miljö- och hälsoskyddsnämnden det nu aktuella beslutet om föreläggande för Fastighetsägaren att genomföra utredning om förekomst av fukt och mikrobiella skador samt brister i temperatur och termiskt klimat. Beslutet förordnades att gälla även om det överklagades.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen med yrkande om inhibition. Länsstyrelsen beslutade den 26 juni 2017 att inhibera nämndens beslut. Länsstyrelsen meddelade beslut i sak den 12 januari 2018 och ändrade då nämndens beslut endast på så sätt att skriftlig redovisning ska vara inkommen till nämnden senast 150 dagar efter dag för delgivning av länsstyrelsens beslut. Länsstyrelsen avslag överklagandet i övrigt.

Fastighetsägaren har överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen. Domstolen har berett miljö- och hälsoskyddsnämnden tillfälle att yttra sig över överklagandet, aktbilagorna 2 och 4. Nämnden har beviljats anstånd till den 22 november 2018 med att ge in yttrandet.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Inställning

Fastighetsägaren yrkar *i första hand* att mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, upphäver nämndens beslut om föreläggande.

I andra hand yrkar Fastighetsägaren att mark- och miljödomstolen återförvisar ärendet till nämnden för erforderlig handläggning.

I tredje hand yrkar Fastighetsägaren mark- och miljödomstolen, med ändring av länsstyrelsens beslut, justerar tidpunkten för när skriftlig redovisning ska vara nämnden tillhanda till 150-300 dagar från datum när nämndens beslut vinner laga kraft (beroende på om beslutet vinner laga kraft under sommarhalvåret eller vinterhalvåret).

Förvaltningen bestrider ändring i enlighet med Fastighetsägarens första- och andrahandsyrkanden.

Beträffande Fastighetsägarens yrkande i tredje hand medger nämnden att tidpunkten för redovisning kopplas till datum för laga kraft. I fråga om hur lång tid som kan medges för utredningarna vill nämnden framhålla att det är angeläget att utredningarna sker vintertid och så snart som möjligt efter det att beslutet fått laga kraft, så att redovisning kan ges in senast i början av våren.

Förvaltningens synpunkter i sak

Bedömning av olägenhet och utredningar om brister

Fastighetsägaren har i överklagandet anført, sammanfattningsvis, att grunden för nämndens föreläggande är ett antagande om att fastigheten är behäftad med sådana brister att det finns risk för människors hälsa. Fastighetsägaren menar att detta antagande är felaktigt och bara bygger på temperaturproblem i två lägenheter. Fastighetsägaren bestrider vidare påståenden om brister i klimatskal, ventilationsvärme och dimensionering av elradiatorer och ifrågasätter också att det finns undersökningar som visar sådana förhållanden.

Förvaltningen får för sin del anföra följande. Nämnden har bedömt att det föreligger olägenhet för människors hälsa på grund av låg inomhustemperatur i de två aktuella lägenheterna. Som framgår under avsnitt Bakgrund ovan har nämnden i beslutet om föreläggande refererat till en rapport från Ramböll från 2011, där det konstateras bland annat att värmesystemet med tilluft är felprojekterat. I beslutet har också refererats till en rapport från PB

teknik från 2013, i vilken framgår att de låga temperaturerna i bostaden huvudsakligen beror på att effekten på ventilationssystemets tilluftsflöden inte räcker till för att värma lägenheten.

Vidare har den ena av hyresgästerna i tidigare mål i mark- och miljödomstolen lämnat in två utredningar (aktbilagorna 20-31 i mål M 2013-16). Den ena utredningen har utförts av BMO Energi & Miljö AB på uppdrag av Fastighetsägaren under 2014 och den andra har utförts av CM Construction AB på uppdrag av en klagande under 2016. Förvaltningen har även gett in inlagorna från den klagande till länsstyrelsen inom ramen för nu aktuellt ärende. Av de utredningarna framgår att det föreligger brister i klimatskal, ventilationsvärme, samt att det har uppkommit fuktskada. Det har också inkommit uppgift till nämnden om att klagomål har framkommit från fler hyresgäster.

Mot bakgrund av vad som sålunda har framkommit har nämnden bedömt att de brister i fastigheten som framkommit genom utredningarna innebär att det finns risk för olägenhet för människors hälsa i samtliga bostäder i huset. Av 2 kap. 3 § miljöbalken följer att det är tillräckligt att det föreligger en risk för olägenhet för att det ska finnas rättslig grund för att förelägga om utredning. Det är vidare Fastighetsägaren som har bevisbördan för att bostäderna inte riskerar att medföra olägenhet. Förvaltningen konstaterar att Fastighetsägaren inte visat att sådan risk inte föreligger innan nämnden beslutade om föreläggandet och att nämnden således har haft grund för föreläggandet.

Fastighetsägaren har inte visat att vidtagna åtgärder är tillräckliga

Fastighetsägaren anför att det har vidtagits ett antal åtgärder i fråga om fastigheten (tätning av köldbryggor, byte och tätning av fönster m.m.).

Förvaltningen ifrågasätter inte att åtgärderna som vidtagits kan vara verksamma, men konstaterar att Fastighetsägaren inte har visat att åtgärderna är tillräckliga för att säkerställa att samtliga bostäder ger tillräckligt skydd mot kyla, fukt och drag. Det är de grundläggande bristerna i hela byggnadens konstruktion som enligt nämnden ligger till grund för problemen i bostäderna. Det finns därför ett fortsatt behov av utredning i enlighet med nämndens beslut för att klarlägga förhållandena. Oaktat detta ska framhållas att det som överinstansen har att ta ställning till är huruvida nämnden har haft fog för sitt beslut. Om Fastighetsägaren därefter har vidtagit vissa åtgärder kan

redovisning om sådana ges in till nämnden för fortsatt handläggning och prövning av om föreläggandet kan anses uppfyllt.

Beträffande de nya radiatorer som har installerats konstaterar förvaltningen, att detta visserligen kan antas ha påverkat temperaturförhållandena. Det är emellertid fastighetsägarens ansvar att förhindra att olägenhet uppstår och att se till att bostäderna har tillräcklig uppvärmning. Fastighetsägaren har inte visat att byggnadens värme- och ventilationssystem eller de åtgärder som har vidtagits med dessa är tillräckliga för att säkerställa att den uppvärmning som Fastighetsägaren tillhandahåller genom frånluftsvärmen är tillräcklig för att nå över Folkhälsomyndighetens riktvärde för olägenhet. Det finns alltså även av detta skäl behov av utredning för att klarlägga om Fastighetsägaren har fullgjort sina skyldigheter.

Förvaltningen vidhåller att de utredningsåtgärder som nämnden har förelagt Fastighetsägaren att vidta är nödvändiga och rimliga. Om mark- och miljödomstolen skulle finna att Fastighetsägarens andrahandsyrkande ska bifallas och ärendet återförvisas till nämnden, kommer nämnden istället behöva bedriva tillsyn mot de enskilda bostäderna i fastigheten och själv genomföra de aktuella undersökningarna. Kostnaderna för sådan tillsyn, inklusive eventuella utredningskostnader, kommer då att debiteras fastighetsägaren enligt den vid tiden gällande taxan. Detta bör också beaktas vid rimlighetsbedömningen.

Förvaltningen noterar avslutningsvis att Fastighetsägaren anfört som grund för överklagandet att nämndens beslut inte har tillkommit i laga ordning. Fastighetsägaren har dock inte utvecklat denna grund. Förvaltningen bestrider påståendet.

SLUT

Bilagor

1. Länsstyrelsens beslut
2. SBB Nackagubb AB:s överklagande
3. Nämndens beslut