Handläggare: Anna Jarl
Telefon: 08-508 28 179

Till
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2012-08-28 p 13

# Överklagande av två separata beslut; föreläggande om undersökning och åtgärder samt timavgift för tillsyn enligt miljöbalken, Dykärret 14

**Remiss från länsstyrelsen, beteckning 5051-12401-12 resp 5051-14654-12**

## Förslag till beslut

1. Yrka att länsstyrelsen avslår överklagandet av nämndens föreläggande från den 16 mars 2012
2. Avseende beslutet om timavgift medge att avgiften sätts ned med 85 kr och att länsstyrelsen därmed fastställer avgiften till 15 115 kr. Överklagandet ska i övrigt avslås
3. Som grund åberopa vad som anförs i detta tjänsteutlåtande
4. Uppdra åt förvaltningschefen att företräda nämnden i ärendet

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Pia Winbladh Högfors
Avdelningschef

## Sammanfattning

Miljöförvaltningen har handlagt ett ärende rörande klagomål om störningar i inomhusmiljön i en vindslägenhet belägen i en fastighet på Fatbursgatan 18 A. Fastigheten ägs av Brf Dykärret 14. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har med anledning av klagomålet förelagt föreningen att utföra ytterligare utredningar och vidta vissa åtgärder samt beslutat att ta ut en timavgift för nedlagd handläggningstid i ärendet. Föreningen har överklagat båda besluten till länsstyrelsen, som nu berett nämnden tillfälle att yttra sig. Föreningen anför

sammanfattningsvis att föreningen inte är ansvarig för störningarna och att föreläggandet därmed har fel mottagare. Med anledning av det ska föreningen heller inte anses vara skyldig att betala den beslutade tillsynsavgiften. Miljöförvaltningen bedömer att föreningen i sina överklagandeskrivelser inte anfört några omständigheter som bör föranleda nämnden att omvärdera tidigare ställningstaganden i ärendet. Nämnden föreslås därför yrka att länsstyrelsen avslår överklagandet av föreläggandet. Beträffande timavgiftsbeslutet föreslås nämnden dock medge att avgiften sätts ned med 85 kr eftersom 4,25 tim av den debiterade handläggningstiden avsåg tid nedlagd år 2011 och som felaktigt debiterats enligt 2012 års timtaxa.

## Bakgrund

### Ärendet

Den 8 juni 2011 inkom klagandena, boende på Fatbursgatan 18A, men en olägenhetsanmälan avseende störningar på grund av fukt och mögel, lufttemperatur, drag och störande ljud i deras bostad. Lägenheten, som är en vinds-/etagevåning med takaltan, byggdes år 1992-1993. Den ursprungliga byggnaden uppfördes år 1907 och fastighetsägare är Brf Dykärret 14 (föreningen).

Omgående efter att klagandena tillträdde lägenheten i slutet av år 2008 noterades att golven i lägenheten var kalla, särskilt längs med väggarna. Det noterades även blåst eller kraftigt drag samt höga ljud från hissen. Klagandena har i ärendet redovisat rapporter från undersökningar utförda av Ovento AB (2008-12-15, fuktutredning), Mögelhundsök Trix AB (2009-02-25, mögelskadebesiktning), AK-konsult (undersökningsperiod 2009-03-04, luft- och värmeläckage, lufttäthetsprovning och värmetermografering), Tunemalm Akustik (mätningar 2009-04-24, ljudnivåer från hiss), Byggmiljögruppen (mätning av termiskt klimat 2010-02-21) och AnoZona (provtagning 2010-09-21, analys av DNA från mikroorganismer i rumsdamm).

De av klagandena redovisade rapporterna visar sammanfattningsvis att det i bostaden föreligger olägenhet för människors hälsa med avseende på bristfälligt termiskt inomhusklimat och buller från hiss. Det har vidare bedömts enligt konsultrapporterna att det föreligger risk för olägenhet med avseende på konstaterade brister i monteringen av PE-folie och värmeisolering i ytterväggarna, vilket riskerar leda till problem med fukt och mögel. Likaså föreligger det risk för olägenhet med avseende på ventilationen eftersom denna är utformad på ett sådant sätt att det finns stor risk för uppkomst av baksug samt att systemet konstaterats ha

tydliga brister i injustering och drift. Klagandena har uppgivit att de funnit mögelpåväxt bakom en list i ett sovrum. Det har inte utförts någon fackmässig undersökning eller bedömning för att fastställa eventuell förekomst av fukt och mikrobiella skador i klagandenas bostad.

Föreningen har den 4 juli 2011 yttrat sig i ärendet och sammanfattningsvis anfört att föreningen åtgärdat fuktproblem runt fönster i klagandenas bostad men att merparten av de påtalade bristerna är sådant som klagandena själva ansvarar för att åtgärda med hänvisning till ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen (BRL) och föreningens stadgar. Föreningen hänvisar till 10 § stadgarna, i vilken anges att bostadsrättshavaren ansvarar för lägenhetens väggar, tak och golv (ytskikt, inte stommar) samt underliggande fuktisolerande skikt. Vidare ansvarar bostadsrättshavaren för eventuell balkong eller takaltan. Bostadsrättshavaren ansvar även för åtgärder som tidigare bostadsrättshavare vidtagit i samband med ändring, reparation, underhåll, installation eller dylikt. Föreningen menar att eventuella fuktskador i klagandenas sovrum har samband med uppförandet och konstruktionen av den takaltan som hör till lägenheten och som uppfördes av den tidigare bostadsrättshavaren år 2005. Efter att klagandena påtalade fuktproblem i sovrummet lät föreningen utföra en besiktning av taket, varvid konstaterades att de påstådda fuktproblemen sannolikt härrörde från byggnationen av takaltanen. Med hänvisning till 7 kap 12 § BRL samt föreningens stadgar, anser föreningen att det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för att åtgärda dessa problem.

När det gäller övriga påtalade problem anför föreningen sammanfattningsvis följande i sitt yttrande.

Påtalade problem med lufttemperatur och drag faller under brister hänförliga till lägenhetens väggar, tak och golv samt underliggande fuktisolerande skikt, vilket med hänvisning till stadgarna utgör den del av lägenheten och därmed är bostadsrättsinnehavarens ansvar. När det gäller ljudstörningar från hissen har föreningens varit i kontakt med en servicefirma, vilket resulterat i att hissens bromsljud i stort sett försvunnit. Föreningen har dessutom erbjudit klagandena att på klagandenas egen bekostnad vidta ytterligare ljudisolerande åtgärder. Föreningen kan inte vitsorda att ljudet från hissen är så högt som anges i utredningen från Tunemalm Akustik utan anser att det finns behov av ytterligare utredning för kontrollera riktigheten i rapporten samt hur frekvent störningen förekommer.

Vidare framhåller föreningen i sitt yttrande att föreningen inte vägrat att vidta undersökningar avseende klagandenas lägenhet, men att föreningen inte kan godta klagandenas egna undersökningar innan föreningen själv getts tillfälle att genomföra sådana.

Den 30 augusti 2011 inkom klagandena med ett yttrande av vilket det bland annat framgick att det var föreningen som var byggherre och ansvarig för byggandet och inredningen av de fem vindslägenheterna. Det framhålls även att tidigare innehavare av klagandenas lägenhet varit drabbad av fukt- och läckageproblem i samma del i sovrummet. Föreningens plåtslagare har i samband med detta läckage även utfört vissa reparationer. Klaganden framför vidare att de påtalade störningarna är sådana som inte är att hänföra till det så kallade inre underhållet och därmed är föreningen ansvarig för att vidta åtgärder. Allt som enligt stadgarna inte uttryckligen hör till lägenhetens inre måste anses utgöra en del av huset/fastigheten och därmed föreningens ansvar.

Klagandena anför vidare att de upplever hälsobesvär i bostaden och att dessa försvinner när de är bortresta. Klagandena vaknar på nätterna till följd av de störande hissljuden. Rummet närmast hissen kan i dagsläget inte användas som sovrum på grund av ljudstörningarna. När det gäller vattenläckage genom sovrumstaket anförs att taket är en del av fastigheten och därmed är det föreningens ansvar att taket är tätt. Det har heller inte påvisats att läckaget härrör från takaltanen.

Föreningen inkom med ett yttrande den 10 januari 2012 i vilket framfördes att föreningen vidtagit vissa undersökningar och åtgärder avseende lägenhetens fönster. Föreningen anser sammanfattningsvis att det med hänvisning till ansvarsfördelningen mellan förening och bostadsrättsinnehavare i BRL och föreningens stadgar åligger klagandena att själva åtgärda övriga av de påtalade bristerna. Det anförs att föreningen inte har rätt att bereda sig tillträde och vidta åtgärder i klagandens lägenhet eftersom föreningen inte är rätt adressat för sådana krav. I denna del hänvisar föreningen till en dom från miljödomstolen (Vänersborgs TR, 2009-09-15, mål nr M 3304-08). Föreningen menar att en förening därmed inte kan åläggas att vidta undersökningar eller åtgärda brister i en lägenhet med stöd av miljöbalken. Föreningen hänvisar vidare till den särskilda hälsoskyddsbestämmelsen om bostäder och lokaler för allmänna ändamål i 9 kap 9 § miljöbalken samt bestämmelsen med särskilda krav på bostäder i 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH). Föreningen menar att brister som är att hänföra till själva lägenheten med stöd av

BRL och 9 kap 9 § MB ska anses vara bostadsrättshavarens ansvar att bekosta. Detta gäller även om skadorna härrör från brister i fastigheten, som föreningen ansvarar för, såvida föreningens inte varit vållande till skadan.

Med yttrandet bifogades även en rapport från en undersökning utförd av OCAB i klagandenas bostad den 12 oktober 2011. Undersökningen omfattade okulär besiktning av terrassen, en invändig fuktindikering inom det område där det tidigare konstaterats en vattenskada, kontroll av ventilationen, viss undersökning av ljud från hissen samt kontroll av tätskikt/klimatskal. Av rapporten framgår att följande brister konstaterats; risk för att vatten kan tränga in i övergången mellan plåt från takterrass och originaltak vid blåst och kraftigt regn, utformningen av fläktsystemet i lägenheten medför att luft från badrummet på övervåningen sugs in i badrummet på entréplanet när frånluftsfläkten i det nedre badrummet sätts i drift, för höga ljud från hissmaskinrummet och bristande tätning. Vid kontroll av tätskikt/klimatskal upplevdes tydliga kalldrag vid takstolar och eldosor. Via rök från rökpenna vid dessa områden noterades att röken blåste in i lägenheten. En okulär kontroll av befintlig inspektionslucka till kattvind i yttervägg på övervåningen, noterades att tätskiktet/plastfolien var bristfälligt utförd. Bristerna bestod bland annat i att det saknades skarvar i plastfolien samt att folie saknades helt på vissa ställen. OCAB angav under rubriken utlåtande att det råder stark misstanke om att orsaken till fuktinträngningen kan härledas till området mellan det ursprungliga taket och terrassen. En provtryckning/läckagesök av terrassen bör därför utföras. När de gäller hissljuden föreslås montering av en kraftiga ljudisolerande gummilist mellan karm och dörrblad. Det konstateras vidare att det föreligger tydliga brister avseende ventilationssystemets injustering och drift eftersom frånluftskanalerna vid felaktig användning fungerar som tilluftskanaler, vilket bidrar till att smuts, damm och eventuella mikrobiella sporer kan sugas in i lägenheten och medföra dålig inomhusmiljö. För att säkerställa att detta inte sker, behöver de båda mekaniska frånluftssystemen vara i drift samtidigt. Detta förutsätts dock att lägenhetens tilluft är korrekt balanserad/injusterad. För att åtgärda problemen med bristande lufttäthet och kalldrag föreslås i konsultrapporten att tätning sker.

Det framgår vidare av yttrandet att föreningen ifrågasätter resultaten från de undersökningar som klagandena själva låtit utföra, men att i det fall det konstaterats brister, ska klagandena själva ansvara för åtgärdandet av dem.
När det gäller hissen anför föreningen att den används maximalt en gång per natt, men att det är klagandenas ansvar att utföra åtgärder i den egna lägenheten

eftersom föreningen saknas rådighet. Återigen hänvisas till domen från miljödomstolen vid Vänersborgs Tingsrätt

Avseende byggnationen av den aktuella lägenheten, menar föreningen att lägenheten tillhandahölls i avtalat skick i samband med tillträdet efter upplåtelsen. Lägenheten var då fullt brukbar och föreningens ansvar för lägenhetens skick upphörde därmed. Lägenhetens skick vid en överlåtelsesituation är något som endast rör säljaren och köparen.

När det gäller bostadsrättshavarens ansvar för det så kallade inre underhållet (lägenhetens väggar, tak och golv [ytskikt, inte stommar] samt underliggande fuktisolerande skikt), framhåller föreningen att begreppet vägg ska anses omfatta ytskikt och underliggande gipskivor, m.m. I enlighet med det ingår även det underliggande fuktisolerande skiktet i det inre underhållet. Det innebär enligt föreningens mening att bostadsrättshavaren utöver tätskikt i badrum även ansvarar för tätskiktet i resten av lägenheten, det vill säga även PE-folie och mineralull i ”vanliga väggar” eftersom dessa material används för att förhindra fuktspridning samt för värmeisolering. Föreningen hänvisar i denna del till Svea Hovrätts dom den 16 november 2011, mål T 6196, vilken bl.a. berör frågan om bristande isolering i en bostadslägenhet.

Den 22 januari 2012 meddelade klagandena att det påvisats synligt mögel under en borttagen golvlist i ett sovrum på plan 5. En bild bifogades.

Den 23 januari 2012 inkom klaganden med kopia på en bygglovshandling avseende vindslägenheterna. Av handlingarna framgick att föreningen fick bygglov den 2 juli 1991 samt att gällande byggnorm är Svensk Byggnorm 1980 (PFS 1983:2).

Den 15 februari 2012 inkom föreningen med ett yttrande av vilket framgick bland annat följande. Det kan inte konstateras att den bild som klagandena bifogade sitt yttrande den 23 januari 2012 är tagen i deras sovrum eller föreställer mögel. Den plats där klaganden påstår att bilden är tagen är det sovrum där Ovento AB tidigare (år 2008) noterade en fuktgenomträngning. I Oventos rapport anges att höga fuktvärden konstaterats. Denna del av rummet är belägen under/vid den till lägenheten hörande takaltanen. Enligt OCAB:s rapport finns numera inte några förhöjda fuktvärden eller fuktindikation i det aktuella sovrummet. OCAB har inte heller funnit att det finns några brister avseende taket på fastigheten vilket är det som föreningens ansvar i förevarande fall omfattar. OCAB:s rapport visar däremot

att det kan finnas risk för fuktgenomträngning från takterrassen, vilken klagandena själva ansvarar för i enlighet med stadgarna.

Enligt föreningen är det uppenbart att aktuell mögelpåväxt har sin uppkomst i den tidigare, av Ovento, noterat fuktskadan i hörnet i sovrummet, vilken i sin tur orsakats av klagandens takterrass. Det saknas indikation på att fuktskadan har orsakats av en brist i någon byggnadsdel som föreningen ansvarar för. Det anförs vidare att klaganden inte vidtagit någon åtgärd avseende fuktskadan trots att den faller under klagandens ansvar. Föreningen framhåller återigen att klagandena ska ansvara för aktuella brister i enlighet med regleringen i BRL, stadgarna och MB och att det därmed inte föreligger någon skyldighet för föreningen att vidta åtgärder. Detta innebär att föreningen saknar rättslig möjlighet att vidta åtgärder.

Föreningen vitsordar att det föreligger brister i klagandens lägenhet men menar att huvudfrågan i ärendet är vem som ska ansvara för bristerna. Föreningen åberopar köplagens bestämmelser om köparens undersökningsplikt avseende fel och brister i en lägenhet och rätten att påtala dessa gentemot säljaren och anför att köparen inte kan vända sig mot föreningen i sådana fall eftersom det är bostadsrättshavaren som ansvarar för lägenheten. Vidare anför föreningen att syftet med regleringen i miljöbalken inte är att en bostadsrättsförening ska behöva vidta undersökningar eller renoveringsåtgärder i en bostadsrättshavares lägenhet. Föreningen svarar endast för själva grundfastigheten som sådan. I förevarande fall föreligger det inte några brister eller fel i grundfastigheten som medför olägenhet i klagandenas lägenhet. Detta innebär att föreningen vare sig har möjlighet eller skyldighet att vidta åtgärd.

Miljöförvaltningen har inhämtat upplysningar från stadsbyggnadskontoret om att det var Brf Dykärret 14 som stod som byggherre för vindsvåningen. Byggherre för takaltanen var en tidigare bostadsrättsinnehavare.

Den 16 mars 2012 beslutade miljö- och hälsoskyddsnämnden, beslut med stöd av delegation, att förelägga Brf Dykärret 14 att utföra ytterligare utredningar samt att utarbeta åtgärdsförslag avseende bostadens värmeisolering/PE-folie, takterass och ventilation. Föreläggandet omfattar även krav på att vidta vissa åtgärder avseende buller från hissen.

Den 10 april 2012 beslutade miljö- och hälsoskyddsnämnden, beslut med stöd av delegation, att ta ut en timavgift om 15 200 kr från Brf Dykärret 14 för nedlagd

handläggningstid i tillsynsärendet. Beslutet förordnades gälla direkt även om det skulle överklagas.

Samma dag inkom föreningen med ett överklagande av föreläggandet.

Den 2 maj 2012 inkom föreningen med ett överklagande av timavgiftsbeslutet.

Den 28 maj 2012 beslutade länsstyrelsen i ett delbeslut, avseende det överklagade avgiftsbeslutet, att bifalla föreningens yrkande om inhibition. Länsstyrelsen motiverar beslutet med att nämnden tillämpat 2012 års taxa trots att det i taxan anges att den ska tillämpas i ärenden om tillstånd och anmälningar som kommer in efter den 1 januari 2012. I det aktuella ärendet kom anmälan in redan år 2011.

Länsstyrelsen har därefter remitterat föreningens överklaganden till nämnden för yttrande senast den 15 september 2012.

## Brf Dykärret 14:s överklagande av föreläggandet daterat den 16 mars 2012

Föreningen yrkar i första hand att länsstyrelsen ska undanröja nämndens beslut i dess helhet. För det fall länsstyrelsen inte skulle finna skäl till hel eller delvis ändring av nämndens beslut, yrkar föreningen att redovisning ska ske senast 60 dagar efter det att avgörandet vunnit laga kraft. Som grund för yrkandena anför föreningens sammanfattningsvis följande.

Huvudfrågan i ärendet är var gränsen ska dras mellan en bostadsrättsförenings respektive en bostadsrättshavares ansvar när det är fråga om brister i en bostadsrättslägenhet som kan medföra olägenheter och vem som därmed ska ansvara för undanröjandet av olägenheter. Föreningen delar inte nämndens uppfattning att det är föreningen som i förevarande fall är ansvarig och därmed rätt mottagare av föreläggandet.

När det gäller regleringen i 9 kap 9 § miljöbalken samt 33 § FMH anser föreningen att det är ägaren eller nyttjanderättshavaren som ska vidta de åtgärder som behövs för att hindra eller undanröja olägenheter. Åtgärdsskyldigheten åligger därför den som har den faktiska och rättsliga skyldigheten och möjligheten att vidta en åtgärd. När det gäller olägenhet relaterad till en bostadsrättslägenhet, är den som är ansvarig enligt 7 kap BRL (förening eller bostadsrättsinnehavare) även ansvarig för att bostaden uppfyller miljöbalkens krav.

Ansvaret för en bostadsrättslägenhets skick regleras i 7 kap BRL. I 7 kap 1 § anges vad som gäller avseende lägenhetens skick när den ska tillträdas första gången efter en bostadsrättsupplåtelse och i 7 kap 2 § en bestämmelse som aktualiseras om lägenheten i samband med det skulle uppvisa brister. I förvarande fall är lägenheten sedan tidigare upplåten och tillträdd, och klagandena förvärvade den från en tidigare bostadsrättsinnehavare. En bostadsrättslägenhets skick vid förvärv genom köp regleras inte genom BRL. Detta är en fråga som enbart rör förhållandet mellan köpare och säljare och regleras av köplagen (1990:931), vilket bl.a. innebär en långtgående undersökningsplikt för köparen.

I nu aktuellt fall regleras föreningens ansvar genom 7 kap 4 § BRL, av vilken framgår att föreningen är skyldig att hålla lägenheten, huset och marken i gott skick, i den mån ansvaret inte vilar på bostadsrättshavaren i enlighet med 7 kap 12 § BRL. Av den senare bestämmelsen följer att en bostadsrättsinnehavare på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick, om inte något annat bestämts i stadgarna eller följer av paragrafens andra – femte stycke (det s.k. inre underhållsansvaret). En förenings ansvar för en bostadsrättshavares lägenhet är därför mycket begränsat om inte föreningen genom stadgarna tagit på sig ett längre gående ansvar. Det inre underhållsansvaret omfattar inte enbart sådant som återfinns innanför lägenhetens väggar, tak, o.s.v. BRL reglerar inte vad som ska anses ingå i begreppet lägenhet och därmed ingå i det inre underhållsansvaret utan det är något får lösas genom föreningens stadgar. Om stadgarna är oklara i detta avseende får man gå tillbaka till 7 kap 12 § och göra en bedömning av huruvida aktuella ”del” är att hänföra till lägenheten eller inte. I allmänhet anses dock bostadsrättshavarens ansvar omfatta bl.a. golv, väggar, tak, fönster och fönsterbågar.

Om det uppstått en brist som omfattas av bostadsrättshavarens ansvar, har föreningen alltså ingen skyldighet att vidta någon åtgärd för att undanröja bristen. Därmed saknas även stöd för att ålägga föreningen ett ansvar för att undanröja bristen. Vidare saknar föreningen i sådana situationer laglig möjlighet att vidta åtgärder eftersom en förening endast har rätt att bereda sig tillträde till en lägenhet i vissa specifika fall, vilka anges i BRL. Det handlar dels om situationer då föreningen behöver undersöka eller åtgärda sådant som faller under föreningens ansvar och dels om innehavaren allvarligt försummar sitt ansvar med risk för annans säkerhet eller för omfattande skador på annans egendom.

När det gäller förhållandet mellan MB och BRL anför föreningen, som det får förstås, att vem som ansvarar enligt MB avgörs av vem som ansvarar enligt BRL. Föreningen menar härvid att föreningen är ansvarig endast om bristen hänförs till själva fastigheten. Vidare framhålls att även att om föreningen ansvarar för en brist, kan dock inte föreningen åläggas ett ansvar för sådana delar som hör till det inre underhållet såsom exempelvis återställande av väggar etc. Föreningen hänvisar här till praxis från miljödomstolen (Vänersborgs TR, 2009-09-15, mål nr M 3304-08) och Svea Hovrätt (2012-03-16, mål T 9101-11).

För att utröna gränsen för det inre underhållet, hänvisar föreningen till 10 § stadgarna. Det framhålls dock att 10 § stadgarna endast utgör en exemplifiering av vad som omfattas av bostadsrättshavarens ansvar.

Föreningen redogör sedan för sin inställning i sak avseende de undersökningar och åtgärder föreningen ålagts utföra genom det överklagade föreläggandet.
När det gäller frågan om värmeisolering och PE-folie anser föreningen att den ansvarar för stommen, vilken utgörs av tegel och bjälklag mellan lägenheterna, och fasad. Det är således klagandena som ansvar för lägenhetens väggar och tak, som det får förstås, fram till stommen. Bristerna i värmeisolering och PE-folie är enligt föreningens mening hänförliga till lägenhetens väggar och omfattas därmed av det inre underhållsansvaret. Föreningen ifrågasätter dessutom att nämnden överhuvudtaget inte redovisat några skäl till varför föreningen ska åläggas att genomföra en utredning av fukt och mikrobiell påverkan i lägenheten. Vidare framgår uttryckligen av stadgarna att det är klagandena som ansvarar för det i lägenheten förekommande underliggande fuktisolerande skiktet, vilket bl.a. innefattar den s.k. PE-folien. Även när det gäller konstaterade lufttäthetsbrister som medför olägenhet med avseende på temperatur i bl.a. sovrum på nedre plan, anser föreningen att ansvaret faller på klagandena.

När det gäller den konstaterade olägenheten med avseende på buller från hiss, anser föreningen att den förelagda åtgärden (tätning av dörr till maskinrum) är en sådan åtgärd som ingår i det inre underhållet eftersom det berör en dörr inuti lägenheten. Föreningen anser därmed, med hänvisning till Vänersborgsdomen, att den inte är ansvarig för åtgärden.

Beträffande nämndens krav på att föreningen ska utreda hela lägenhetens ventilation anför föreningen följande. Nämndens uppfattning att föreningen har ett huvudansvar för hela fastighetens ventilation är felaktig. Den aktuella lägenhetens ventilation godkändes av stadsbyggnadskontoret i samband med att

lägenheten byggdes. Det är dessutom klarlagt att lägenhetens ventilation omfattas av klagandenas ansvar, vilket framgår av både BRL och stadgarna. Av föreningens stadgar framgår att föreningen inte påtagit sig ett större ansvar för ventilationen än vad som framgår av BRL, vilket innebär att föreningen ansvar för sådana kanaler som föreningen försett lägenheten med och som inte bara tjänar den lägenheten. Klagandenas ventilation tjänar endast deras lägenhet och därmed ingår den i det inre underhållet. Ventilationen är en s.k. mekanisk frånluftsventilation och gäller för lägenheten separat. Det är därför klagandena som ansvarar för denna och som därmed är skyldiga att utreda och vidta nödvändiga åtgärder. Föreningen framhåller även att utredaren från OCAB påtalat att det endast föreligger brister i systemets injustering och driftsamt att det är viktigt att klagandena hanterar ventilationen på korrekt sätt.

Avseende problemen med fukt och mögel samt problemen relaterade till takterrassen anför föreningen återigen att nämndens bedömning med avseende på ansvar för PE-folie och värmeisolering är felaktig och dessutom motsägelsefull. Föreningen framhåller återigen att klagandena ansvarar för hela väggen ut till fasaden, dock inte för stommen. Föreningen anser att nämnden bortsett från vad som anförs i föreningens stadgar. Föreningen anser att eventuella fuktskador och mögelproblem i sovrummet är helt hänförliga till takterrassen, vilken klagandena ansvarar för. Nämndens uppfattning att klagandenas ansvar endast avser skötsel såsom städning och målning är enligt föreningens uppfattning felaktig. Föreningen hänvisar i denna del till en dom från Svea Hovrätt (2012-03-16, mål nr T 9101-11). Takterrassen byggdes av den tidigare lägenhetsinnehavaren, vilken även fungerade som byggherre. Av stadgarna framgår att det är klagandena som fullt ut ansvarar för takaltanen och de eventuella skador som uppstår med anledning av fel hänförliga till denna. Det är således fel av nämnden att ålägga föreningen att vidta några som helst åtgärder med avseende på takaltanen.

Av nämndens sammanfattande bedömning framgår att föreningen inte har uppfyllt sina förpliktelser enligt MB. Föreningen framhåller återigen med hänvisning till 9 kap 9 § MB att föreningen inte har något ansvar i det aktuella fallet. Föreningens ansvar rör endast fastigheten som sådan, d.v.s. fastighetens yttertak, stomme, fasad, trappuppgångar, tvättstugor och övriga ”gemensamma” utrymmen. Föreningen uppfyller därför miljöbalkens krav på en fastighetsägare.

Sammanfattningsvis anför föreningen att det framgår av både MB, BRL, praxis och doktrin att en bostadsrättsförening inte kan åläggas ett ansvar för brister som är hänförliga till det inre underhållsansvaret. Därmed kan föreningen heller inte

åläggas att vidta undersökningar eller åtgärder. Samtliga i ärendet anförda olägenheter är hänförliga till brister som finns i lägenheten och som därmed omfattas av klagandenas inre underhållsansvar. Eftersom föreningen har vare sig faktiska eller rättsliga skyldigheter eller möjligheter att vidta förelagda undersökningar och åtgärder, är föreningen fel adressat för nämndens föreläggande. Nämndens beslut ska därför upphävas. För det fall länsstyrelsen helt eller delvis skulle inte skulle dela föreningens uppfattning, ska beslutet ändå ändras så att tidpunkten för att inkomma med redovisning ska förlängas.

### Brf Dykärret 14:s överklagande av timavgiftsbeslutet daterat den 10 april 2012

Föreningen yrkar i första hand att länsstyrelsen ska upphäva nämndens beslut. I andra hand yrkas att avgiften sätts ned. Föreningen yrkar även inhibition (länsstyrelsen beslutade den 28 maj 2012 att meddela inhibition). Som grund för yrkandena anför föreningen följande.

Föreningen är inte rätt adressat för nämndens föreläggande. Föreningen hänvisar i denna del till vad som anförts i överklagandet av nämndens föreläggande. Eftersom föreningen inte är rätt adressat för föreläggandet, finns heller inte fog för att påföra tillsynsavgift och därmed ska beslutet upphävas.

Vidare anför föreningen att nämnden har tillämpat 2012 års taxa (Kfs 2011:11) med 950 kr som timtaxa trots att det aktuella ärendet inleddes år 2011. Föreningen menar att nämnden istället borde ha tillämpat 2011 års taxa (Kfs 2010:16) med 930 kr i timtaxa. Därmed föreligger skäl för nedsättning av beslutet.

## Förvaltningens synpunkter

### Föreläggandet

En fastighetsägare har enligt miljöbalken ett grundläggande ansvar för boendemiljön i fastigheten. I detta verksamhetsutövaransvar, vilket följer av 2 kap och 9 kap 9 § miljöbalken samt 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ingår att fastighetsägaren ska kunna visa att det finns fungerande rutiner för att fortlöpande kontrollera och förebygga problem kring frågor som rör bland annat ventilation, fukt och mögel, temperatur, isolering och drag i fastighetens bostäder. Fastighetsägaren ska kunna visa för miljö- och hälsoskyddsnämnden att det inte föreligger olägenhet eller risk för olägenhet för

människors hälsa i fastigheten samt att man i övrigt följer de förpliktelser som följer av de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken.

I 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd anges att i syfte att hindra uppkomst av olägenhet ska en bostad särskilt:

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,
4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Det är som redan nämnts fastighetsägaren som enligt miljöbalken ansvarar för att dessa grundläggande krav på boendemiljön uppfylls. Detta är något som är fastslaget i Mark- och miljööverdomstolens (tidigare Miljööverdomstolen) praxis sedan länge. Varje enskild lägenhetsinnehavare har dock ett eget ansvar, enligt 2 kap miljöbalken, BRL och i förekommande fall hyreslagen för att inte orsaka störningar för omgivningen.

Föreningen vitsordar att det föreligger olägenheter i klagandenas bostad men anför genomgående i sitt överklagande att föreningen inte är ansvarig verksamhetsutövare enligt miljöbalken för dessa. Föreningen anser att bristerna är hänförliga till lägenhetens inre och därmed omfattas de av bostadsrättshavarens inre underhållsansvar enligt BRL. Mot bakgrund av det anser föreningen att den saknar rådighet att uppfylla föreläggandet.

Förvaltningen finner här skäl att framhålla att miljöbalken gäller parallellt med annan lagstiftning. Det innebär att en fastighetsägares grundläggande ansvar för boendemiljön enligt miljöbalken inte hur som helst kan åsidosättas genom bestämmelser i annan lagstiftning. Däremot kan annan lagstiftning i viss mån påverka bedömningen av exempelvis rådighetsfrågor vid tillämpningen av miljöbalken.

Föreningen hänvisar till en dom från miljödomstolen (Vänersborgs TR, 2009-09-15, mål nr M 3304-08) och menar att den stödjer föreningens resonemang om att det är bostadsrättsinnehavaren som ansvarar för alla olägenheter som föreligger

inne i lägenheten. Domen avsåg ett ärende där en bostadsrättsförening ålagts att vidta åtgärder för att minska stegljudsproblem mellan två lägenheter. Förvaltningen anser att föreningens tolkning av domen är felaktig.
De stegljudsproblem som förelåg i Vänersborgsdomen berodde på att en tidigare bostadsrättsinnehavare tagit bort ytskiktet på ett golv, vilket kraftigt försämrade ljudisoleringen till den underliggande lägenheten. Innan golvet togs bort förelåg inga problem med ljudstörningar mellan de båda lägenheterna. Mot bakgrund av dessa omständigheter var bostadsrättsinnehavaren och inte fastighetsägaren ansvarig för störningen enligt miljöbalken. Hade ljudstörningen däremot berott på bristande ljudisolering i bjälklaget, d.v.s. haft med byggnadens tekniska egenskaper att göra, torde fastighetsägaren ha varit rätt adressat för krav på åtgärder.

I det nu aktuella ärendet härrör samtliga olägenheter till byggnadens tekniska egenskaper och därmed är förhållandena i Vänersborgsdomen följaktligen inte jämförbara med nu aktuella förhållanden. Mot bakgrund av det vidhåller förvaltningen att föreningen är ansvarig enligt miljöbalken för att fastigheten medger en grundläggande god boendemiljö för de boende i fastigheten. Föreningen ska härmed visa att verksamheten uppfyller kraven i 2 kap miljöbalken.

När det gäller frågan om inomhustemperatur och drag samt värmeisolering och lufttäthet är det konstaterat att det föreligger brister i utförandet av PE-folie och värmeisolering och att detta därmed behöver utredas till fullo. Ett tillräckligt och ändamålsenligt klimatskal i en byggnad är en sådan teknisk egenskap som en fastighetsägare ansvarar för enligt miljöbalken.

PE-folie är ett fuktspärrande skikt som används i ytterväggar. Folien monteras i regel innanför den inre väggplattan och kan därmed enligt förvaltningens mening inte anses utgöra en del av väggens ytskikt. Föreningen tycks jämföra PE-folien med det underliggande tätskiktet i badrum och anser därmed, med hänvisning till stadgarna, att det ska anses omfattas av det inre underhållsansvaret. Förvaltningen delar inte denna uppfattning. Tätskiktet i ett badrum ligger direkt under väggbeklädnaden och påverkas vid åtgärder såsom kakling, etc. Vid ändring av ytskikt i andra rum (målning, tapetsering, etc) i en bostad påverkas normalt inte PE-folien eftersom den är monterad bakom väggskivorna. Det framstår därför som orimligt att såsom föreningen gör utsträcka det inre underhållsansvaret så att det omfattar även byggnadens utvändiga fuktskydd. Enligt förvaltningens mening

torde det vara en utvidgning av ansvaret för det inre underhållet som står i strid med BRL.

Beträffande frågan om ventilation, anför föreningen att den aktuella lägenhetens ventilation är separerad från resten av byggnadens ventilation och att det därmed är klagandena själva som ansvarar för den. Förvaltningen finner skäl att återigen framhålla en fastighetsägares grundläggande ansvar för att det finns tillräckligt god luftomsättning i en bostad. Även om ventilationssystemet är utformat så att bostadsrättsinnehavarna själva styr det, ska föreningen tillse att systemet som sådant är tillräckligt väl utformat och injusterat för att medge en god luftomsättning. Föreningen har inte kunnat visa närmare varken hur systemet är utformat eller att det fungerar såsom avsett. Nämnden vidhåller därför att det finns skäl att förelägga föreningen om sådan utredning.

När det gäller frågan om buller från hissmaskinrummet har nämnden ställt krav på föreningen att täta dörren till maskinrummet. Förvaltningen vidhåller att det är fastighetsägarens ansvar enligt miljöbalken att se till att en bostad har en grundläggande god ljudmiljö och ska därmed vidta nödvändiga och rimliga åtgärder för att komma till rätta med ljudstörningar. Den aktuella ljudstörningen härrör från ett hissmaskinrum, vilket är något som betjänar och tillhör fastigheten som sådan. Det förhållandet att maskinrumsdörren är belägen i klagandenas lägenhet förtar inte föreningens ansvar enligt miljöbalken.

Vad gäller frågan om fukt och mögel och problemen med takaltanen tycks detta härröra från ett konstruktionsfel. Även om föreningen inte var byggherre i samband med uppförandet av altanen så handlade det om sådana byggnadsåtgärder som enligt stadgarna kräver föreningens godkännande. Såvitt förvaltningen känner till har föreningen godkänt byggnationen. Enligt förvaltningens mening måste en takaltan som den aktuella anses utgöra en del av byggnadens ytterskal. Oavsett hur ansvarsförhållandena ser ut mellan förening och bostadsrättshavare enligt BRL eller annan lagstiftning, anser förvaltningen att miljöbalken ålägger föreningen att ansvar för att det inte ska tränga in fukt utifrån. Förvaltningen vidhåller därför att det finns fog att förelägga föreningen om utredning även i denna del. Vem som slutligen ska svara för kostnader för eventuella åtgärder är dock en annan fråga.

Sammanfattningsvis vidhåller förvaltningen att föreningen är rätt mottagare av föreläggandet och att de förelagda kraven på utredning och åtgärder är både

nödvändiga och rimliga. Föreningen har inte anfört några omständigheter som bör föranleda länsstyrelsen att ändra beslutet. Överklagandet bör därför avslås.

## Timavgiftsbeslutet

Enligt 2 § taxa för miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet enligt miljöbalken från och med den 1 januari 2011 ska avgift betalas av den som utövat, utövar eller ämna utöva verksamhet eller vidta åtgärd som omfattas av 2 kap miljöbalken och som får debiteras enligt denna taxa. Avgiftsskyldigheten innefattar den som rättsligt förfogar över mark, byggnad, anläggning eller anordning där sådan verksamhet bedrivits eller bedrivs respektive den som annars är skyldig att avhjälpa brist i sådan verksamhet.

Av 3 § taxan följer att avgift tas ut som bl.a. a) ansökningsavgift för tillstånds- och dispensansökningar samt vissa anmälningsärenden (bilaga 1:A) och d) timavgift för tillsyn som inte omfattas av fast årlig avgift (bilaga 1:D).

Enligt 4 § ska avgift betalas med de belopp som anges i bilaga 1:A-1D.

Av bilaga 1:D framgår att timtaxan för 2011 var 930 kr samt att timavgift ska tas ut för miljö- och hälsoskyddsnämndens tillsynsarbete enligt miljöbalken avseende bl.a. miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd enligt 9 kap miljöbalken i den mån det inte ska utgå fast årlig tillsynsavgift enligt bilaga 1:B.

När det gäller tillsyn av bostäder och inomhusmiljörelaterade frågor följer av nyss redovisade bestämmelse att nedlagd tillsynstid således debiteras med timavgift enligt grunderna i 7 § taxan. Av bestämmelsen framgår att timavgift tas ut för varje påbörjad halvtimme nedlagd handläggningstid. Det framgår närmare av bestämmelsen vilka arbetsuppgifter som ska anses ingå i handläggningstiden samt att avgift inte tas ut för handläggning av klagomål där olägenhet inte föreligger och där verksamhetsutövaren har uppfyllt kravet på egenkontroll.

I det nu aktuella klagomålsärendet har nämnden konstaterat att det föreligger olägenhet för människors hälsa i klagandenas vindsvåning. Vidare har det konstaterats att ansvarig verksamhetsutövare, fastighetsägaren Brf Dykärret 14, inte kan anses ha uppfyllt miljöbalkens krav egenkontroll. Avgiftsskyldighet enligt taxan har därmed uppkommit och föreningen är således skyldig att ersätta nämndens kostnader för handläggningen av ärendet.

De bestämmelser i nämndens taxa 2011 som redogjorts för ovan finns även i 2012 års taxa. Timtaxan enligt 2012 års taxa är dock fastställd till 950 kr.
Nedlagd handläggningstid i tillsynsärenden debiteras som utgångspunkt varje år med stöd av den för varje år gällande taxan. Vid tillsynsärenden som löper över flera år, sker debiteringen av nedlagd handläggningstid normalt i slutet av varje år och då enligt den för det året gällande taxan.

Av nämndens avgiftsbeslut med tillhörande tidkort framgår att nämnden lagt ned sammanlagt 25,5 handläggningstimmar i ärendet. Av dessa handläggningstimmar har nämnden debiterat 16 timmar, vilket medfört en total avgift om 15 200 kr. Avgiften har tagits ut med stöd av 2012 års taxa, vilket innebär att timtaxan är 950 kr.

Av tidkortet framgår emellertid att 4,25 timmar av den debiterade tiden avser handläggningstid som lades ned år 2011. Timavgiften enligt 2011 års taxa var 930 kr. Mot bakgrund av denna felaktighet i debiteringen medger nämnden att länsstyrelsen ändrar beslutet och fastställer avgiften till 15 115 kr. Detta motsvarar en minskning av avgiften med 85 kr, vilket utgör skillnaden mellan 2012 och 2011 års timtaxor avseende den tid som lagts ned år 2011 (4,25 tim x 20 kr ).

Slutligen vill nämnden, men anledning av vad som anförs i motiveringen till länsstyrelsens delbeslut den 28 maj 2012, framföra följande. Både 2011 och 2012 års taxor innehåller en upplysning om när taxorna träder ikraft samt att i ärenden som rör tillstånd och anmälningar tillämpas taxan på ärenden som kommer in efter denna dag. Denna text syftar på tillståndsansökningar och anmälningar av miljöfarlig verksamhet och den prövningsavgift som enligt taxan utgår för sådana. Olägenhetsanmälningar och andra klagomål omfattas inte av denna ikraftträdandebestämmelse, utan där sker som redan nämnts debiteringen av nedlagd handläggningstid i efterhand enligt det den taxa och timtaxa som gällde det år handläggningstiden lades ner. Detta är en normal tillämpning av taxan och något som tidigare alltid har godtagits av överinstanserna.

Sammanfattningsvis anser nämnden att avgiftsbeslutet är korrekt förutom de 4,25 timmar handläggningstid som lades ner år 2011 och som felaktigt debiterats enligt 2012 års taxa. Nämnden medger därför att länsstyrelsen sätter ned avgiften med 85 kr och fastställer den till 15 115 kr. Överklagandet ska i övrigt avslås.
Slut

## Bilagor

1. Överklagande av föreläggande inkl bilagor
2. Överklagande av timavgiftsbeslut
3. Länsstyrelsens delbeslut den 28 maj 2012
4. Beslut om föreläggande den 16 mars 2012
5. Beslut om timavgift den 10 april 2012