

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-11-13

1 (8)

Dnr: 2003MB0665/231

Byggnadsnämnden

Slutbevis för nybyggnad av en-, två- och flerbostadshus

Nybyggnad av en-, två- och flerbostadshus

X

Förslag till beslut

Slutbevis utfärdas.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Forsberg
Bygglovschef

Beskrivning av ärendet

Miljö- och byggnadsnämnden i Tyresö kommun beviljade den 30 oktober 2003, § 170, bygglov för 28 enbostadshus varav 16 stycken fristående och 12 stycken sammanbyggda, fem stycken flerbostadshus, två stycken förrådsbyggnader och 20 stycken parkeringsplatser på fastigheterna X med flera i kvarteret X i Tyresö kommun. Byggsamråd hölls den 26 november 2003 varvid kontrollplan beslutades, delegationsbeslut § K375, enligt bestämmelserna i 9 kap. plan- och bygglagen (1987:10), ”ÄPBL”. Delslutbevis utfärdades den 30 mars 2005, delegationsbeslut § K095, för fem flerbostadshus och två förråd.

Efter att de 28 en- och tvåbostadshusen färdigstälts och tagits i bruk uppmärksammades ett antal fel och brister främst fukt- och statikrelaterade. Ett flertal konsulter anlätades av byggherren. Utredningarna visade bl.a. att

- Lättbetongelementen innehöll mycket fukt.
- Taken var inte tillräckligt förankrade.
- Väggelementen saknade vidhäftning sinsemellan.
- Terrasserna var otäta.

Efter den stora ombyggnaden som skedde 2007-2008 har ytterligare utredningar utförts av bl.a. byggherren och de boende.

Byggnadsnämnden har i september 2015 med stöd av 9 kap. 1 § och 10 kap. 14 och 15 §§ ÄPBL förelagt byggherren X att vidta vissa åtgärder på byggnationerna. Nämnden har 24 januari 2018, § 2, bedömt att X har uppfyllt föreläggandet. Ärendet har därför avskrivits. Byggnadsnämndens beslut har överklagats. Överklagandet avvisades av Länsstyrelsen i Stockholms län. Detta beslut överklagades och ärendet handläggs för närvarande av Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt.

Under ärendets gång och inför byggnadsnämndens beslut ovannämnda beslut anmälde fastighetsägare att det uppkommit sprickor i wc/dusch på nedre plan i byggnaderna på X. Vidare har sprickor i övre badrum på X anmälts till byggnadsnämnden, vilka även omfattas av detta beslut. Byggnadsnämnden har 2018-09-19 avskrivit detta ärendet. Byggnadsnämndens beslut har överklagats och handläggs av Länsstyrelsen i Stockholms län.

Ägaren till X har den 18 oktober 2018 anmält vattenskada i badrummet på byggnadens övre våning.

Detta ärende handlar om slutligt slutbevis ska utfärdas för det bygglov som beviljades den 30 oktober 2003, § 170.

Skäl för beslutet

Tillämpliga bestämmelser

Bygglovets gavs med stöd av bestämmelserna i ÄPBL. Enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen (2010:900) ska äldre bestämmelser tillämpas i detta ärende.

Enligt 9 kap. 1 § ÄPBL så 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 ska vidare se till att kontroll och provning utförs i tillräcklig omfattning.

Enligt 9 kap. 8 § ÄPBL ska vid byggsamrådet en genomgång göras av arbetenas planering, de åtgärder för besiktning, tillsyn och övrig kontroll som är nödvändiga för att byggnaden eller anläggningen skall kunna antas komma att uppfylla de krav som avses i 3 kap. och den samordning som behövs. Över samrådet skall föras protokoll.

Enligt 9 kap. 9 § ÄPBL ska byggnadsnämnden vid byggsamrådet eller snarast möjligt därefter, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en kontrollplan för arbetena. I kontrollplanen ska anges vilken kontroll som skall utföras, vilka intyg och övriga handlingar som ska företes för nämnden samt vilka anmälningar som skall göras till nämnden. Kontrollen kan utföras genom dokumenterad egenkontroll, av fristående sakkunniga eller, om det finns särskilda skäl, av byggnadsnämnden.

När byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., ska nämnden enligt 9 kap. 10 § ÄPBL utfärda ett bevis om detta (slutbevis).

Bygglovenhetens bedömning

Allmänt om slutbevis

Enligt 9 kap. 10 § ÄPBL ska byggnadsnämnden, när byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen och byggnadsnämnden inte funnit skäl att ingripa enligt 10 kap., utfärda ett bevis om detta (slutbevis).

Det är en vanlig missuppfattning att ett slutbevis är detsamma som en slutbesiktning av entreprenadarbetena. Lagstiftaren har varit tydligt att så inte är fallet. På sidan 76 i förarbetena till ÄBPL (Prop. 1993/94:178) anges följande angående slutbevisets funktion (bygglovenhetens understrykning).

”Skälen för regeringens förslag: Utredningen har anfört (s. 251):

”Av hänsyn till byggherren och hans kreditgivare m. fl. bör byggnadsnämnden, när de intyg och de besiktningar skett, som framgår av kvalitetsplanen, utfärda ett bevis om att nämnden för sin del saknar anledning att inte tillåta att byggnaden tas i bruk. Ett sådant slutgodkännande innebär inte att byggnadsnämnden ikläder sig något ansvar för att byggnaden uppfyller samhällets krav.”

Regeringen delar i sak utredningens uppfattning men anser att denna kan formuleras tydligare än vad som skett i utredningsförslaget. bl. a. bör det klart framgå att det inte är fråga om något godkännande av byggnaden som kan liknas vid det nuvarande bygglovet. Ordet slutgodkännande bör därför bytas mot slutbevis. Detta skall enbart utgöra ett kvitto på att byggherren har fullgjort vad på honom ankommer i förhållande till byggnadsnämnden i samband med

byggnadsarbetena. Slutbevis skall således utfärdas så snart alla de bestyrkanden som anges i kontrollplanen kommit in till nämnden och befunnits vara i sin ordning. Det ligger i sakens natur att ett sådant kvitto endast kan utfärdas av byggnadsnämnden.”

Ett slutbevis innebär således inte att byggherren har fullgjort alla sina skyldigheter gentemot de som köpt fastigheterna. Denna fråga ska inte byggnadsnämnden ta ställning till. Eftersom byggnadsnämnden inte ser skäl att ingripa ytterligare är frågan istället om byggherren har fullgjort vad på honom ankommer i förhållande till byggnadsnämnden i samband med byggnadsarbetena

På sidan två i protokollet från byggsamråd den 26 november 2003 framgår följande.



2(2)

Följande handlingar skall inlämnas till miljö- och bygglovsavdelningen när arbetena slutförts. När dessa godkänts utfärdas slutbevis.

1. Signerad kontrollplan från den kvalitetsansvarige att objekten färdigställts enligt ovan. ✓
2. Intyg från skorstensfejarmästaren.
3. Kontroll av läget av behörig.
4. Ritning på yttre ledningar.
5. Sakkunnigeintyg brand.
6. OVK-utlåtande.

Detta beslut upphör att gälla om byggnadsarbetena inte påbörjats inom två år från dagen för byggnämälan. Beslutet kan överklagas, se bilaga.

Malchaz Mikadze
Bygglovsingenjör

Curt Piper tel 08-712 67 00
Bygghandläggare

Delges: Gustav Ångermo, Krossvägen 5. 178 40 Ekerö

Av ovanstående handlingar har intyg från skorstensfejarmästare, kontroll av läget av behörig, ritning på yttre ledningar samt sakkunnigutlåtande brand ingetts till byggnadsnämnden av byggherren.

Någon signerad kontrollplan har inte ingetts. Byggherren har förklarat detta med att den kvalitetsansvarige avsagt sig uppdraget. Byggherren har anmält ny kvalitetsansvarig för tak, badrum och terrasser. Denne har intygat att egenkontroller har gjorts för dessa arbeten för fastigheterna som omfattas av föreläggandet, förutom badrummet på X. Avseende badrummet på X har X intygat utförandet såsom överensstämmande med vid tidpunkten tillämplig BBR. Våtrumsintyg har utfärdats. På övriga punkter i kontrollplanen har ingen kvalitetsansvarig enligt byggherren varit beredd att åta sig kontrollansvaret. OVK-protokoll har inte ingetts för samtliga byggnader. Enligt byggherren så har dessa tillställts fastighetsägarna och det finns inga kopior kvar hos byggherren.

Har byggherren har fullgjort vad på denne ankommer i förhållande till byggnadsnämnden i samband med byggnadsarbetena?

En kontrollplan har till syfte att säkerställa att nödvändiga kontroller görs i byggskedet görs så att det allmännas krav på byggnader upprätthålls. Vid det tekniska samrådet beslutades att kontrollplanen skulle signeras av kvalitetsansvarige. I detta fall har denne avsagt sig uppdraget och ingen annan har varit villig att överta uppdraget. Betyder då detta att byggherren inte kan få slutbevis för byggnaderna som omfattas av bygglov? ÄPBL eller rättspraxis ger inget svar på frågan. Det närmaste som finns är ett uttalande från Justitieombudsmannen som uppger att byggnadsnämnden har möjlighet att besluta om användningsförbud för det fall alla handlingar inte har ingetts och att nämnden kan förelägga byggherren att inkomma med intygandena med stöd av 10 kap. 15 § ÄPBL (se dnr 889-2000). I detta fall har byggherren – avseende saknade intyg - uppgett att OVK-utlåtandena har getts till fastighetsägarna och att kopior inte har kunnat återfinnas.

I de fall den kontrollansvarige inte signerar kontrollplanen faller, enligt bygglovsenheten, ansvaret tillbaka på byggherren som enligt 9 kap. 1 § ÄPBL har det övergripande ansvaret att visa att kontrollpunkterna har uppfyllts. Om byggherren kan visa att kraven i kontrollplanen har upprätthållits torde det föreligga förutsättningar för byggnadsnämnden att utfärda ett slutbevis.

Byggherren har i handling daterad 2018-11-08 redogjort för sin syn på punkterna i kontrollplanen. Bygglovsenheten redovisar nedan sin bedömning av byggherrens uppgifter.

Taksäkerhet och bygghandlingens överensstämmande med bygglov

Såvitt avser taksäkerhet och överensstämmande med bygglov har detta enligt byggherren intygats av den kvalitetsansvarige som anlåtats för de badrum, tak och terrasser som omfattas av

bygglovet. Bygglovsenheten noterar att den kvalitetsansvarige har inkommit med intygandena. Punkterna bedöms därför vara uppfyllda.

Brandtekniska installationer

Beträffande brandtekniska installationer har byggherren intygat att de monterats utan avvikelser och att det inte finns några bestående anmärkningar vid entreprenadsbesiktningarna.

Bygglovsenheten noterar, som tillägg till byggherrens uppfattning, att ett brandskyddstekniskt utlåtande har ingetts vari inga anmärkningar har noterats.

Bygglovsenheten bedömer att punkten är uppfylld.

Tillgänglighetskrav, utformning och lämplig för avsett ändamål

Byggherren anser att punkten är uppfylld i och med att entreprenaderna är godkända vid besiktningarna. Bygglovsenheten noterar att det i det intyg som från X, daterat 2008-05-21 intygas att tillgänglighetskraven är uppfyllda. Vidare bedömer bygglovsenheten att det faktum att inga fel noterats vid entreprenadbesiktningarna i dessa avseenden visar att kraven är uppfyllda.

Bygglovsenheten bedömer att punkten är uppfylld.

Hygien, hälsa och miljö, OVK, fuktskyddsdocumentation

Beträffande hygien, hälsa och miljö, OVK, fuktskyddsdocumentation har byggherren uppgett att OVK och fuktskyddsdocumentation har överlämnats till de som har köpt husen. OVK utlåtanden för vissa hus har ingetts av byggherren. Beträffande övriga hus hänvisar byggherren till att det skulle vara upptaget som ett fel i entreprenadbesiktningarna om OVK inte har utförts. Det har även utförts kontroller av ventilationen i samtliga hus år 2009 utan anmärkning. Byggherren anser därmed att punkten är uppfylld och intygar detta.

Bygglovsenheten, som noterar att OVK-protokoll finns för vissa av byggnaderna, bedömer med utgångspunkt i ovanstående att byggherrens intygande har stöd av övrig utredning. Bygglovsenheten bedömer med utgångspunkt i ovanstående inte det som proportionerligt att avkräva att nya kontroller ska göras av byggherren i och med att detta har visats på annat godtagbart sätt.

Bygglovsenheten bedömer att punkten är uppfylld.

Bullerskydd

Avseende bullerskydd noteras att inga bullerskyddande åtgärder krävs i bygglovet och att entreprenaden är godkänd. Punkten intygas.

Bygglovsenheten bedömer utifrån byggherrens uppgifter att punkten är uppfylld.

Säkerhet vid användning, barnsäkerhet, energihushållning och värmeisolering

Byggherren har uppgett att punkten är uppfylld i och med att det inte har antecknats något fel i dessa avseenden vid entreprenadbesiktningarna. Avseende energihushållning och värmeisolering har även täthetsprov utförts.

Bygglovsenheten bedömer utifrån uppgifterna att punkten är uppfylld.

Fuktkontroll, fuktskyddsdocumentation

Avseende fuktkontroll, fuktskyddsdocumentation så har byggherren överlämnat dokumentation för alla badrum utom X. Byggherren intygat därför punkten. Bygglovsenheten noterar att även den kvalitetsansvarige för tak, terrasser och badrum har intygat att kontroller har utförts i de handlingar som har getts in till byggnadsnämnden. Beträffande huset på X har X intygat badrummets överensstämmande med dåtidens krav. I de dokument som fastighetsägaren har ingett hänvisas till krav som inte gällde vid tidpunkten för det tekniska samrådet och bygglovet. Handlingarna har därför ingen betydelse för bedömningen i detta avseende. Punkten bedöms därför vara uppfylld.

Projekteringskontroll, dimensioneringskontroll, mottagningskontroll och tillverkningskontroll

Avseende projekteringskontroll, dimensioneringskontroll, mottagningskontroll och tillverkningskontroll har dessa intygats pga. med hänvisning till att entreprenaderna har godkänts. Bygglovsenheten noterar att X har intygat egenkontroll för markarbetena och att dimensioneringen av väggen mellan WC/dusch och trappa har kontrollerats av byggherren. Detta, samt att byggherren har byggt i överensstämmande med ELU:s utredningar och förslag till åtgärder, bedömer bygglovsenheten att punkten är uppfylld.

Dokumentation, provningar, mätningar

Avslutningsvis finns en punkt i checklistan avseende dokumentation, provningar, mätningar m.m. Byggherren har intygat punkten. Bygglovsenheten bedömer att det inte går att med säkerhet säga vad punkten avser. I ärendet har det i utredningar från bl.a. ELU dokumenterats fel som byggherren har avhjälpt. Byggherren har också följt byggnadsnämndens föreläggande. Med hänsyn till ovanstående och att entreprenaderna har godkänts bedömer bygglovsenheten att punkten är uppfylld.

Sammanfattningsvis anser bygglovsenheten att byggherren har visat att byggnaderna uppfyller de krav som framgår av kontrollplanen och protokollet från det tekniska samrådet. Byggherren har således visat att denne fullgjort vad som ankommer på denne i förhållande till byggnadsnämnden i samband med byggnadsarbetena. Förutsättningar att utfärda slutbevis för de byggnader som omfattas av bygglovet föreligger därför.

Handlingar som tillhör beslutet

1. Lägeskontroll 2005-02-23, handlingsnummer 667
2. Relationsledning i mark 2005-09-02, handlingsnummer 668
3. Brandskyddsdocumentation 2008-10-30, handlingsnummer 669
4. Brandskyddstekniskt utlåtande 2009-02-18, handlingsnummer 670
5. Mätning av luftväxling, handlingsnummer 671
6. Intyg mark FRENTAB 2015-11-23, handlingsnummer 672
7. Stickprovskontroll KA 2016-05-04, handlingsnummer 673
8. Avvägning golv 2017-04-25, handlingsnummer 674
9. Besiktning tak och terrasser 2017-06-05, handlingsnummer 675
10. Sotarens besiktningsprotokoll, handlingsnummer 676
11. Utlåtande taksäkerhet 2017-06-30, handlingsnummer 677
12. Utlåtande över byggnadernas utformning 2017-07-03, handlingsnummer 678
13. Intyganden från byggherren 2018-11-08, handlingsnummer 679
14. Intyg tillgänglighet 2015-11-23, handlingsnummer 680
15. Intyg grundläggning Teknik VVS 2007-01-12, handlingsnummer 681
16. Handlingar ingivna av HSB (pärmar per hus), med handlingsnummer 580-607