

**Handläggare**  
Karin Hultman  
Telefon: 08-50828125

**Till**  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden  
2019-06-11 p. 11

## Överklagande av Länsstyrelsen i Stockholms läns beslut från den 9 maj 2019 i ärende nr 505-35108-2018

### Förvaltningens förslag till beslut

1. På de grunder som framgår av detta tjänsteutlåtande fullfölja överklagandet av länsstyrelsens beslut och yrka att mark- och miljödomstolen, med upphävande av länsstyrelsens beslut, fastställer miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut från den 12 juni 2018 i ärende dnr. 2018-1417.
2. Uppdra åt förvaltningschefen att företräda nämnden i ärendet.
3. Justera beslutet omedelbart.

Anna Hadenius  
Förvaltningschef

Monika Gerdhem  
Avdelningschef

### Sammanfattning

Länsstyrelsen har genom beslut den 9 maj 2019 upphävt miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut om föreläggande riktat mot Brf. Nystaden 2 från den 12 juni 2018 i ärende dnr. 2018-1417. Föreläggandet ställer krav på Brf Nystaden 2 att utföra åtgärder för att undanröja en fuktskada i klagandens bostad. Länsstyrelsen har motiverat sitt beslut om upphävande med att fastighetsägaren, Brf. Nystaden 2, varit fel adressat för nämndens föreläggande eftersom föreläggandet avser åtgärder som åligger den enskilda bostadsrättsinnehavaren att vidta inom ramen för det inre underhållsansvaret. Vad som åligger Brf. Nystaden 2 att genomföra,

[Nivå 1]  
[Nivå 2]

[Besöksadress]  
[Postadress]  
[Postnr] [Ort]  
Telefon [Telefon]  
Växel [Växel]  
Fax [Fax]  
e-postadress  
[hemsida]

uttorkning av betongen från fukt, är beroende av att bostadsrättsinnehavaren först vidtar åtgärder som denna enligt länsstyrelsen ansvarar för genom att riva ut ytskikten i bostaden.

Förvaltningen, som föreslår att nämnden fullföljer överklagandet av beslutet, yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsen beslut och fastslår att Brf Nystaden 2 är rätt adressat för föreläggandet.

Som grund för yrkandet anför förvaltningen att Brf. Nystaden 2 så som fastighetsägare har den faktiska och rättsliga rådigheten att vidta åtgärder enligt föreläggandet och det offentlighetsrättsliga ansvaret att undanröja risk för olägenhet i den klagandes bostad. Detta sett till att den skada som ska åtgärdas enligt föreläggandet inte är orsakad av klaganden själv och att det inte faller in under underhållsansvaret att riva ut ytskikt i bostaden för att tillse att föreningen får åtkomst till de skadade partierna i inre tak- och väggkonstruktioner. Vad länsstyrelsen har anfört om det inre underhållsansvaret enligt bostadsrättslagen föranleder ingen annan bedömning i offentlighetsrättsligt hänseende.

### **Bakgrund**

Den 24 januari 2018 inkom en boende, nedan kallad klaganden, till miljöförvaltningen med en anmälan om att det uppstått skador i hennes lägenhet till följd av ett läckage från lägenheten ovanför. Det framgick av anmälan att en utredning av skadan utförts och att fuktkonsulten som vidtagit utredningen också lämnat åtgärdsförslag men att dessa inte hade genomförts.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade den 12 juni 2018 att förelägga Brf. Nystaden 2 att låta utföra åtgärder enligt inlämnat åtgärdsförslag framtaget av den av fastighetsägaren anlitate konsulten OCAB den 15 januari 2015. Detta för att åtgärda de uppkomna fuktskadorna i den klagandes bostad till följd av läckage från en diskmaskin i grannens lägenhet ovanför den klagandes bostad. Efter vidtagna åtgärder skulle Brf Nystaden 2 utföra fuktmätningar för att utreda effekterna och fastställa resultaten av vidtagna åtgärder. Bakgrunden till nämndens föreläggande var att den fuktutredning som utförts visade på höga fuktvärden i klagandens bostad varför det ansågs föreligga en olägenhet för människors hälsa.

Brf. Nystaden 2 överklagade nämndens beslut och anförde i huvudsak följande. Reglerna för en bostadsrättslägenhet skiljer sig

markant från reglerna för en hyresrätt. Detta då huvudregeln när det gäller bostadsrätter är att underhållsansvaret ligger på bostadsrättsinnehavaren enligt bestämmelsen i 7 kap. 12 § bostadsrättslagen om det s.k. inre underhållsansvaret. Av bestämmelsen framgår att bostadsrättshavaren på egen bekostnad ska hålla lägenheten i gott skick om ingenting annat bestämts i stadgarna eller följer av annan bestämmelse. Undantag gäller om det är fråga om reparation av s.k. stamledningar för värme avlopp, gas, el eller vatten samt vid brandvattenskada. Bostadsrättshavaren är således enligt lag skyldig att själv bota skador som uppstår i lägenheten. Av utredningen som utförts framgår att skadan uppstått till följd av att grannlägenhetens diskmaskinavstängning gått sönder varpå en stor vattenutströmning har skett med läckage ner till klagandens bostad. Händelsen är att betrakta som av en olyckshändelse alternativt orsakat av vårdslöshet. Vad som ska ske är att lägenhetsinnehavarna ska bota skadorna i respektive lägenhet. Eftersom ansvaret således åvilar den klagande saknar Brf. Nystaden 2 rätt att bereda sig tillträde till lägenheten enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen varför de är förhindrade att efterkomma föreläggandet. Klagomålet ska enligt föreningen således inte föranleda någon åtgärd mot dem.

Klaganden bestred ändring och anförde i huvudsak följande. Enligt fuktskadeutredningen är skadeorsaken vattenledningsskadan i den ovanliggande bostadslägenheten. I fuktskaderapporten fastställs även följdskador i ytterväggen i hennes lägenhet efter läckaget. Skadan kan inte härledas till bristande underhåll i hennes bostad. Även föreningens försäkringsbolag Trygg-Hansa har bedömt att ansvaret för att vidta åtgärderna ligger på Brf. Nystaden 2 samt att detta täcks av deras försäkring. Trygg-Hansa ville därför påbörja arbetena genom entreprenör men arbetet stoppades av föreningen som drog tillbaks sin skadeanmälan då de ansåg att självriskan var för hög. Brf. Nystaden 2 har därefter vägrat att åtgärda fuktskadorna trots nämndens föreläggande.

Länsstyrelsen har den 9 maj 2019 beslutat att upphäva nämndens beslut om att förelägga föreningen att vidta de i fuktskaderapporten föreslagna åtgärderna i sin helhet. Detta eftersom länsstyrelsen bedömt att föreningen är fel adressat för föreläggandet.

Länsstyrelsen delar istället Brf Nystaden 2:s inställning om att det inte ankommer på föreningen att vidta förelagda åtgärder då dessa bedöms falla inom ramen för det inre underhållsansvaret och ligger därmed på klaganden att utföra. Länsstyrelsen delar föreningens mening att de åtgärder som föreningen åtagit sig att utföra, torka ut betongen på fukt, är beroende av att klaganden som

bostadsrättsinnehavare först vidtar de åtgärder som ankommer på henne igenom att t.ex. riva ut ytskikten i bostaden.

Miljöförvaltningen har överklagat länsstyrelsens beslut reservationsvis den 14 maj 2019 och fått anstånd med att utveckla talan till den 14 juni 2019, dvs. efter miljö- och hälsoskyddsnämndens närmast förestående sammanträde. Med anledning härav vill miljöförvaltningen anföra följande.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Miljöförvaltningen yrkar att mark- och miljödomstolen upphäver länsstyrelsens beslut och fastställer nämndens beslut innebärande att Brf Nystad 2 är rätt adressat för nämndens föreläggande. Som grund för detta vill förvaltningen anföra följande.

Brf Nystaden 2 har redovisat en fuktutredning utförd av OCAB och som visar på höga fuktvärden och följdskador i ytterväggen ovanför och under klagandes köksfönster till följd av läckage från lägenheten ovanför. De åtgärder som har föreslagits i enlighet med rapporten, och som även ska vidtas enligt föreläggandet, avser att öppna upp gipsväggen ovanför och under köksfönstret i klagandens bostad så att avfuktning av träreglar till godkända värden för återställning kan ske. Brf Nystaden har vitsordat att de har ansvar för avfuktningen av ytterväggen men motsatt sig ansvar för att riva ut, och som det får förstås även ersätta, gipsväggen i klagandens bostad för att komma åt att avfukta träreglarna. Detta eftersom föreningen är av uppfattningen att detta ansvar faller in under det inre underhållsansvaret enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen.

Miljöförvaltningen vidhåller att det föreligger olägenhet för människors hälsa i den klagandes bostad till följd av den dokumenterade skadan och bedömer att det är ostridigt i ärendet att orsaken till skadorna i klagandens bostad beror på en läcka i bostaden ovanför klagandens. Skadorna kan således inta anses vara hänförliga till sådant underhåll som den klagande kan anses vara ansvarig för enligt varken 7 kap. 12 § bostadsrättslagen eller föreningen stadgar utan det faller istället på Brf Nystaden 2:s ansvar så som fastighetsägare att tillse att skadan åtgärdas så att olägenheten undanröjs. Detta oavsett att de inre ytskikten i klagandens bostad behöver rivas ut för att föreningen ska kunna sanera/avfukta bjälklag och väggkonstruktioner m.m. Uttrivningen får enligt förvaltningen ses som en konsekvens av uppkommen skada för vilken klaganden inte ansvarar och utgör således inte heller inre en del av det inre underhållsansvaret.

För att kunna genomföra uttorkningen/saneringen av ytterväggen måste bostadens motsvarande invändiga skivor och ytskikt rivs ut och kasseras och därefter återuppbyggas som en direkt följd av skadan. Att föreningen är ansvarig även för utrivningen samt återställandet av bostadens ytskikt ligger enligt nämndens mening i sakens natur, dvs. att det som rivs ner till följd av en dokumenterad skada, för vilken föreningen hålls till ansvar, även ska byggas upp och återställas till sitt ursprungliga skick. Utbytet av ytskikten utgör således inte ett sådant inre underhåll som faller in under bostadsrättsinnehavarens ansvar enligt 7 kap. 12 § bostadsrättslagen eller föreningens stadgar utan innebär ett följdarbete på grund av den uppkomna skadan som utgör en risk för den boendes hälsa.

Utgångspunkten för förvaltningens inställning är att en fastighetsägare har ett ansvar enligt miljöbalken för att hålla en bostadsbyggnad i sådant skick att olägenhet för människors hälsa inte uppkommer, se 9 kap. 9 § miljöbalken och 33 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Nämnden har således i sitt föreläggande utgått från de krav som kan ställas på en bostad med stöd av miljöbalken och föreningens fastighetsägaransvar enligt miljöbalken. Även om mark- och miljödomstolen bedömer att den klagande kan hållas till ansvar för utrivningen rent civil-/försäkringsrättsligt anser miljöförvaltningen att det offentlighetsrättsliga ansvaret likväl faller på Brf Nystaden 2. Föreningen saknar därmed inte faktisk och rättslig rådighet att vidta åtgärder i enlighet med nämndens föreläggande. Vem som slutligen får bekosta utrivningen och återställandet av ytskikten är däremot en fråga som får regleras civil- och försäkringsrättsligt mellan fastighetsägaren och bostadsrättsinnehavaren.

När det gäller vad föreningen har anfört om tillträde anser förvaltningen att Brf Nystaden 2 har rätt till tillträde för att avhjälpa bristen, fuktskadan i ytterväggen, i klagandens bostad enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen.

Mot bakgrund av det anförda bedömer förvaltningen att föreningen har en skyldighet såsom fastighetsägare att även riva ut och återställa ytskikten i enlighet med vad som anges i föreläggandet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås därför yrka att mark- och miljödomstolen, med upphävande av länsstyrelsens beslut fastställer nämndens beslut.

Slut

**Bilagor**

1. Länsstyrelsens beslut
2. Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut