



Karl Malmberg
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Telefon 08-508 27 993
karl.malmberg@miljo.stockholm.se

Länstyrelsen i Stockholms Län
Juridiska enheten
Box 22067
140 22 Stockholm

ÖVERKLAGANDE AV FÖRELÄGGANDE FÖR BRF EKEN NR 25 ATT SKRIFTLIGT REDOVISA EGENKONTROLL- PROGRAM

Remiss från Länsstyrelsen (505-08-57056)

Yrkande

Miljö- och hälsoskyddsnämnden hemställer att länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer nämndens beslut.

Grunder

Brf Eken Nr 25 har, genom Arne Blomqvist, överklagat nämndens beslut att förelägga Brf Eken Nr 25, org. nr 702000-4458 att låta upprätta och inkomma med skriftlig redovisning av förslag till egenkontrollprogram. Bostadsrättsföreningen menar i sitt överklagande att miljö- och hälsoskyddsnämnden saknar lagligt stöd för beslutet.

Föreningen anser att föreläggandet grundar sig på att förvaltningen inte har fått tillträde till fastigheten. Föreningen anser att miljöförvaltningen inte har anledning att bedriva tillsyn av deras fastighet eftersom det inte funnits några indikationer på missförhållanden. Vidare hänvisar föreningen till kommentaren till miljöbalken där Bengtsson, Bjällås, Rubenson, Strömberg skriver beträffande 28 kap 1 § att tillträde får ske endast i den mån det är behövligt. Föreningen hänvisar även till 28 kap. 6 § andra stycket och menar att deras fastighet ska jämföras med bostad och att tillträde till bostäder endast får ske i den utsträckning det behövs för att förebygga eller undanröja olägenhet för människors hälsa.

Enligt Brf Eken Nr 25 har Miljö- och hälsoskyddsnämnden inte påvisat att det föreligger någon fara för människors hälsa i fastigheten och att nämnden därför saknar lagligt stöd för inspektionen. Föreningen hävdar att nämnden gjort sig skyldig till medveten vantolkning av lagen då det åberopats en utebliven inspektion som grund för föreläggandet.

Vidare uppger Brf Eken Nr 25 att det är uppenbart att lagstiftaren inte avsett att de lagstöd som miljö- och hälsoskyddsnämnden stött sitt beslut på, kan åberopas för den

tillsynskampanj som Miljöförvaltningen bedriver. Föreningen ifrågasätter även att en bostadsrättsförening kan betecknas som verksamhetsutövare.

Föreningen påstår även att de inte fått miljöförvaltningens bokningsbrev och hävdar att breven är skickade till en adress som förvaltningen själv införskaffat.

Bakgrund

Miljöförvaltningen bedriver riktad tillsyn av Stockholms fastighetsägare och har för avsikt att granska egenkontrollen hos alla fastighetsägare i Stockholms stad. Enligt förvaltningens verksamhetsplan planeras 300 fastighetsägare att inspekteras 2008. Urvalet har baserats på fastighetens ålder och storlek. Tillsynen 2008 riktas mot fastighetsägare som har fastigheter byggda mellan 1950 och 1980. Miljöförvaltningen vet att ett stort antal fastigheter som är byggda under denna tidsperiod har ett stort underhållsbehov till följd av gamla installationer. Detta medför ett ökat behov av en fungerande egenkontroll hos fastighetsägarna. Miljöförvaltningen har även erfårit att kunskapen om egenkontroll och miljöbalken är tämligen låg hos många verksamhetsutövare. Förvaltningens riktade tillsyn är därför ett högprioriterat projekt.

Inom projektet har miljöförvaltningen haft för avsikt att utföra tillsyn av egenkontrollen för Brf Eken Nr 25. Miljöförvaltningen kontaktade därför Brf Eken Nr 25 vid tre tillfällen den 31 januari 2008, 26 februari 2008 och 26 mars 2008 för att boka tid för inspektion. Brf Eken Nr 25 gavs möjlighet att själv komma med förslag på tid i det fall miljöförvaltningens förslag inte passat. Den 26 mars 2008 informerades Brf Eken Nr 25 om att miljö- och hälsoskyddsnämnden kan förelägga om att ett förslag till egenkontrollprogram ska upprättas och redovisas om de inte svarar.

Eftersom miljöförvaltningen inte gavs möjlighet att utöva tillsyn av föreningens egenkontroll på plats ansåg miljö- och hälsoskyddsnämnden att det fanns skäl att förelägga Brf Eken Nr 25, org. nr 702000-4458 att inkomma med en skriftlig redovisning av sin egenkontroll.

Bostadsrättsföreningen har överklagat nämndens beslut.

Utveckling av grunder

I miljö- och hälsoskyddsnämndens uppdrag som tillsynsmyndighet enligt miljöbalken ingår förutom kontroll av lagefterlevnaden även förebyggande åtgärder samt rådgivning och information. Miljöförvaltningen har erfårit att kunskapen om miljöbalken och dess krav på egenkontroll är tämligen låg hos många verksamhetsutövare. Genom att upplysa om energibesparande åtgärder samt för att stärka kunskapen om miljöbalken och egenkontroll hos fastighetsägare driver miljöförvaltningen en tillsynskampanj med riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att tillsynskampanjen har stor miljönytta och därför är tillsynskampanjen ett högprioriterat projekt.

Miljödomstolen har i dom 2008-06-27, mål nr M 2015-07, konstaterat att miljöförvaltningens riktade tillsyn av fastighetsägares egenkontroll ingår i miljöbalkens tillsynsbegrepp, vilket anges i 26. kap 1 §. Av domen framgår att tillsynen kan rikta sig till enskilda fastighetsägare, eller till fastighetsägare som kollektiv, såsom åtgärder som syftar till att stärka fastighetsägares egenkontroll, t.ex. riktad information avseende effektiviseringar av energianvändningen i fastighetsbestånden. Med riktad tillsyn menas att miljö- och hälsoskyddsnämnden på eget initiativ kontrollerar lagefterlevnaden i en utvald grupp av verksamhetsutövare. Tillsynskampanjen för 2008 vänder sig till fastighetsägare med fastigheter byggda mellan 1950 och 1980.

I 33 och 34 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (med hänvisning till 9 kap 9 § miljöbalken) uppställs krav på bostäder i syfte att hindra uppkomst av olägenheter för människors hälsa. Det handlar om bl.a. skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, ventilation, ljus, skadedjur, m.m.

Brf Eken Nr 25 är enligt 2 kap 1 § miljöbalken verksamhetsutövare och därmed ansvarig för att kraven i bl.a. 33 och 34 §§ FMH är uppfyllda i deras fastighet.

Av 26 kap. 19 § miljöbalken framgår miljöbalkens grundläggande krav på en verksamhetsutövarers kontroll av sin verksamhet. Av bestämmelsen följer att Brf Eken Nr 25 ansvarar för att förebygga och motverka att människors hälsa och miljön påverkas på ett negativt sätt. Detta ska genom att föreningen fortlöpande ska planera och kontrollera sin verksamhet. De ska även lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det. Föreningen ska även skaffa sig kunskap om de lagar och förordningar som gäller för deras verksamhet, samt genom förebyggande åtgärder för att hindra att olägenhet för hälsa eller miljön uppstår. Det är även fastighetsägarens ansvar att visa hur kraven i miljöbalken uppfylls. Detta följer av de grundläggande bestämmelserna i balken om omvänd bevisbörda (2 kap 1 §) och verksamhetsutövarers kunskapskrav (2 kap 2 §) miljöbalken. Av detta följer att miljö- och hälsoskyddsnämnden inte behöver påvisa att olägenhet för människors hälsa föreligger för att utföra tillsyn av föreningens egenkontroll.

För att säkerställa att människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter ska miljö- och hälsoskyddsnämnden utföra tillsyn enligt miljöbalken. För att fullgöra tillsynsuppdraget har miljöförvaltningen rätt att få tillträde till fastigheter enligt miljöbalkens 28 kap. 1 §. Miljöförvaltningen har vid upprepade tillfällen försökt att boka en tid med den aktuella verksamhetsutövaren för inspektion utan att lyckas. Samtliga skrivelser som skickats till Brf Eken Nr 25 har gått till föreningens officiella adress som finns registrerad i bolagsregistret.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har enligt 26 kap 9 § miljöbalken rätt att meddela de förelägganden som behövs i ett enskilt fall för att miljöbalken, föreskrifter, domar eller beslut ska efterlevas. Normalt bör en bostadsrättsförening kunna muntligt redogöra för



den egenkontroll som föreningen tillämpar, vilket i regel sker i samband med ett tillsynsbesök. Eftersom föreningen vid upprepade tillfällen inte medverkat till att bereda miljöförvaltningen möjlighet att utföra sina lagstadgade tillsynsuppgifter på plats, anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att det funnits skäl att förelägga Brf Eken Nr 25 att inkomma med ett skriftligt förslag till egenkontrollprogram.

Vad Brf Eken Nr 25 i sitt överklagande anfört anser miljö- och hälsoskyddsnämnden därför saknar grund. Med hänsyn till det ska föreningens överklagande avslås och nämndens beslut fastställas

Med vänlig hälsning

Gunnar Söderholm
Förvaltningsdirektör |