



Handläggare: Kajsa Holmborn
Telefon: 08 508 28 190

Till
Miljö- och hälsoskyddsnamnden
MHN 2012-03-06 p. 9

ÖVERKLAGANDE AV BESLUT OM ATT FASTIGHETSÄGAREN SKA ÅTERSTÄLLA WC/ DUSCHUTRYMME I BRUKBART SKICK

Remiss från Länsstyrelsen i Stockholms län, beteckning 5051-33910-2011

Förslag till beslut

- 1 Miljö- och hälsoskyddsnamnden yrkar att Länsstyrelsen i Stockholms län avslår överklagandet
- 2 Som grund för yrkandet åberopa vad som anförts i detta tjänsteutlåtande
- 3 Uppdra till förvaltningschefen att företräda namnden i ärendet
- 4 Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm
Förvaltningschef

Pia Winbladh Högfors
Avdelningschef

Sammanfattning

Detta är ett yttrande till Länsstyrelsen i Stockholms län avseende ett överklagande av beslut om att fastighetsägaren, en bostadsrättsförening (härefter kallad föreningen), ska återställa klagandens wc/duschutrymme i brukbart skick. Miljö- och hälsoskyddsnamnden har ombetts att yttra sig före den 15 januari 2012. Namnden har beviljats anstånd med att inkomma med yttrande till den 20 mars 2012.



Ett klagomål gällande en fuktskada i wc/duschutrymme och hall på Engelbrektsgatan 12 inkom till miljöförvaltningen 2009. Fuktskadeutredningar har utförts och visat på höga fukthalter i golv och på vägg i wc samt i delar av golvet i hallen utanför wc. Åtgärder för att åtgärda fuktskadan har vidtagits i wc och i hall. Utförda åtgärder i hallen var dock tvungna att återupprepas eftersom höga fukthalter fortfarande mättes upp efter det att åtgärder vidtagits. Därefter har miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömt att den fuktskada som klaganden haft i wc och hall är åtgärdad. Däremot återstod frågan om vem som ska återställa tät- och ytskikten i wc-utrymmet eftersom föreningen och klaganden hade olika uppfattning om vad som orsakat fuktskadan. Nämnden förelade föreningen att återställa klagandens wc/duschutrymme i brukbart skick, innebärande återställande av tät- och ytskikt samt interiör som handfat, toalett och dusch/badkar. Föreningen har den 1 november 2011 överklagat nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län.

I överklagan har föreningen bl.a. framfört att bostaden från början var ett kontor med wc och att en lägenhetsinnehavare installerat en duschslang och golvbrunn i wc-utrymmet någon gång under 1960–70-talet men att utrymmet aldrig har varit avsett att användas som duschutrymme. Klaganden har därmed utnyttjat wc-utrymmet felaktigt. Föreningen menar att de inte kan följa nämndens föreläggande eftersom utrymmet inte är tänkt som duschutrymme och därför inte kan återställas till duschutrymme eftersom det skulle gå emot de allmänna reglerna om likabehandling.

Nämnden har i sitt föreläggande tagit i beaktande det ansvar en fastighetsägare har för boendemiljön enligt miljöbalken och det krav som finns i miljöbalken på att det i en bostad ska finnas möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien. Det ligger på fastighetsägarens ansvar att se till att de boende har möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien för att motverka att olägenhet för människors hälsa uppkommer. Eftersom inga alternativ finns för klaganden att på annat sätt få tillgång till dusch i fastigheten är bostaden det enda stället för klaganden att duscha. Nämnden har i och med det bedömt att klaganden behöver en dusch i sin bostad för att kunna upprätthålla en god personlig hygien. Nämnden anser därmed att föreningen har en skyldighet som fastighetsägare att återställa klagandens wc-utrymme i brukbart skick. Vidare faller det på föreningens roll som fastighetsägare att fullfölja sitt åtagande att åtgärda fuktskadan och därmed även återställa wc-utrymmet i brukbart skick. Miljö- och hälsoskyddsnämnden yrkar att länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer nämndens beslut.

Bakgrund

Ett klagomål gällande en fuktskada i wc/duschutrymme (fortsättningsvis kallad wc/wc-utrymme) och hall på Engelbrektskatan 12 inkom till miljöförvaltningen 2009. Fuktskadeutredningar hade utförts och visat på höga fuktvärden i bjälklagsfyllningen i golv i wc och i delar av golvet i hallen utanför wc:n samt att hög fukthalt hade indikerades på väggarna i wc:n.

Åtgärder hade vidtagits för att åtgärda fuktskadan. I wc hade fuktpåverkade väggar frilagts, fyllnadsmassor ner till tegelvalvet hade tagits bort, avloppsstam och grenrör hade bytts ut, anslutande avloppsstam från kök hade också bytts ut, avfuktning hade utförts och utrymmet var återställt med lecakulor och betong. Likaså hade åtgärder vidtagits i hallen där fuktpåverkade fyllnadsmassor tagits bort, avfuktning hade utförts och utrymmet hade sedan återfyllts och gjutits igen. Utförda åtgärder i hallen var dock tvungna att återupprepas eftersom klaganden lät en konsult göra en uppföljande fuktmätning i hallgolvet som uppmätte höga fukthalter. Efter slutredovisning av vidtagna åtgärder bedömde miljö- och hälsoskyddsnämnden att den fuktskada som klaganden haft i wc och hall var åtgärdad.

Däremot återstod frågan om vem som skulle återställa tät- och ytskikten i wc-utrymmet eftersom föreningen och klaganden hade olika uppfattningar om skadeorsaken till fuktskadan. Det hade av inblandade konsultfirmor gjorts olika bedömningar beträffande orsaken till fuktskadan. Ena bedömning var att orsaken berodde på uttjänt eller bristfälligt tätskikt under klinkergolvet och att tröskeln inte var upphöjd samt saknade fogmassa. Den andra bedömningen var att fuktskadan berodde på gamla avloppsledningarna och konsultfirman rekommenderade därför föreningen att trycktesta rören för att utesluta läckage på vattenledningarna.

Föreningen ansåg att det var klaganden som hade ansvaret för återställandet av wc-utrymmet eftersom de ansåg att orsaken till fuktskadan berodde på dåligt tätskikt och att klaganden hade brutit mot deras stadgar när hon använt wc:n som dusch trots att utrymmet inte ansågs lämpligt för detta. Klaganden ansåg däremot att det var föreningen som hade ansvaret för återställandet eftersom skadeorsaken inte var fastställd och att hennes handlande inte hade orsakat fuktskadans uppkomst. Hon framförde att båda konsultfirmorna, med anledning av skadans omfattning, hade bedömt att skadan funnits i åratal och därmed att den hade uppstått innan klaganden flyttade in i lägenheten. Vidare framförde klaganden att föreningen kommer genomföra stambyte på hela fastigheten och att de i samband med detta kommer återställa samtliga badrum till standardkvalitet. Hon anser sig



då ha samma rättighet i detta fall eftersom hon kommer betala en procentuell andel av kostnaderna för stambytet i fastigheten.

Eftersom det saknas alternativa duschmöjligheter i övrigt i fastigheten och för att klaganden skulle ha möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien bedömde miljö- och hälsoskyddsnämnden att det föll på föreningens roll som fastighetsägare att återställa wc-utrymmet i brukbart skick. Den 13 oktober 2011 förelade nämnden föreningen att återställa klagandens wc/duschutrymme i brukbart skick, innebärande återställande av tät- och ytskikt samt interiör som handfat, toalett och dusch/badkar. Den 1 november 2011 överklagade föreningen nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Den 20 december 2011 gavs nämnden möjlighet att före den 15 januari 2012 yttra sig över föreningens överklagan. Nämnden har beviljats anstånd med att inkomma med yttrande till den 20 mars 2012.

I överklagan framförde föreningen att de ”inte kan vidta de ålagda åtgärderna, eftersom ombyggnationen av klagandens wc till duschrum skulle bryta mot föreningens stadgar och allmänna regler om likabehandling av medlemmar i en bostadsrättsförening”. Till överklagan bifogade föreningen ett e-postmeddelande, från den 25 oktober 2010, där klaganden meddelade att ”så fort föreningen har gjort sina åtaganden så kommer jag att anlita en egen hantverkare för att göra mina åtaganden” samt att ”Enligt kostnads- och ansvarsfördelningsregler för bostadsrätter så gäller att i demonterat våtutrymme ska föreningen återställa fram till tätskikt/betong. Därefter återställer lägenhetsinnehavaren”. Vidare framfördes att det enligt föreningens stadgar är lägenhetsinnehavaren som står för underhåll av sina bad/duschrum och att det faller på dem om eventuell fuktskada beror på eftersatt underhåll. Likaså att en bostadsrättsinnehavare har vid övertagandet av en lägenhet ansvar för ”att iaktta allt som fodras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten”. Därutöver nämndes att föreningen bildades 1921 och att den aktuella bostaden från början var ett kontor med wc. Sedan har en lägenhetsinnehavare under 1960–70-talet lagt plattor på golvet och installerat en duschslang och golvbrunn. Efter 1978 har föreningen sålt aktuell lägenhet som bostadslägenhet.

Förvaltningens synpunkter

I aktuellt ärende har miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömt att den fuktskada som klaganden haft i wc och hall är åtgärdad. Det kvarstår dock vissa oklarheter kring orsaken till fuktskadans uppkomst eftersom föreningen och klaganden har olika uppfattningar om vad som orsakat fuktskadan. Därför återstår det att återställa tät- och ytskikt samt interiör i wc-utrymmet eftersom ingen av parterna anser sig vara ansvarig för denna del av utförandet.

Nämnden har förelagt föreningen att återställa wc i brukbart skick. I sitt ställningstagande har nämnden tagit i beaktande det ansvar en fastighetsägare har för boendemiljön enligt miljöbalken och det krav som finns i miljöbalken på att det i en bostad ska finnas möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien.

Föreningens ansvar som fastighetsägare

I aktuellt ärende har föreningen varit tvungen att demontera hela wc-utrymmet för att åtgärda en fuktskada. Fyllnadsmassorna i golvet har tagits bort, vattenledningar/avloppsrör och golvbrunn har bytts ut, den fuktskadade delen av väggen i wc-utrymmet har frilagts och efter avfuktning har golven gjutits igen. Skadans orsak har inte med säkerhet kunnat fastställas. En av konsultfirmorna har bedömt att skadan uppstått till följd av läckande stammar. Den andra konsultfirman har bedömt att det berott på huvudsakligen bristfälligt tätskikt.

Den aktuella bostaden har från början varit ett kontor med wc. Under 1960–70-talet har en lägenhetsinnehavare installerat en duschslang och golvbrunn i wc-utrymmet. Föreningen har efter detta sålt lägenheten som en bostadslägenhet. I överklagan har föreningen framfört att wc-utrymmet aldrig har varit avsett till att användas som duschutrymme och att klaganden därmed har utnyttjat wc-utrymmet felaktigt, varför ansvaret bör ligga på klaganden.

Eftersom föreningen upplåtit lägenheten som bostadsrätt med installerad dusch och golvbrunn måste föreningen enligt förvaltningens uppfattning haft kännedom om denna installation. Såvitt framgår av utredningen så har föreningen inte heller upplyst klaganden om att hon inte får lov att använda utrymmet som dusch. Förvaltningen anser därför att klaganden inte kan anses vara ansvarig för skadans uppkomst.

Möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien

Enligt 33§ 5p. förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd skall en bostad, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa, ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien.

Vad som avses med god personlig hygien måste bedömas med utgångspunkt från sådana grundläggande krav på hygien som krävs för att en olägenhet för människors hälsa inte ska uppkomma. Det saknas vägledning i rättspraxis för vilka grundläggande krav på hygien som kan ställas med stöd av miljöbalken. Förvaltningen anser dock att det måste vara ett minimikrav att en permanent bostad har tillgång till dusch. Om dusch inte finns i bostaden bör det i vart fall finnas i nära anslutning till den, antingen i samma byggnad eller i nära anslutning till byggnaden. Denna bedömning grundar sig på förvaltningens uppfattning om vilka krav som kan ställas med hänsyn till den allmänna utvecklingen i samhället. Det måste således anses som ett minimikrav att kunna duscha regelbundet för att upprätthålla en god personlig hygien.

Föreningen har som fastighetsägare till uppgift att se till att boende har möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien för att motverka att olägenhet för människors hälsa uppkommer. Enligt uppgift från föreningen finns det inga alternativ för klaganden att på annat sätt få tillgång till dusch i fastigheten. Förvaltningen har därför bedömt att klaganden behöver en dusch i sin bostad för att kunna upprätthålla en god personlig hygien.

Föreningen har i sitt överklagande också framfört att då utrymmet inte är tänkt som duschutrymme kan föreningen inte återställa utrymmet till duschutrymme eftersom detta skulle gå emot de allmänna reglerna i bostadsrättsföreningen om likabehandling. Nämnden har dock i sitt föreläggande om återställande av wc-utrymmet utgått från de krav som kan ställas på en bostad med stöd av miljöbalken och föreningens fastighetsägaransvar enligt miljöbalken. Vem som slutligen får bekosta återställandet av wc-utrymmet är däremot en fråga som får regleras civilrättsligt mellan fastighetsägaren och bostadsrättsinnehavaren.

Mot bakgrund av det anförda bedömer förvaltningen att föreningen har en skyldighet såsom fastighetsägare att återställa klagandens wc-utrymme med dusch i brukbart skick. Miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås därför yrka att länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer nämndens beslut.

Slut



Bilagor

Bilaga 1: Miljö- och hälsoskyddsnämndens föreläggande, daterad 13 oktober 2011

Bilaga 2: Överklagan från föreningen, daterad 1 november 2011 samt bilaga till
Bilaga 2

Bilaga 3: Tillkomna uppgifter till överklagan från föreningen, daterad
14 november 2011.