



Datum: 2022-02-22

Bostadsrättsföreningen 5:an

Handläggare:

106 31 Stockholm

Direkttelefon/e-post:

Diarienummer MN-2018-5934

Ange diarienummer vid kontakt med miljöförvaltningen.

Föreläggande med vite om att åtgärda mikrobiell påväxt

Beslut

Miljönämnden förelägger Bostadsrättsföreningen 5:an () i egenskap av tomträttsinnehavare att, senast **6 veckor** efter att ni tagit emot detta beslut, ha vidtagit följande åtgärder och skriftligen kommit in med följande uppgifter för Thomsons väg 42-48 på fastigheten TAXERINGSREVISORN 5, i Malmö:

- Fackmässigt sancrat den mikrobiella påväxt som redovisats i utredning daterad 2021-02-08 (Protokoll nr UTR-2020-66031511) utförd av Anticimex i fastigheten TAXERINGSREVISORN 5. I saneringen ingår att mikrobiellt angripet material ska avlägsnas.

Föreläggandet gäller följande lägenheter (Skatteverkets lägenhetsnummer inom parentes):

Lägenheterna med nummer 102 (1101), 103 (1202), 109 (1502), 110 (1501), 112 (1601), 115 (1802) och 116 (1801) på Thomsons väg 42.

Lägenheterna med nummer 120 (1201) och 121 (1302) på Thomsons väg 44.

Lägenheterna med nummer 144 (1601), 146 (1701) och 148 (1801) på Thomsons väg 46.

Lägenheterna med nummer 149 (1102), 150 (1101), 154 (1301), 161 (1702) och 162 (1701) på Thomsons väg 48.

Ni ska lämna in skriftlig dokumentation till miljöförvaltningen om vilka åtgärder som har utförts. Dokumentationen ska minst innehålla:

- Fotodokumentation av den mikrobiella påväxten innan sanering samt samma plats efter utförda saneringsåtgärder i varje lägenhet enligt ovan.
- En beskrivning av vilken metod, vilken utrustning och vilka material som använts i varje lägenhet enligt ovan.
- Dokumentationen ska redovisas per lägenhet.

Åtgärderna och redovisningen ska utföras av sakkunnig person med dokumenterad kompetens, vilket ska intygas genom certifikat eller liknande som ska lämnas in till miljöförvaltningen.

Ni ska betala vite på 100 000 kronor om föreläggandet inte uppfyllts i sin helhet inom utsatt tid, och därefter ska samma belopp betalas för varje ytterligare period om 4 veckor som föreläggandet inte uppfyllts i sin helhet.

I de fall Bostadsrättsföreningen 5:an inte får tillträde till någon av lägenheterna i tid ska de intyga detta genom att komma in med kopia på handlingar som styrker ansökan om handräckning till Kronofogdemyndigheten.

Miljöförvaltningen skickar föreläggandet till Lantmäteriet för anteckning i fastighetsregistret.

Lagstöd: se avsnitt om gällande bestämmelser.

Beslutet gäller omedelbart även om det överklagas.

Beslutet kan överklagas, se *Hur man överklagar*.

Detta beslut ersätter Föreläggande med vite om att åtgärda mikrobiell påväxt, daterat 2021-03-12 och Föreläggande med vite om att åtgärda mikrobiell påväxt i bostadsrättslägenheter, daterat 2021-04-14

Bakgrund

Ett fastighetsövergripande ärende startades i maj 2018 efter att VA Syd informerat miljöförvaltningen om att Brf Thomsons Väg i Malmö inte hade betalat sina fakturor (Brf Thomsons Väg i Malmö bytte under november 2020 namn till Bostadsrättsföreningen 5:an).

2019-08-28 genomför miljöförvaltningen tillsynsbesök i två lägenheter i fastigheten. I båda lägenheterna var ventilationen undermålig och det fanns indikationer på fuktskador.

2019-11-14 genomför miljöförvaltningen tillsynsbesök i åtta lägenheter i fastigheten. Vid inspektionstillfället konstaterades att frånluftsflödet var undermåligt eller obefintligt i samtliga lägenheter. Det saknas även tilluftsventiler i vissa lägenheters vistelserum och i de lägenheterna med tilluftsventiler konstaterades att tilluftsflödet var undermåligt eller obefintligt. I flera av lägenheterna konstateras tydliga spår av mikrobiell påväxt och i vissa lägenheter visar miljöförvaltningens indikationsmätningar på fuktskador. Två boende vittnar även om att det läcker och rinner vatten från lägenheten ovanför. I flera lägenheter förekommer även synliga tecken på uttorkade fuktskador som inte åtgärdats korrekt.

2020-01-17 inkommer ett klagomål till miljöförvaltningen gällande en läckande blandare och problem med mikrobiell påväxt i lägenhet 110/1501 på Thomsons väg 42.

2020-02-03 genomför miljöförvaltningen ett tillsynsbesök i fastigheten till följd av klagomålet som inkom 2020-01-17 gällande en läckande blandare och problem med mikrobiell påväxt. Vid inspektionstillfället konstateras att en blandare i anslutning till ett badkar står och rinner konstant och går inte att stänga av eller reglera. Vattnet är varmt och fukten från det konstanta rinnande vattnet bedöms kunna vara en bidragande orsak till den omfattande mikrobiella påväxten i lägenheten. Vid inspektionstillfället konstateras även förekomst av mikrobiell påväxt, samt indikationer på fuktskador på vägg och i tak. Miljöförvaltningen försökte efter inspektionen vid upprepade tillfällen nå representanter för föreningen utan resultat. Inget yttrande lämnades in på den skrivelse som skickades till föreningen angående problemen.

2020-02-18 fattar miljöförvaltningen ett beslut om att förelägga bostadsrättsföreningen att komma in med en fuktutredning. Fuktutredningen avser en inventering av förekomst av fukt och mikrobiell påväxt i fastighetens samtliga lägenheter.

2020-03-10 fattar miljöförvaltningen ett beslut om att förelägga bostadsrättsföreningen med vite om att åtgärda den konstant rinnande badkarsblandaren. 2020-03-13 får miljöförvaltningen uppgifter om att kranen är åtgärdad.

Under tre tillfällen, 2020-12-07, 2020-12-16 och 2020-12-19 genomför miljöförvaltningen tillsynsbesök i fyra lägenheter. I tre av de besökta lägenheterna konstaterades mikrobiell påväxt och indikation på fuktskador.

2020-12-18 lämnade Bostadsrättsföreningen 5:an ett besiktningsprotokoll avseende åtgärdsförslag för att förebygga fuktskador in till miljöförvaltningen. Besiktningsprotokollet innehåller inte de fuktmätningar och undersökningar av mikrobiell påväxt som krävs för att föreläggandet från 2020-02-18 ska uppfyllas.

2021-02-19 fick miljöförvaltningen in ett besiktningsprotokoll daterat 2021-02-08 (Protokoll nr UTR-2020-66031511). Av protokollet framkom bland annat att 17 av fastighetens lägenheter har mikrobiell påväxt och att i minst 13 av dessa beror påväxten helt eller delvis på icke fungerande ventilation.

Bostadsrättsföreningen 5:an har getts möjlighet att yttra sig över uppgifterna som ligger till grund för detta beslut. I telefonsamtal med ledamot i Bostadsrättsföreningen 5:ans styrelse 2021-02-23 uppger denne att föreningen efter att ha fått fuktrapporten daterad 2021-01-08 har börjat arbeta med att alla bostadsrättsinnehavare ska åtgärda problemen i sina bostäder. Föreningen ska också skyndsamt se till att åtgärda alla de hyreslägenheter som enligt fuktrapporten behöver åtgärder. Ventilationen i hela fastigheten ska sättas i gång senast 2021-02-24.

I möte 2021-05-20 med styrelseordförande och två styrelseledamöter diskuterades åtgärder. Styrelsen kunde inte ge någon information om planerade åtgärder eller någon tidsplan för detta.

I telefonsamtal 2021-06-15 med en ledamot från styrelsen informerade denne om att åtgärder var på gång, men kunde inte ge någon information om vilka åtgärder som var planerade. Miljöförvaltningen bad om att få in en handlings- och tidsplan för åtgärderna. Ingen sådan handlings- eller tidsplan har inkommit till miljöförvaltningen efter detta samtal.

2021-09-28 skickades en skrivelse till föreningen med uppmaning att kontakta miljöförvaltningen och information om att miljöförvaltningen inte mottagit handlings- och tidsplanen som skulle skickats in.

2021-09-30 utfördes en inspektion i tre av fastighetens lägenheter. Det konstaterades då fortsatta problem med fukt och mikrobiell påväxt och att inga åtgärder vidtagits i de besökta lägenheterna. Resultatet från tillsynsbesöket kommunicerades till Bostadsrättsföreningen 5:an via en inspektionsrapport 2021-10-08. Bostadsrättsföreningen har inte yttrat sig angående uppgifterna.

Bedömning

Av Socialstyrelsens meddelandeblad *Hälsorisker vid fuktproblem i byggnader* framgår bland annat följande:

Mögelsporer innehåller allergener som kan orsaka allergiska reaktioner hos känsliga personer. I sporer och cellväggar förekommer även andra ämnen, till exempel glukaner, som satts i samband med hälsoeffekter. Husdammskvalster trivs i varma, fuktiga miljöer och har en avföring som är starkt allergiframkallande.

Det framgår också att forskningen är entydig - fuktproblem i byggnader utgör en hälsorisk.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:14) om tillsyn enligt miljöbalken – fukt och mikroorganismer, står det att tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) vid bedömningen av om fukt och mikroorganismer i bostäder innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap 3 § miljöbalken bör beakta bland annat om

- det förekommer synlig mikrobiell växt och/eller mikrobiell lukt i bostadsrum
- mikroorganismer eller mikrobiell lukt befaras spridas till bostadsrum
- fuktskador inte åtgärdas och detta innebär en risk för att mikroorganismer kan växa till
- fuktskador har åtgärdats bristfälligt, till exempel vid uttorkning och utbyte av mikrobiellt angripet material.

Mikrobiell påväxt i fastighetens bostäder bedöms vara en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Problemen har varit långvariga och är dokumenterade i det protokoll (Protokoll nr UTR-2020-66031511) som efter föreläggande skickats in till miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen kommunicerade i december 2019 en inspektionsrapport där problemen med mikrobiell påväxt i fastighetens bostäder uppmärksammades. Sedan dess har inga åtgärder kommit till miljöförvaltningens kännedom. Bostadsrättsföreningen 5:an underlät sig att skicka in den rapport som utfördes i mars 2020 i tid. Efter granskning visade det sig att rapporten inte uppfyllde miljöförvaltningens föreläggande. Redan denna rapport konstaterade att fastighetens icke fungerade ventilation är en avgörande faktor för problemen med mikrobiell påväxt. Miljöförvaltningen har också ställt krav på utredning av ventilationen (beslut daterat 2020-02-18), och gått vidare med ansökan om begäran utdömande av vite angående detta beslut. Detta beslut anses nu uppfyllt och ventilationen i fastigheten ska vara tillfredsställande enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation. Åtgärdas problemen med fukt och mikrobiell påväxt på ett korrekt sätt ska de inte återkomma på grund av undermålig ventilation.

Bostadsrättsföreningen 5:an har genom sitt agerande kring mikrobiell påväxt, ventilation och kranen med ständigt rinnande varmvatten visat att de inte haft kunskapen eller förmågan att hantera frågorna som rör inomhusmiljön i fastigheten enligt kunskapskravet och försiktighetsprincipen i 2 kap 2-3 §§ miljöbalken. Särskilt allvarligt ser miljöförvaltningen på detta när det gäller lägenhet 110, där ej fungerande ventilation och ständigt rinnande varmvatten bidragit till en kraftig mikrobiell påväxt i hela lägenheten. Detta har varit känt för Bostadsrättsföreningen 5:an efter miljöförvaltningens inspektioner. I lägenheten bor flera barn, vilka anses vara en känslig grupp vad det gäller fukt och mögel.

Miljöförvaltningen bedömer att åtgärderna i detta föreläggande är rimliga att genomföra enligt en rimlighetsavvägning enligt 2 kap 7 § miljöbalken.

Vitet sätts till skäligen 100 000 kronor om föreläggandet inte uppfylls i sin helhet inom utsatt tid och därefter 100 000 kronor för varje period om fyra veckor som det inte uppfylls. Vitet är baserat på åtgärdernas omfattning samt att Bostadsrättsföreningen 5:an tidigare inte följt miljöförvaltningens förelägganden med lägre vitesbelopp. Miljöförvaltningen bedömer att beloppen är rimliga och kan förväntas förmå Bostadsrättsföreningen 5:an att vidta de förelagda åtgärderna.

Om fastighetsägaren inte får tillträde till lägenheten för att genomföra nödvändiga åtgärder/utredningar enligt föreläggandet, regleras detta i Jordabalken (Hyreslagstiftningen). Handräckning kan sökas hos Kronofogden med stöd av Jordabalken

12 kap 26 § sista stycket. Mer information om tillvägagångssättet för handräckning hos Kronofogden finns på deras hemsida.

För att få anstånd med åtgärder och/eller utredningar enligt föreläggandet för att hyresgästerna inte lämnat tillträde till lägenheten behöver miljöförvaltningen få bevis om att ansökan om handräckning skickats till Kronofogden. Det är även bra att meddela hur lång tid ni behöver anstånd, det vill säga hur lång tid det tar för Kronofogden att hjälpa till med handräckning.

Beslutet gäller omedelbart även om det överklagas då Bostadsrättsföreningen 5:an under lång tid har känt till att det finns mikrobiell påväxt i fastigheten och trots detta inte vidtagit några åtgärder. Problemen i fastigheten är långvariga och miljöförvaltningen bedömer den mikrobiella påväxten som en risk för olägenhet för människors hälsa av en sådan karaktär att åtgärder inte kan vänta, hänsyn ska också tas till att det bor barn i lägenheter som omfattas av beslutet. På grund av dessa anledningar är det viktigt att den mikrobiella påväxten åtgärdas skyndsamt.

Gällande bestämmelser

Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan påverka miljö eller hälsa är skyldiga att visa att nedanstående förpliktelser i miljöbalken (MB) uppfylls (2 kap 1 § MB).

Den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd ska skaffa sig den kunskap som behövs för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet (2 kap 2 § MB).

De försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska vidtas. Av samma anledning ska vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik (2 kap 3 § MB).

Ovanstående krav i 2 kap MB gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskilt beaktas nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder (2 kap 7 § MB).

Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig (9 kap 3 § MB).

Det är fastighetsägarens ansvar att vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa (9 kap 9 § MB).

Miljönämnden är tillsynsmyndighet över bland annat hälsoskyddet och avfallshanteringen inom kommunen (26 kap 3 § MB).

Tillsynsmyndigheten får meddela de förelägganden som behövs i ett enskilt fall (26 kap 9 § MB).

Tillsynsmyndigheten får förena ett föreläggande med vite, som ska betalas i det fall att föreläggandet inte följs (26 kap 14 § MB).

Miljönämnden får, om det är riktat mot tomträttsinnehavare, sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningen medför att föreläggandet gäller mot eventuell ny ägare. Har den nya ägaren förvärvat egendomen genom köp, byte eller gåva och utgör egendomen fastighet eller tomträtt, gäller även det löpande vitet mot den nya ägaren (26 kap 15 § MB).

Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet ska lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det (26 kap 19 § MB).

Tillsynsmyndigheten får förelägga om att de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen ska lämnas in till myndigheten (26 kap 21 § MB).

Vidare är verksamhetsutövare skyldig att utföra de undersökningar av verksamheten som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa (26 kap 22 § MB).

En tillsynsmyndighet får bestämma att dess beslut ska gälla omedelbart även om det överklagas (26 kap 26 § MB).

Enligt 33 § i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH) ska en bostad, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa: ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar.

Miljönämnden ska enligt 45 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH) ägna särskild uppmärksamhet åt bland annat byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen.

Vad som ska beaktas vid bedömningen av ifall bristande luftkvalitet i bostäder och lokaler för allmänna ändamål innebär olägenhet för människors hälsa framgår närmare av Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMF'S 2014:14) om fukt och mikroorganismer.

För miljönämnden

Avdelningschef
Avdelningen för miljö- och hälsoskydd
(Dg 2.8 och 4.8.1)

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Hyresgästföreningen ()
Bostadsrättsföreningen 5:an

Hur man överklagar

Ni kan överklaga detta beslut hos Länsstyrelsen Skåne skriftligen senast tre veckor efter den dag ni fick beslutet.

Gör så här:

- skriv till miljöförvaltningen vilket beslut som ni överklagar
- skriv beslutets diarienummer, beslutsdatum och vad beslutet handlar om
- förklara varför ni tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring ni vill ha
- skicka med sådant som ni tycker är viktigt för att beslutet ska bli riktigt/korrekt
- avsluta med namnteckning, namn, personnummer (eller organisationsnummer), adress och telefonnummer.

Överklagandet ska ni lämna eller skicka till **Miljöförvaltningen, 205 80 Malmö**. Det måste ha kommit till förvaltningen inom tre veckor från den dag då ni fick del av detta beslut.

Har ert överklagande kommit in till miljöförvaltningen i rätt tid skickas det vidare till länsstyrelsen, om förvaltningen inte själv ändrar beslutet på det sätt ni har begärt.

Har du frågor? Ring handläggaren som står på beslutet.

Postadress:

Miljöförvaltningen
205 80 Malmö

Besöksadress: Bergsgatan 17, Malmö

Receptionen är öppen måndag-fredag kl 09.00-12.00, 13.00-15.30
(onsdagar till kl 16.30).