



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2020-04-01
meddelad i
Växjö

Mål nr M 5936-19

PARTER

Sökande

Bygg- och miljönämnden i Hörby kommun
242 80 Hörby

Motpart

Fastighetsskötsel och Underhåll i Skåne AB, 556383-1816
Gamla Bo 677
243 95 Höör

SAKEN

Utdömande av vite

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen förpliktar Fastighetsskötsel och Underhåll i Skåne AB,
(556383-1816) att betala ett vite om 20 000 kronor.



BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Hörby kommun (nämnden) beslutade den 21 maj 2019, per delegation, att förelägga Fastighetsskötsel och Underhåll i Skåne AB (bolaget) med organisationsnummer 556383-1816 att senast 120 dagar från delgivning inkomma med åtgärdsplan för att säkerställa fungerande tilluft och frånluftsflöden i samtliga lägenheter, utförd av fackman med dokumenterad kompetens.

Åtgärdsplanen skulle minst innehålla lämpliga åtgärder och tidplan.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att mark- och miljödomstolen ska döma ut vite om 20 000 kr för överträdelse av föreläggandet av den 21 maj 2019. Till stöd för yrkandet har nämnden anfört bl.a. följande.

Nämnden har förelagt bolaget att inom 120 dagar från delgivning inkomma med en åtgärdsplan för att säkerställa fungerande tilluft och frånluftsflöden i samtliga lägenheter. Åtgärdsplanen skulle utföras av fackman med dokumenterad kompetens inom utredning av ventilation i flerbostadshus, och skulle som minst innehålla lämpliga åtgärder och tidplan. Beslutet delgavs bolaget den 27 maj 2019. Sista dagen för att överklaga beslutet var den 17 juni 2019. Beslutet överklagades efter att det hade vunnit laga kraft, och nämnden avvisade överklagandet den 4 juli 2019.

Nämnden har utfört tillsyn i flerbostadshus i kommunen genom utskick av enkät och genom besök i ett urval av lägenheterna bl.a. på fastigheten Lindholmen 28. Vid besöken i lägenheternas bostäder gjordes indikativa mätningar av bl.a. ventilationsflöden, eventuell förekomst av fukt eller mögel samt vatten- och inomhustemperatur.

Vid besök uppmärksammades brister i ventilationen i alla de besökta lägenheterna. I dessa lägenheter saknades tilluftsdon, spalt/springventiler eller liknande i antingen sovrum eller vardagsrum. Uppmätta indikerade frånluftsvärden i badrummen låg på

mellan 0,2 och 2,0 liter/sekund i samtliga besökta lägenheter. Vid mättillfällena var fönster och ytterdörrar stängda. Enligt SMHI:s mätdata för Hörby kommun var utomhustemperaturen 3,8 grader Celsius med blåsigt väder vid tiden för besöket. Inomhustemperaturen i lägenheterna låg på ca 20 grader Celsius. Efter genomförda besök skickades inspektionsrapport om uppmärksammade brister till fastighetsägaren.

Hyresvärden lämnade ett yttrande den 6 mars 2019 där det redogjordes för att befintliga PV-fönster på Gelbgjutaregatan 13B och Liljegatan 10A är konstruerade för att fungera både för normal vädring och tilluftsfunktion. Det meddelades också att flera av lägenheterna var dåligt städade och att det nu var åtgärdat, samt att temperaturen på varmvattnet var åtgärdat i de lägenheter där varmvattnet var lite för lågt vid tappstället.

Nämnden hade därefter ett möte med hyresvärden den 11 april 2019 där bristerna från tillsynsbesöket gick igenom. De pratade bl.a. om att besökta lägenheter saknade tillfredsställande tilluft och frånluft samt om mögelförekomst i lägenheternas badrum och intilliggande vägg. Fastighetsägaren ifrågasatte nämndens kommunikering och krav på utredning gällande ventilationen i alla lägenheterna på Gelbgjutaregatan 11A-B, 13A-B samt Liljegatan 10A-B. Hyresvärden uppgav att tilluft kommer in genom otätade fönster, att fönster ska öppnas för vädring samt att senaste utförda OVK, (obligatorisk ventilationskontroll) var godkänd. De kom överens om att kompletteringar och förslag på åtgärder skulle ges in till nämnden senast 22 april 2019.

Hyresvärden gav därefter in ytterligare ett yttrande in, daterat den 16 april 2019 där det meddelades att fastigheten har godkänd OVK och att ventilation bygger på självdrag med tilluft via fönster och att kontroll av samtliga lägenheter ska genomföras fram till 1 september 2019. Kompletterande yttrande inkom den 26 april 2019 där hyresvärden bifogade information om självdragsprincipen. Det angavs att hyresgästerna skulle informeras om systemet och att kontroll kommer

ske av om hyresgästerna är medvetna om principen. Bolaget angav också att nämnden skulle avsluta ärendet.

Bygg- och miljönämnden förelade den 21 maj 2019 fastighetsägaren att inkomma med en åtgärdsplan för att säkerhetsställa fungerande tilluft och frånluftsflöden i samtliga lägenheter, som skulle utföras av en fackman med dokumenterad kompetens inom utredning av ventilation i flerbostadshus. Åtgärdsplanen skulle minst innehålla lämpliga åtgärder och en tidsplan för dessa. Då ingen åtgärdsplan redovisades skickades en påminnelse ut den 22 oktober 2019. Hyresvärden hörde då av sig och meddelade att de skulle kontakta sin sotare, Hörby Sotnings AB som utfört ventilationskontroller i lägenheterna. Därefter lämnade hyresvärden in ett förslag där de skrev att de gått igenom alla lägenheterna för att kontrollera att de krav och påpekanden som ställts på att ventilationen inte fungerar. Mot bakgrund av att de har godkända OVK-protokoll meddelades att nästa kontroll är planerad till 2021. Eftersom de inte fått några klagomål från de boende har de själva beslutat att kontrollera hur det står till med ventilationen och boendemiljön. Efter att de kontrollerat alla lägenheterna finner de att den planeringen är helt i sin ordning. Vid sin kontroll kunde de inte hitta någon tendens till mögel i någon lägenhet. I de badrummen som saknar fläkt kommer de snarast att montera sådana.

Även om fastigheten har godkänd OVK betyder inte det att luftflödena inomhus är tillräckliga för att inte orsaka olägenhet för människors hälsa. Människors levnadsvanor har förändrats sedan fastigheten byggdes på 60-talet. Idag duschar man exempelvis flera gånger om dagen. Eftersom lägenheterna inte har renoverats till dagens standard, gällande krav på luftomsättning och fuktspärr i badrummen, klarar inte fastighetens ventilationssystem att dra ut föroreningar från människor och andra föroreningskällor i lägenheterna. Fastighetsägare som hyr ut bostäder är ansvariga att följa miljöbalkens bestämmelser för att främja en hälsosam inomhusmiljö. Eftersom samtliga besökta lägenheters ventilation upplevdes som bristfällig och mot bakgrund av att det saknas tilluftsdon, spalt/springventiler eller liknande i antingen sovrummen eller vardagsrummen, anser nämnden att det

behöver utföras åtgärder i alla lägenheterna på Gelbgjutaregatan 11A-B, 13A-B samt Liljegatan 10A-B för att få en hälsosam inomhusmiljö.

Vid indikation på dålig luftkvalitet är verksamhetsutövaren enligt miljöbalken ansvarig för att kontrollera orsaken till det och utföra åtgärder för att eventuella brister i ventilationen inte utgör en risk för olägenhet för människors hälsa.

Nämnden har sedan år 1998 dokumentation om inkomna klagomål om boendemiljön på Lindholmen 28. Det har handlat om bristande ventilation samt fukt och mögel. Nämnden har haft sammanlagt 17 klagomål på Gelbgjutaregatan och Liljegatan som handlat om problematik med fukt och mögel och dålig luft.

Åtgärdsplanen som nämnden begärt in ska utföras av en fackman med dokumenterad kompetens inom utredning av ventilation i flerbostadshus. Detta för att få en tillförlitlig plan för vilka åtgärder som behöver göras för att förbättra luftflödena i samtliga lägenheter på fastigheten Lindholmen 28. Nämnden anser inte att inkomna dokument är en åtgärdsplan med förslag på lämpliga åtgärder och tidsplan för dessa. De kompletteringar som hyresvärden lämnat in kan nämnden inte godta som utförda av fackman med dokumenterad kompetens inom utredning av ventilation i flerbostadshus och föreläggandet är därmed inte uppfyllt.

Nämnden hänvisar till de fotografier och de beslut samt det delgivningskvitto och de svar från bolaget som den bifogat till sin ansökan om utdömande av vite.

Bolaget har delgetts nämndens ansökan, men har inte avhört.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen ska i ett mål om utdömande av vite pröva om det föreläggande som ligger till grund för ansökan är lagligen grundat, om det har det har delgetts adressaten, om det har vunnit laga kraft och om det har överträtts. Vite får inte föreläggas om adressaten saknat faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Domstolen ska dessutom, under förutsättning att vite ska dömas ut, pröva

om ändamålet med vitet förlorat sin betydelse, pröva vitets storlek samt beakta om det finns särskilda skäl att jämka vitet.

Mark- och miljödomstolens bedömning

Vitesföreläggandet är, med beaktande av att klagomål har inkommit samt mot bakgrund av att indikationer på olägenheter och bristande funktion framkommit vid inspektion i lägenheter i fastigheten, lagligen grundat. Föreläggandet har delgetts bolaget och det har vunnit laga kraft. Mark- och miljödomstolen bedömer att föreläggandet är tillräckligt precist och tydligt på ett sådant sätt att bolaget haft möjlighet att efterfölja det.

Nämnden ska i en ansökan om utdömande av förelagt vite visa att föreläggandet inte efterföljts. Enligt de uppgifter som lämnats av nämnden har ingen eller otillräcklig redovisning skett i enlighet med föreläggandet. Bolaget har inte inkommit med något yttrande i målet och har därför inte bestritt nämndens uppgifter om att redovisning inte skett i enlighet med föreläggandet. Nämndens uppgifter och ingivet underlag ska därför ligga till grund för mark- och miljödomstolens bedömning.

Nämnden har i sin ansökan angett att den inte anser att inkomna dokument är en åtgärdsplan med förslag på lämpliga åtgärder och tidsplan för dessa. De kompletteringar som hyresvärden lämnat in kan inte godtas som utförda av fackman med dokumenterad kompetens inom utredning av ventilation i flerbostadshus och föreläggandet är därmed inte uppfyllt. Bolaget har inte bestritt nämndens uppgifter i nu aktuellt mål, men det framgår av handlingarna i målet och ingivet svar på nämndens föreläggande från bolaget att bolaget motsatt sig att utföra de förelagda åtgärderna, och att bolaget anser sig ha uppfyllt föreläggandet, varför domstolen har att ta ställning till om redovisning skett utifrån materialet i nämndens ansökan.

Enligt av nämnden ingivet svar från bolaget den 1 november 2019 har bolaget uppgett att lägenheterna gått igenom för att kontrollera nämndens påpekanden och krav på ventilationen, och bolaget har angett att inga brister kunnat konstateras.

Bolaget har angett att boendemiljön var bra och att de snarast kommer att montera fläkt i de badrum som saknat fläkt. Bolaget har härvid hänvisat till de besiktningsprotokoll från Hörby Sotnings AB som bifogats till yttrandet.

Det har inte getts någon redovisning till nämnden av om den företrädare för Hörby Sotnings AB som utförde besiktning av lägenheterna har sådan dokumenterad kompetens som efterfrågats. Vidare har inte någon tidplan lämnats in annat än en uppgift om att viss angiven åtgärd ska ske snarast. Mark- och miljödomstolen bedömer därmed att vitesföreläggandet har överträtts.

Mark- och miljödomstolen bedömer att bolaget varken saknat faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Domstolen bedömer vidare att ändamålet med vitet alltså har betydelse och vitesbeloppet framstår som rimligt. Det har inte framkommit att det föreligger skäl att jämka vitet. Bolaget ska därför förpliktigas att betala det av nämnden förelagda vitet om 20 000 kr.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 22 april 2020.

Ann Westerdahl

Viktor Forsell

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Ann Westerdahl, ordförande, och tekniska rådet Viktor Forsell. Föredragande har varit beredningsjuristen Nils Dahlström.



Hur man överklagar

MMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn samt aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i domen.

Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar mark- och miljödomstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på www.domstol.se.