



VÄXJÖ TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2021-01-29
meddelad i
Växjö

Mål nr M 3090-20

PARTER

Sökande

Bygg- och miljönämnden i Hörby kommun
242 80 Hörby

Motpart

Fastighetsskötsel och Underhåll i Skåne AB, 556383-1816
Köinge 6917
242 92 Hörby

SAKEN

Utdömande av vite

DOMSLUT

Mark- och miljödomstolen förpliktar Fastighetsskötsel och Underhåll i Skåne AB,
556383-1816, att till staten betala ett vite om 20 000 kr.

BAKGRUND

Bygg- och miljönämnden i Hörby kommun (nämnden) beslutade den 21 maj 2019 att förelägga Fastighetskötsel och Underhåll i Skåne AB, 556383-1816, (bolaget) att:

1. Inkomma med en åtgärdsplan för att åtgärda badrummen med fuktsäker vägg- och golvkonstruktion som gör att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma. Åtgärdsplanen ska utföras av en fackman med dokumenterad kompetens inom våtrum, och som minst innehålla lämpliga åtgärder och tidsplan.
2. Åtgärdsplanen och intyg på fackmannens kompetens ska redovisas till Bygg & Miljö senast 120 dagar efter att bolaget tagit emot beslutet.

Beslutets andra punkt förenades med vite om 20 000 kr för det fall åtgärdsplan inte redovisats 120 dagar efter att bolaget tagit emot beslutet.

YRKANDEN M.M.

Nämnden har yrkat att bolaget ska förpliktas att betala ett vite om 20 000 kronor. Till stöd för yrkandet har nämnden anfört bl.a. följande.

Nämnden beslutade den 21 maj 2019 att förelägga bolaget att inkomma med en åtgärdsplan för att åtgärda badrum utförd av en fackman samt med intyg på fackmannens kompetens. Beslutet delgavs bolaget den 26 juli 2019. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avlog överklagandet, och överklagades sedan till mark- och miljödomstolen som också avlog överklagandet. Beslutet överklagades därefter till Mark- och miljööverdomstolen, som avlog överklagandet men ändrade tidpunkten för inlämnande av åtgärdsplan och intyg till den 15 maj 2020.

Vid tillsynsbesök i lägenheter på fastigheten Lindholmen 28 gjordes indikativa mätningar på bland annat ventilationsflöden, eventuell förekomst av fukt eller mögel, vattentemperatur i tappstället och temperaturen inomhus. Vid besöken

uppmärksammades brister i alla besökta lägenheters badrum. De besökta lägenheterna var Gelbgjutaregatan 13B lgh 1201, Gelbgjutaregatan 13B lgh 1102, Gelbgjutaregatan 13B lgh 1001. I badrummet i lägenheten 1201 på Gelbgjutaregatan 13B fanns synlig mikrobiell påväxt runt fönsterkarmen i ett badrum. I lägenhet 1102 i samma trappa var det mikrobiell påväxt på väggen utanför badrummet i hallen.

I lägenhet 1001 på Gelbgjutaregatan 13B, indikerade inspektörernas mätare på fukt i badrummet på väggen ovanför badkaret. I samma lägenhet var det även indikation på fukt i en vägg i köket mot hallen. Hyresgästen i lgh 1001 sa vid besöket att hon anmält detta till hyresvärden och att vissa åtgärder gjorts. Hyresgästen och hennes dotter hade dock fortfarande andningssvårigheter när hon var i lägenheten. I samtliga lägenheter upplevde inspektörerna att det var fuktig luft och att det var tungt att andas. Efter besöken fick fastighetsägaren en inspektionsrapport med en sammanfattning av de brister som noterats.

Fastighetsägaren fick yttra sig i ärendet de brister som noterats gicks igenom på ett möte tillsammans med hyresvärden den 11 april 2019. Att besökta lägenheter saknade tillfredsställande tilluft och frånluft samt mögelförekomst i lägenheternas badrum och intilliggande vägg togs upp. Fastighetsägaren ifrågasatte kommunicerade krav på åtgärder gällande fukt- och mögel i alla lägenheternas badrum på Gelbgjutaregatan 11A-B, 13A-B. Hyresvärden berättade att det var hyresgästerna som bidrog till fukten i badrummen, dels genom sitt beteende men också dålig städning och angav att åtgärder skett i de lägenheter som det varit problem i sedan tidigare och att det inte gjorts några ändringar sedan huset byggdes och det var godkänt då. Det överenskoms att hyresvärden skulle skicka in förslag på åtgärder senast 22 april 2019.

I yttrande den 26 april 2019 ville fastighetsägaren att ärendet skulle avslutas. Till yttrandet bifogades information om självdragsprincipen och fastighetsägaren angav att de skulle informera hyresgästerna om systemet och att kontroll kommer ske hos hyresgästerna att de är medvetna om principen.

Bygg- och miljönämnden förelade den 21 maj 2019, fastighetsägaren att inkomma med en åtgärdsplan och dokumentation av fackmans kompetens i enlighet med föreläggandet som ligger till grund för ansökan. Åtgärdsplanen skulle minst innehålla lämpliga åtgärder och en tidsplan för dessa. Den 31 december 2019 emottog nämnden ett meddelande från fastighetsägaren angående planerade åtgärder i badrummen att frånluftsfläktar kommer monteras i samtliga badrum och att arbetet skulle påbörjas efter helgerna. Fastighetsägaren meddelades en bekräftelse på att en åtgärdsplan gällande delegationsbeslutet för ventilationen i lägenheterna mottagits men det påtalades samtidigt att ingen åtgärdsplan gällande badrummen mottagits.

Därefter skickade fastighetsägaren ett meddelande den 15 januari 2020, där de vidhöll att de presenterat sina planer för att förbättra frånluften i lägenheterna och att självdragsprincipen är en godkänd modell och att ventilationssystemet är godkänt av besiktningsman. Nämnden skickade då ett förtydligande till fastighetsägaren den 23 januari 2020, att någon åtgärdsplan för att åtgärda badrummen med fuktsäker vägg- och golvkonstruktion som gör att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma, ännu inte mottagits.

Bygg & Miljö har sedan år 1998 fått in 13 klagomål om bristande ventilation, fukt och mögel på Gelbgjutaregatan. År 2008 gjordes en undersökning av förekomst av fukt och mögel i samtliga lägenheter på Gelbgjutaregatan. Resultatet visade att 17 badrum hade förhöjda värden av fukt. I rapporten stod följande "Uppfuktning av väggarna sträcker sig upp från golvet till ca 25 cm över golv, där indikationer av mycket fuktigt påvisats, väggarna som omsluter badrummen är kraftigt uppfuktade liksom i några lägenheter där hallgolven utanför badrummen också är uppfuktade."

Fastighetsägaren vidtog åtgärder efter denna rapport, så som uttorkning av väggar, något badrum fick duschkabin, fog sattes mellan golv och väggar, golvbrunnar rensades och trösklar byttes. Vid uppföljningen var fukthalten lägre i badrummen. Inga åtgärder på ytskikt eller ventilation utfördes. Efter åtgärderna har nämnden fått in ytterligare tre klagomål om fukt och mögel på Gelbgjutaregatan 11A, 13B och 13A.

Badrummen i fastigheterna är från 1968 när huset byggdes och sedan dess har nyttjandet av badrum samt vårt beteende förändrats väsentligt. Då fanns inga krav på fuktskydd på golv och väggar. De allra flesta badrum i lägenheterna har badkar med halvkaklade väggar. Dessa badrum är avsedda för bad men idag används de för dusch då de är försedda med duschmunstycken på väggen. Vid dusch kommer det vatten på väggar och golv som inte är försedda med fuktskydd. I lägenheterna på Gelbgjutaregatan har det inte skett några omfattande renoweringar som följt denna utveckling. I lägenheterna finns det även brister i ventilationen som gör att fuktig luft från badrummen inte kommer ut. Detta i sig bidrar också till en ökad fukthalt.

Vid de besök som gjordes 2019 hade två lägenheter synligt mögel i badrummen och i en hallvägg utanför badrum. Den indikativa mätningen som genomfördes visade på fukt i väggen ovanför badkaret. Vid besöken var det även brister i ventilationen och inomhusluften upplevdes som fuktig. Med anledning av dessa inspektioner samt historiken i huset har nämnden bedömt att det är rimligt att ställa krav på åtgärder. Nämnden har bedömt att alla badrum behöver åtgärdas då de är byggda samtidigt och är i likartat skick. De saknar alla någon form av fuktskydd på väggar och golv. Detta är något som behövs med dagens användning av badrum. Åtgärderna är förenliga med miljöbalkens krav på bästa möjliga teknik. De är även en förutsättning för att de boende ska må bra i sin lägenhet.

Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att bostaden hålls i sådant skick att olägenheter inte uppstår. Det är ägaren som har faktisk och rättslig möjlighet att utföra förbättringsarbeten. Det ska finnas en skriftlig plan för framtida åtgärder vad om behöver göras gällande underhåll och renoweringar. Att hänvisa till att det är hyresgästerna som bidrar till problemen är inget som ändrar nämndens bedömning.

Åtgärdsplanen som nämnden begärt in ska utföras av en fackman med dokumenterad kompetens inom våtrum. Detta för att få en tillförlitlig åtgärdsplan över vad som behöver göras för att åtgärda badrummen enligt detta beslut. Nämnden anser inte att den fått in någon åtgärdsplan med förslag på lämpliga åtgärder och tidsplan gällande åtgärder av badrummen. De kompletteringar som

hyresvärden lämnat in avser förbättringar av ventilationen och aktuellt föreläggande är därmed inte uppfyllt.

Bolaget har beretts möjlighet att yttra sig över ansökan, men har inte hörts av.

DOMSKÄL

Mark- och miljödomstolen har i ett mål om utdömmande av vite bl.a. att pröva om det föreläggande som ligger till grund för ansökan har delgetts adressaten, om det har vunnit laga kraft, om det är lagligen grundat och om det har överträtts. Vite får inte föreläggas om adressaten saknat faktisk eller rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Domstolen ska dessutom pröva om ändamålet med vitet har förlorat sin betydelse, pröva vitets storlek samt beakta om det finns särskilda skäl att jämka vitet.

Nämndens föreläggande är lagligen grundat, det har delgetts adressaten och det har vunnit laga kraft. Mark- och miljödomstolen bedömer att föreläggandet är tillräckligt precist och tydligt på ett sådant sätt att bolaget har haft möjlighet att efterfölja det. Det har enligt domstolens mening inte framkommit några omständigheter i målet som visar att ändamålet med vitet förlorat sin betydelse. Det har inte heller framkommit att det annars förelegat hinder för bolaget att följa föreläggandet.

Nämnden ska i en ansökan om utdömmande av förelagt vite visa att föreläggandet inte efterföljts. Enligt de uppgifter som lämnats av nämnden har ingen redovisning skett i enlighet med punkten 2 i nämndens föreläggande. Bolaget har inte yttrat sig i målet eller 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.

Mark- och miljödomstolen bedömer inte att de kontakter mellan nämnden och bolaget, som nämnden redogjort för i grunderna till ansökan, innebär att bolaget gett in redovisning i enlighet med nämndens föreläggande. Utgångspunkten är därmed att bolaget ska åläggas att betala förelagt vite.

Enligt 9 § andra meningen lag (1985:206) om viten föreskrivs att vitet får jämkas om det finns särskilda skäl till det såsom t.ex. att överträdelsen med hänsyn till speciella omständigheter kan betraktas som ursäktlig eller att ett utdömande av vitet skulle drabba orimligt hårt (prop. 1984/85:96 s. 55 f).

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

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (MMD-02)

Överklagande senast den 19 februari 2021.

Marie Gerrevall

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Marie Gerrevall, ordförande, och tekniska rådet Bertil Varenius. 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.