



Datum: 2021-11-04

Handläggare:
Miljöinspektör Pontus Thurn

Direkttelefon/e-post:
040-34 35 39, pontus.thurn@malmo.se

Diarienummer: MN-2018-5934

Ange diarienummer vid kontakt med miljöförvaltningen.

Bostadsrättsföreningen 5:an

Kivra: 769619-1746

106 31 Stockholm

Föreläggande med vite om funktionskontroll av värmesystem

Beslut

Bostadsrättsföreningen 5:an, (org. nr 769619-1746), föreläggs i egenskap av tomträttshavare av fastigheten TAXERINGSREVISORN 5 att senast **4 veckor** efter att ni tagit emot detta beslut ha vidtagit följande åtgärder i fastigheten TAXERINGSREVISORN 5 i Malmö:

- Att genomföra en utförlig drifts- och funktionskontroll av värmesystemet.
Tillhörande rapport ska innehålla kontroll och bedömning av:
 - avläsning av temperaturer och mätvärden på radiator-, varmvatten- och hetvattenkrets.
 - samtliga radiatorer i fastigheten.
 - temperaturdifferens för primärsida (fjärrvärmekrets) och sekundärsida (radiator-, varmvatten- och hetvattenkretsar).
 - smutsfilter, partikelfilter och reningsutrustning. Differenstryck över filter och spolning av filter.
 - cirkulationspumpar för radiator-, varmvatten- och hetvattenkrets. Tryck före och efter cirkulationspump.
 - manometer, temperaturgivare och termometer för radiator-, varmvatten- och hetvattenkrets.
 - ställdon och styrventiler för radiator-, varmvatten- och hetvattenkrets.
 - VVC temperatur, enligt Boverkets byggregler (2011:6), för fram- och returledning.
 - läckagekontroll av värmecentralens samtliga delar.
 - genomgång av eventuella värmepumpar.
 - förslag på förbättringsåtgärder med tillhörande kostnadsberäkning

Rapporten ska redovisas skriftligen till miljöförvaltningen.

Det ska vara en sakkunnig person med dokumenterad kompetens (som intygas genom certifikat eller liknande) som genomför funktionskontrollen av värmesystemet.

Ni ska betala vite på 60 000 kronor om föreläggandet enligt punkt 1 inte uppfylls i sin helhet inom utsatt tid, och därefter samma belopp för varje ytterligare period om 4 veckor som den inte uppfyllts i sin helhet.

I de fall ni som tomträttshavare inte får tillträde till en lägenhet, ska ni intyga det genom handlingar (ansökan om handräckning) till Kronofogdemyndigheten.

Miljöförvaltningen skickar föreläggandet till Lantmäteriet för anteckning i fastighetsregistret.

Lagstöd: se avsnitt om gällande bestämmelser.

Detta beslut gäller direkt även om det överklagas.

Beslutet kan överklagas, se *Hur man överklagar*.

Bakgrund

2019-08-28 utfördes en inspektion i fastigheten. Enligt tjänsteanteckning från tillsynsbesöket nådde uppmätt vattentemperatur inte upp till 50 grader.

2019-10-08 fick miljöförvaltningen information, från två olika hyresgäster i fastigheten, om att temperaturen i deras bostad var väldigt låg. Den ena hyresgästen uppgav även att de inte hade haft varmvatten i deras bostad på ett tag.

2019-10-25 mottog miljöförvaltningen två nya klagomål om låga inomhustemperaturer från två olika hyresgäster i fastigheten. Den ena av dessa hade uppmätt 14 grader i sin bostad.

I telefonsamtal 2019-10-31 bekräftade styrelseordförande för Bostadsrättsföreningen 5:an att värmen i fastigheten var avstängd men att den skulle sättas igång nästkommande dag.

2020-01-21 mottog miljöförvaltningen två nya klagomål om låga inomhustemperaturer från två olika hyresgäster i fastigheten. Den ena av dessa hade uppmätt 12 grader i sin bostad.

2020-10-15 mottog miljöförvaltningen klagomål, från två olika hyresgäster i fastigheten, om att temperaturen i deras bostad var väldigt låg. Den ena av dessa hade uppmätt 14 grader i sin bostad.

I telefonsamtal 2020-10-20 fick miljöförvaltningen information om att det fortfarande var lika kallt i en av bostäderna som klagade på detta 2020-10-15.

I inspektionsrapport från tillsynsbesök 2020-12-07 gjorde miljöförvaltningen bedömning att det förelåg risk för olägenhet för människors hälsa avseende låg inomhustemperatur.

2020-12-16 mottog miljöförvaltningen ännu ett klagomål om låga inomhustemperaturer i en bostad i fastigheten.

I telefonsamtal 2020-12-21 fick miljöförvaltningen information om att värmen fortfarande var avstängd i bostaden som klagade på låg inomhustemperatur 2020-12-16. Den boende hade införskaffat egna eldrivna element för att få en dräglig temperatur i bostaden.

Vid inspektion 2021-09-30 kunde inomhustemperatur inte mätas på ett korrekt sätt i någon av de besökta bostäderna då de boende hade egna externa värmeelement. Detta på grund av att de fasta radiatorerna var ur funktion enligt samtliga boende.

Under ärendets gång har det varit svårt för miljöförvaltningen att nå styrelseledamöterna i bostadsrättsföreningen. Inspektioner har utförts under 2019, 2020 och 2021.

Bostadsrättsföreningen 5:an har getts möjlighet att yttra sig angående samtliga inspektionsrapporter. Inget yttrande har kommit in till miljöförvaltningen över några av de uppgifter som kommunicerats i dessa rapporter.

Bedömning

Vid bedömningen om det termiska klimatet i en bostad innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken följer miljöförvaltningen Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMFS 2014:17) samt vägledning i handboken *Temperatur inomhus*. Dessa anger att en vidare utredning bör göras om lufttemperaturen underskrider 20 grader och golvtemperaturen underskrider 18 grader eller om drag påvisas. För känsliga grupper gäller att temperaturen bör vara 2 grader högre. Detta gäller vid kalla förhållanden inomhus.

Vid bedömningen tar miljöförvaltningen även hänsyn till:

- personer som är något känsligare än normalt på grund av ålder, sjukdom eller funktionshinder
- hur utrymmet används
- vistelsezonen och
- den samlade bedömningen av utrymmets termiska klimat.

Det är rimligt och nödvändigt att ni som tomträttsinnehavare utreder funktionen av värmesystemet i hela fastigheten. Det är Bostadsrättsföreningen 5:an skyldighet att följa den lagstiftning som råder gällande temperatur inomhus.

Under de inspektioner som miljöförvaltningen utfört under ärendets gång har det konstaterats och inkommit uppgifter om att temperaturen är otillräcklig i flertalet av de inspekterade lägenheterna samt att ytterligare lägenheter i fastigheten är drabbade. Dessa problem är kopplade till risk för hälsan vad det gäller temperatur inomhus.

Miljöförvaltningen anser att det är angeläget att utredning görs eftersom de aktuella bostäderna inte uppfyller de grundläggande hälsoskyddskraven i miljölagstiftningen. Det är Bostadsrättsföreningen 5:an skyldighet att bedriva sin verksamhet på ett sådant sätt att de boendes hälsa inte riskeras och skyldigheten att uppfylla minimikraven i dessa bostäder begränsas inte av 2 kap. 7 § miljöbalken.

Miljöförvaltningen bedömer att detta beslut om funktionskontroll av värmesystem behövs enligt 26 kap. 22 § miljöbalken. Uppgifter som tas fram i rapporten från funktionskontrollen är sådana uppgifter miljöförvaltningen behöver för att avgöra om risk för olägenhet för människors hälsa föreligger avseende temperatur inomhus. Nuvarande situation i fastigheten, där boende använder extra värmekällor, gör det svårt för miljöförvaltningen att genom inspektioner med indikationsmätning få fram representativa temperaturer genom egna mätningar. De mätningar som kunnat genomföras utan påverkan av extra värmekällor visade på låga temperaturer. Det är Bostadsrättsföreningen 5:an som ska bevisa för miljöförvaltningen att deras värmesystem fungerar och har möjlighet att uppfylla gällande lagkrav.

Vitet sätts till 60 000 kronor om föreläggandet inte uppfylls i sin helhet och därefter 60 000 kronor per period om 4 veckor som det inte uppfyllts. Vitet är baserat på kostnaden för den utredning som behöver utföras och att Bostadsrättsföreningen 5:an tidigare inte följt miljöförvaltningens beslut. Miljöförvaltningen bedömer att beloppen är rimliga och kan förväntas förmå Bostadsrättsföreningen 5:an att vidta den förelagda utredningen.

Om fastighetsägaren inte får tillträde till lägenheter för att genomföra nödvändiga 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 utredning 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 problem med för låg inomhustemperatur i fastigheten och trots detta inte gjort någon utredning eller vidtagit några åtgärder. Problemen i fastigheten är långvariga och miljöförvaltningen bedömer den låga temperaturen som en risk för olägenhet för människors hälsa och är av en sådan karaktär att utredning inte kan vänta. Det är därför viktigt att en drifts- och funktionskontroll av värmesystemet utförs 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 skall 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 ägarens 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 ägare/tomträttsinnehavare, sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningen medför att föreläggandet/förbudet 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 skall fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet skall 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).

Av 33 § i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 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.

Beslutet gäller omedelbart även om det överklagas, med stöd av 26 kap 26 § MB.

För miljönämnden

Ola Gustafsson
Avdelningschef
Avdelningen för miljö- och hälsoskydd
(Dg 2.8/2.13/4.8.1)

Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till

Lantmäteriet (fastighetsinskrivning@lm.se)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen 5:an (styrelsent5@gmail.com)

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).