



Handläggarstöd vid olämpliga bostäder

Miljösamverkan Skåne 2019



MILJÖSAMVERKAN
SKÅNE

Innehållsförteckning

Inledning	3
1. Rättspraxis	4
2. Inspektion	6
3. Flödesschema	9
4. Föreläggande om åtgärder	10
5. Ersättningsboende	10
6. Tvångsförvaltning	10
7. Förbud mot upplåtelse av bostad	13
8. Uppföljning	15
9. Samverkan	15
10. Lagstiftning	18

Bilaga: Protokoll för inspektion av olämpliga bostäder



Inledning

Miljöbalken ställer krav på att bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska vara utformade och användas så att olägenhet inte uppstår för människors hälsa. Men vid tillsyn, planerad eller efter tips, händer det att inspektörerna hittar boenden inte alls uppfyller kraven. För det första kan bostaden var olämpligt placerad till exempel i källarutrymmen eller i industrifastigheter, vidare kan det finnas brister beträffande ventilation, fukt, mögel eller ohyra. Att som inspektör döma ut en bostad är en ingripande åtgärd med stora konsekvenser för både hyresgäst och hyresvärd, inte minst om beslutet omfattar flera lägenheter i ett flerbostadshus.

Syftet med handläggarstödet är att inspektörerna ska bli säkrare i sin bedömning och i processen för att döma ut lokaler och bostäder. Problematiken inom området beskrivs och materialet ger stöd för hur inspektörerna kan förbereda sig för olika situationer. I materialet lyfts också vikten av att samverka med andra myndigheter som till exempel socialförvaltningen och räddningstjänsten.

Det finns inte mycket rättspraxis inom området, men ett par domar redovisas i början av handläggarstödet. Materialet kompletteras med ett inspektionsprotokoll som kan användas vid inspektioner av olämpliga boenden.



1. Rättspraxis

Förbud vid vite att upplåta byggnad som bostad

M 1457-13 MMD; överklagande av vitesföreläggande

I en byggnad konstaterades bristande ventilation och omfattande brister avseende möjligheten att hålla god personlig hygien och kunna bedriva matlagning och tvättning. Stora mängder avfall i lokalerna riskerade att försämra luftomsättningen och kan ha dragit till sig fukt i sådan omfattning att risk för tillväxt av mögel bedöms föreligga. Enligt MIFO-fas 1¹ bedömning har en fröfirma med försäljning, lagring och hantering av ett omfattande sortiment pesticider bedrivits i byggnaden under ca 20 år. Miljöförvaltningen bedömde att övernattnings- och boende i byggnaden innebar en uppenbar risk för olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. Fastighetsägaren förbjöds vid ett löpande vite om 200 000 kr att hyra ut eller på annat sätt upplåta utrymmen i byggnaden (tillfälligt boende, hotell, vandrarhem eller annan verksamhet) Fastighetsägaren skulle även sätta upp information om förbudet på samtliga ytterdörrar (löpande vite 5000 kr).

Domstolen

Det är enligt domstolens uppfattning ostridigt att det bodde människor i lokalerna vid miljönämndens inspektion. Domstolen konstaterar att de förhållanden och brister i boendemiljön som konstaterades otvetydigt utgör en olägenhet för människors hälsa. Oaktat hur det förhåller sig i sak med fastighetens föroreningsstatus kan domstolen konstatera att frågan är outhärdlig och att provtagning saknas. Ett förbud baserat enbart på denna farhåga är enligt domstolens uppfattning inte proportionerligt. Emellertid måste risken för förekomst av föroreningar vägas ihop med de konstaterade bristerna i boendemiljön som i sig enligt domstolens bedömning utgör tillräckliga skäl för ett ingripande. Miljönämnden har därmed haft fog för sitt beslut.

Vid synen kunde domstolen konstatera att byggnaden inrymmer ett antal större och mindre rum, tidigare skolsalar och liknande utrymmen och att det i flera av dessa förvarades bohag i form av sängar, sängbottnar, bokhyllor, lampor, mattor, leksaker, cyklar, gräsklippare med mera. Enligt företrädare för bolaget är det endast fråga om förvaring och lager åt andra personer. Vid synen kunde det också konstateras att byggnaden inrymmer ett flertal mindre toaletter varvid flertalet var i sådant skick att de inte kunde användas och svårigen rengöras. Det noterades vid synen att ett par av rummen var uppvärmda och att det i ett rum fanns såväl kokplattor som en avställd kyl- och frys där det fanns is som ännu inte hade tinat. En toalett hade nyligen byggts om till dusch. Oaktat bolagets invändningar om att då byggnaden enligt gällande bygglov inte får användas som bostad och att räddningstjänsten med stöd av lagen om skydd mot olyckor förbjudit boende varvid ett förbud mot upplåtelse för boende enligt miljöbalken därmed inte behövs är det uppenbart att lokalerna på mycket kort tid, genom utplacering av det lagrade bohaget, kan komma att användas som bostad. Mark- och miljödomstolen anser därför att förbudet med kopplat vite alltjämt behövs för att förhindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa. De förelagda åtgärderna om skyltning framstår inte som orimliga eller omöjliga att uppfylla. De av nämnden fastställda vitesbeloppen får anses skäliga.

¹ MIFO är en förkortning av Metodik för Inventering av Förorenade Områden. Modellen har tagits fram av Naturvårdsverket.

Förbud mot boende i källarlokal, nu fråga om utdömande av vite

M 4221-13 MMD utdömande av vite

Efter klagomål konstaterar miljöförvaltning att en källarlokal som användes som bostadsutrymme saknade ventilation, värme och fönster. Det fanns bullrande avloppsrör och det uppmättes höga fukthalter på vissa väggar. Vid inspektion av Räddningstjänst Syd konstateras att boendet inte lever upp till de krav som finns för ett brandsäkert boende. Efter att uppgifter inkommit om att källarutrymmet var bebott av en viss person, fastställs att denne person var folkbokförd på adressen. Föreläggande formulerades och genom tillsynsbesök och övrig utredning i ärendet har bedömning gjorts att det föreligger allvarlig risk för olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken om man vistas i lokalerna. Källarutrymmena som har används som bostadsutrymme saknar tillfredsställande ventilation, fönster som kan anses medge tillräckligt dagsljus och är dessutom fuktskadade. Åtminstone fyra av punkterna i 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd överträds när källarutrymmet tillåts nyttjas som bostad. Att skriva "lokal" i ett kontrakt innebär inte att fastighetsägaren kan frångå sitt ansvar enligt miljöbalken. Därför förbjuds bolaget att låta människor ha ett stadigvarande uppehåll i dessa utrymmen.

Mark- och miljödomstolen bedömer att nämndens beslut är lagligen grundat. Källarutrymmena uppfyller inte de grundläggande kraven för en bostad. Beslutet har delgetts fastighetsägaren och det har vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren har, genom att upplåta källarutrymmena för boende, överträtt förbudet. Förutsättningar för att döma ut vitet föreligger därmed. Vitesbeloppet avseende framstår som rimligt och skäl för jämkning av beloppet har inte framkommit. Vite om 50 000 kr ska därför dömas ut.

Överklagat föreläggande mot bostadsrättsförening om att tillhandahålla ersättningsboende

(M 5578-17 MMD)

Olägenhetsanmälan inkom avseende fukt- och mikrobiella skador i lägenhet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade att förelägga fastighetsägaren, bostadsrättsföreningen, att inom fem månader från delgivning av beslutet tillhandahålla en ersättningsbostad, att vidta vissa åtgärder i lägenheten samt att företa vissa utredningar och undersökningar avseende fukt- och mikrobiella skador i lägenheten. Beslutet överklagades till länsstyrelsen som ändrade tidsfristen till att istället gälla fem månader från att dess beslut delgetts klaganden, men i övrigt avslag överklagandet. Bostadsrättsföreningen överklagade länsstyrelsens beslut.

Mark- och miljödomstolen delar underinstansernas bedömning att de aktuella skadorna utgör en olägenhet för människors hälsa och att fastighetsägaren har en skyldighet att undanröja olägenheterna. Bostadsrättsföreningen har gett in flera utredningar av vilka det framgår vilka åtgärder som är nödvändiga att vidta till följd av de mikrobiella skadorna. Av handlingarna i målet framgår emellertid inte att det finns någon konkret tidplan för när de aktuella åtgärderna ska vara utförda. Mot bakgrund av den långa tid som har gått sedan skadorna uppdagades, att skadorna ännu inte är åtgärdade och att det inte har getts in någon konkret plan för när de nödvändiga åtgärderna ska vidtas delar domstolen bedömningen att de förelagda åtgärderna inte är mer ingripande än vad som är nödvändigt. Det som bostadsrättsföreningen har anfört avseende att man har följt nämndens direktiv och medverkat i ärendet medför ingen annan bedömning.

Det har inte framkommit några omständigheter som gör att det finns anledning att göra någon annan bedömning än den som underinstanserna har gjort avseende att bostadsrättsinnehavaren inte kan bo kvar i sin lägenhet i väntan på att utredningar och saneringsarbeten genomförs. I egenskap av fastighetsägare är bostadsrättsföreningen enligt 2 kap. 3 § miljöbalken skyldig att vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för hälsan hos dem som bor i deras fastighet. Eftersom bostadsrättsinnehavaren inte kan bo i sin lägenhet på grund av skador som bostadsrättsföreningen är ansvarig för att åtgärda, innefattar föreningens ansvar också en skyldighet att tillhandahålla ett godtagbart evakueringsboende i väntan på att lägenheten är beboelig igen. Att det eventuellt finns en möjlighet för bostadsrättsinnehavaren att på egen hand ordna ett evakueringsboende genom sin hemförsäkring påverkar inte det ansvar som bostadsrättsföreningen

har enligt miljöbalken för att vidta nödvändiga försiktighetsåtgärder för att förebygga skador eller olägenheter för människors hälsa.

Inte heller den rimlighetsavvägning som ska göras enligt 2 kap. 7 § miljöbalken leder till någon annan bedömning.

Sammanfattningsvis anser mark- och miljödomstolen således att det som har framkommit inte utgör skäl för att ändra länsstyrelsens beslut i sak. Mot bakgrund av att delar av den tid för fullgörande av de åtgärder föreläggandet avser har förflutit ändrar mark- och miljödomstolen emellertid beslutet på så vis att de förelagda åtgärderna ska vara utförda senast fem månader efter det att denna dom vunnit laga kraft.

2. Inspektion

Mycket av informationen under rubriken "2. Inspektion" är hämtat från Miljösamverkan Västra Götalands "Klagomål på inomhusmiljö, Handläggarstöd med förslag till policy" från 2015.

Förberedelser för inspektion

Inspektionen är viktig för att skapa sig en bild av vilka förhållanden som finns i den aktuella bostaden. Egna iakttagelser och dokumentation av de brister som finns är avgörande för hur man ska gå vidare i ärendet. Ett par dagar innan planerad inspektion bör i vanliga fall hyresgästen informeras. Fastighetsägaren eller representanter för denne bör inte vara med vid besöket. Be hyresgästen att inte vädra eller tillföra fuktig luft genom att duscha eller torka tvätt i bostaden. Det är bra om hyresgästen lägger fram en tom plastpåse, som tar till sig lukt från exempelvis mögel, några dagar i förväg.

Om inspektionen gäller misstanke om olämpligt boende behöver hyresgästen inte förvarnas, kommer miljöförvaltningen inte in i byggnaden kan fastighetsägaren ringas på plats. Ibland kan det leda till att fastighetsägaren måste föreläggas om att ge miljöförvaltningen tillträde.

Det är upp till hyresgästen att låta miljöförvaltningen inspektera bostaden och vid inspektionen ska en myndig person vara hemma. Om problemen finns i ett flerfamiljshus eller en samling av flerfamiljshus bör inspektioner genomföras i så många av lägenheterna som möjligt. Innan inspektionen är det bra att kontrollera hur många personer som är skrivna på adressen. Eftersom det kan vara svårt att få bostad förekommer det att personer skriver sig någon annanstans inför inspektionen, hyresvärderna uppger att ingen bor på adressen men när ärendet hos miljöförvaltningen är avslutat skriver man sig återigen på adressen.

Om problemen med inomhusmiljön misstänks bero på ventilationen kan det vara bra att ta reda på om den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är genomförd. Stadsbyggnadsförvaltningen eller motsvarande har tillsynsansvar och uppgifter om det. En godkänd OVK innebär att ventilationen i huset fungerar som tänkt, men inte att den uppfyller kraven i miljöbalken. Till exempel kan förutsättningarna i huset ha ändrats genom ändrad planlösning, friskluftsintag och frånluftsdon kan ha tagits bort och behovet av ventilation kan ha ökat på grund av att huset fått fler badrum och kök. Ventilationen kan alltså vara feldimensionerad trots godkänd OVK.

Vid inspektionerna är det bra att samarbeta med till exempel räddningstjänsten, socialförvaltningen och hyresgästföreningen, *läs mer under rubriken 9. Samverkan.*

Under inspektionen utförs indikativa mätningar och intervjuer med hyresgästerna, miljöförvaltningen tittar på problem med:

- Fukt
- Mögel
- Ventilation
- Inomhustemperatur
- Buller

• Ljusinsläpp

Takfönster bör inte vara den enda dagsljuskällan i rum där människor vistas mer än tillfälligt. Ett schablonvärde för ljusinsläpp är minst 10 % av golvetets area, vilket ger en dagsljusfaktor på 1 %. (Boverket, 2018)

• Nedskräpning

Avfall från hushåll ska hämtas av kommunens entreprenör. Fastighetsägaren är skyldig att se till att sopkärl finns och är tillräckligt stora. Avfall som förvaras felaktigt kan dra till sig skadedjur som till exempel råttor. Ingen får skräpa ned utomhus på en plats som allmänheten har tillträde eller insyn till (15 kap 26 § miljöbalken). Det är kommunens miljönämnd som ansvarar för tillsyn av nedskräpning.

• Vattentemperatur

Risken för tillväxt av legionellabakterier kan minskas genom att vattentemperaturen hålls vid minst 60°C i varmvattenberedaren och minst 50°C vid tappstället. Dessutom bör ledningssystemen vara konstruerade så att stillastående vatten undviks.

• Skadedjur

En bostad ska vara fri från skadedjur. Fastighetsägaren ska ha egenkontroll med rutiner för hur skadedjur ska förebyggas, kontrolleras och åtgärdas vid behov (9 kap. 9 § miljöbalken). Ett avtal med en skadedjursfirma innebär inte att fastighetsägaren har delegerat bort sitt ansvar enligt miljöbalken. Ett skadedjursavtal täcker normalt sett inte in de krav på förebyggande åtgärder, uppföljning, kontroll och information som finns enligt miljöbalken. Fastighetsägaren ska ha informerat de boende om vad de ska göra om de upptäcker skadedjur.

! I bilaga 1 finns ett inspektionsprotokoll som kan användas som stöd under inspektionen. Protokoll är ursprungligen framtaget av miljöförvaltningen, Malmö Stad.

Utrustning

Innan inspektionen är det viktigt att kontrollera att alla instrument fungerar som de ska och att de är kalibrerade. Om luftfuktighetsmätare med termometer ska användas (för att bestämma fukttillskott och ångkvot inomhus), mät först luftfuktigheten hemma på kontoret. Då ser du att utrustningen fungerar, och får en referens till vad som kan vara rimlig relativ luftfuktighet inne just denna dag.

Utrustning som kan vara bra att ta med:

- Fuktkvotsmätare med stift som sticks in i materialet, och/eller fuktindikeringsinstrument med mätsond som läggs an mot materialet
- Rökpuffare, rökflaska eller liknande för kontroll av ventilationsfunktion och/eller drag
- Termometer, till exempel. en snabbtermometer (gärna med boll, d.v.s. globtermometer) eller IR-termometer
- Kamera för att kunna dokumentera
- Luftfuktighetsmätare med termometer (för att kunna bestämma fukttillskott och ångkvot inomhus)
- Luftflödesmätare d.v.s. mätstos med tillhörande instrument (för att kunna bestämma frånluftflöde vid självdrag och mekanisk frånluft).
- Bullermätare
- Termometer att mäta varmvatten med.

Det finns möjlighet att hyra instrument av Arbets- och miljömedicin i Lund.
Mer information och kontaktuppgifter finns på deras hemsida:
<https://sodrasjukvardsregionen.se/amm/uthyrning-av-matutrustning/>



Under inspektionen

Att kontrollera på plats vid besöket:

- Notera lukt till exempel av mögel direkt när du kommer in, gå gärna in två gånger för att kontrollera en extra gång. Fråga om hyresgästerna själva brukar känna lukt när de kommer hem.
- Notera tecken på dålig luftomsättning som instängd luft, onormala lukter och kondens på fönster. Fuktskador som till exempel flagnad färg i nederkant på fönsterbågens insida indikerar att kondens ofta förekommer, även om det inte finns någon kondens vid inspektionen.
- Observera om tilluftsdon finns och är öppna, kontrollera att ventilationen verkar fungera. En bit vanligt papper duger bra för att kolla om det finns flöde i ett från- eller tilluftsdon, rökpuffare kan också användas. Har du med sig en luftflödesmätare kan luftflödet från frånluftsdon mätas.
- Mät luftfuktighet inne och ute, notera såväl relativ fuktighet som temperatur. Värdena används för att senare beräkna fukttillskottet och ångkvoten inomhus.
- Notera tecken på fukt, exempelvis flagnad målarfärg, bubblig målarfärg på väggar och golvlistor, bubblande golvmattor, missfärgningar, saltavlagringar och synligt mögel. Lukt av mögel kan också tecken på fukt.
- Mät eller indikera fukt i tak, golv och väggar, stickprovsvis och där det kan tänkas finnas problem. Om instrument som läggs an mot materialet används kan fler material än trä kontrolleras. Det gäller att veta hur instrumentet fungerar, om det behöver ställas om mellan mätningar av olika material. Mätningarna/indikeringarna (oavsett instrument) ska främst användas för att hitta skillnader i fuktighet mellan olika delar av samma material. Ta ut en referenspunkt där det rimligen är torrt, och jämför sedan med instrumentets utslag på andra ställen. Notera resultaten noga.
- Om det finns klagomål på temperatur (i första hand för låg), mät på ett antal ytor (golv, väggar, föremål på olika höjd över golv) med IR-termometer eller med snabbtermometer då man också direkt kan mäta lufttemperaturen. Beakta följande som sägs i Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus: *"Indikerande mätning bör innehålla kontroll och bedömning av lufttemperatur, luftrörelser och golvtemperatur"*.
- Kontrollera vattentemperaturen i duschen, den ska vara över 50 grader för att det inte ska finnas risk för tillväxt av legionellabakterier.
- Om det finns klagomål på störande buller inne i bostaden sker mätning av ljudnivån inomhus
- Dokumentera förekomst av eventuella skadedjur.
- Notera ställningen på vatten- och /eller elmätare för att visa att bostaden använts.
- Informera de boende att även de kommer att få en kopia på inspektionsrapport som skickas till fastighetsägaren.

Om du som inspektör har frågor rörande hälsa och exponering går det bra att kontakta Arbets- och miljömedicin Syd!

Kontaktuppgifter finns på deras hemsida <https://sodrasjukvardsregionen.se/amm/>

Om privatpersoner vid inspektionsbesöket har hälsoproblem kan du hänvisa individen till primärvården!



3. Flödesschema

Olämplig bostad påträffas

Samverkan med andra myndigheter vid behov (se kapitel 9)

Inspektion (se kapitel 2)

Om åtgärder krävs

Föreläggande om åtgärder/förbud (se kapitel 4)

Om bristerna bedöms som allvarliga men kan åtgärdas inom rimlig tid

Fastighetsägaren följer inte förelägget trots utdömande av vite vid upprepade tillfällen

Om bristerna är så allvarliga att det inte är rimligt att förelägga om åtgärder

Ersättningsboende (se kapitel 5)

Ansökan om tvångsförvaltning (se kapitel 6)

Ansökan görs till Hyresnämnden

Förbud mot upplåtelse av bostad (se kapitel 7)

Inskrivning i fastighetsregistret
Skrivs in i beslutet (se kapitel 7)

Uppföljning (se kapitel 8)
Har förelägget uppfyllts?

Uppföljning (se kapitel 8)
Finns tecken på boende?
Inspektion (se kapitel 2)

Ja

Ta bort inskrivning i fastighetsregistret

Bild 1: Flödesschemat beskriver arbetsgången vid ärenden då olämpliga boenden påträffa.

4. Föreläggande om åtgärder

Om det finns brister i fastigheten kan ett föreläggande om utredning eller åtgärder bli aktuellt. Beroende på hur allvarliga bristerna är finns det olika vägar att gå. Är bristerna mindre allvarliga och det upplevs som troligt att fastighetsägaren kommer att åtgärda detta kan ett föreläggande om att åtgärda bristerna vara tillräckligt. Följs inte detta kan ett föreläggande med vite bli aktuellt.

Miljönämnden kan även förelägga om ersättningsboende till de boende om olägenheten är allvarlig, *läs mer under rubriken 5. Ersättningsboende*. Blir fastigheten misskött kan tvångsförvaltning bli aktuellt, *läs mer under rubriken 6. Tvångsförvaltning*. Miljönämnden kan även döma ut fastigheten som bostad, *läs mer under rubriken 7. Förbud mot upplåtelse av bostad*.

5. Ersättningsboende

Ersättningsboende kan bli aktuellt om bostaden har allvarliga brister och bristerna bedöms kunna åtgärdas inom rimlig tid utifrån hälsoskyddsaspekten. Fastighetsägaren är skyldig att vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för hälsan hos dem som bor i deras fastighet (2 kap. 3 § miljöbalken). Om hyresgästen inte kan bo kvar, på grund av till exempel skador som fastighetsägaren är ansvariga för att åtgärda, har fastighetsägaren också en skyldighet att tillhandahålla ett godtagbart evakueringsboende i väntan på att hyresrätten är beboelig igen.

”Eftersom bostadsrättsinnehavaren inte kan bo i sin lägenhet på grund av skador som bostadsrättsföreningen är ansvarig för att åtgärda, innefattar föreningens ansvar också en skyldighet att tillhandahålla ett godtagbart evakueringsboende i väntan på att lägenheten är beboelig igen. Att det eventuellt finns en möjlighet för bostadsrättsinnehavaren att på egen hand ordna ett evakueringsboende genom sin hemförsäkring påverkar inte det ansvar som bostadsrättsföreningen har enligt miljöbalken för att vidta nödvändiga försiktighetsmått för att förebygga skador eller olägenheter för människors hälsa.”

(M 5578-13 MMD)

6. Tvångsförvaltning

Vad är tvångsförvaltning?

Tvångsförvaltning är en statlig eller kommunal åtgärd som kan vidtas i enlighet med bostadsförvaltningslagen (1977:792). Åtgärden innebär att staten eller kommunen föreslår en förvaltare som tillfälligt tar över förvaltningen av en fastighet som blivit misskött, efter att hyresnämnden fattat beslut om tvångsförvaltning. Tvångsförvaltning kan enbart användas på fastigheter som hyrs ut som hyresrätter. Kommunen kan ansöka om tvångsförvaltning hos hyresnämnden om det anses nödvändigt för att undanröja olägenheter för människors hälsa. Uppdraget att ansöka om tvångsförvaltning kan genom delegation från kommunfullmäktige överlåtas till en tillsynsmyndighet som är ansvarig för sådana frågor i kommunen.

När kan tvångsförvaltning vara aktuell?

Syftet med att tvångsförvalta en fastighet är att undanröja olägenheter för människors hälsa enligt miljöbalken som är kopplade till boendemiljön. Det är framförallt aktuellt i ärenden där vitesförelägganden inte gett avsedd effekt och fastighetsägaren inte följer förelägganden trots upprepade utdömanden av vite. I sådana ärenden anses det oftast som utsiktslöst att få fastighetsägaren att förvalta fastigheten på ett hållbart sätt i enlighet med lagstiftningens krav, varpå en ansökan om tvångsförvaltning kan vara aktuell. För att en tvångsförvaltning ska vara aktuell så måste även de brister som påträffats i fastigheten vara av sådan art eller omfattning att de medför allvarliga risker för hyresgästens hälsa. I vissa fall kan det vara aktuellt att döma ut delar av fastigheten som bostad och förelägga fastighetsägaren att tillgodose de boende med ersättningsboende under renoveringstiden.

Överträdelse enligt annan lagstiftning än miljöbalken, exempelvis brandskyddsregler, kan också ligga till grund för ansökan om tvångsförvaltning. Ett bra samarbete med räddningstjänsten och den lokala stadsbyggnadsförvaltningen kan därför underlätta vid en ansökan om tvångsförvaltning hos hyresnämnden.

Åtgärder innan ansökan om tvångsförvaltning

För att en ansökan om tvångsförvaltning ska vara aktuell, måste det anses utsiktslöst att få fastighetsägaren att följa föreläggandena och förvalta fastigheten på ett hållbart sätt i enlighet med lagkraven. Vad som kan anses vara utsiktslöst bedöms från fall till fall.

Det finns flera ytterligare åtgärder som kan vara aktuella att vidta innan en ansökan om tvångsförvaltning görs. Genom att samarbeta med hyresgästföreningen kan man ibland tvinga fram åtgärder med hjälp av bestämmelser i jordabalken (1970:994). Exempelvis kan en hyresgäst ansöka hos hyresnämnden om att få nedsatt hyra. Hyresgästen kan göra detta om det uppkommit hinder eller men i nyttjanderätten av bostaden där hyresgästen inte orsakat problemet. Hyresgästerna i fastigheten kan även välja att deponera hela eller delar av sin hyra till länsstyrelsen, om det finns grund för det i enlighet med jordabalkens bestämmelser. Genom att hyrorna sätts ned och/eller deponeras till länsstyrelsen, tvingas fastighetsägaren att vidta förelagda åtgärder för att få tillbaka hyresintäkterna.

Hyresnämnden kan även, om en hyresgäst ansöker om det, fatta ett åtgärdsföreläggande gentemot fastighetsägaren. Ett sådant föreläggande får förenas med vite. Fastighetsägaren blir då förelagd att åtgärda brister som går under jordabalkens bestämmelser.

Fastigheter som inte kan tvångsförvaltas

Fastigheter som ägs av kommun eller stat, av bostadsrättsföreningar eller fastigheter som hyrs ut för fritidsändamål kan inte tvångsförvaltas enligt bostadsförvaltningslagen. Inte heller fastigheter som ägs eller hyrs helt och hållet av kooperativa hyresrättsföreningar kan tvångsförvaltas.

I de fall där det är svårt att avgöra om en egendom utgörs av åretruntboende eller fritidsboende, är det upp till den sökande att bevisa att det rör sig om åretruntboende.

Tvångsinlösen

Om en fastighet som står under tvångsförvaltning är i sådant skick att en tillfredsställande förvaltning inte anses vara möjlig, finns bestämmelser i bostadsförvaltningslagen som tillåter kommunen att inlösa fastigheten. Det kan exempelvis handla om fastigheter där det saknas tillräckliga tillgångar i fastigheten för att kunna åtgärda befintliga olägenheter. Frågan om tvångsinlösen ska väckas vid mark- och miljödomstolen.

Vem kan ansöka om tvångsförvaltning?

En ansökan om tvångsförvaltning kan göras av en kommun eller en organisation av hyresgäster. Kommunen representeras av kommunfullmäktige som också har ansvaret för dessa frågor. Kommunfullmäktige kan delegera frågan till en nämnd för en förvaltning i kommunen genom att det skrivs in i nämndens reglemente. Nämnden som blivit delegerad ansvaret för ansökan om tvångsförvaltning får då föra kommunfullmäktiges talan i frågan. Vilken förvaltningsnämnd som delegeras ansvaret för ansökan om tvångsförvaltning kan variera mellan olika kommuner. Nämnden kan även delegera frågan nedåt inom nämndens förvaltning.

För att veta vem som delegerats ansvar för ansökan om tvångsförvaltning måste kommunens lokala delegering kontrolleras.

Ansökan från organisation av hyresgäster



Ansökan från kommunen

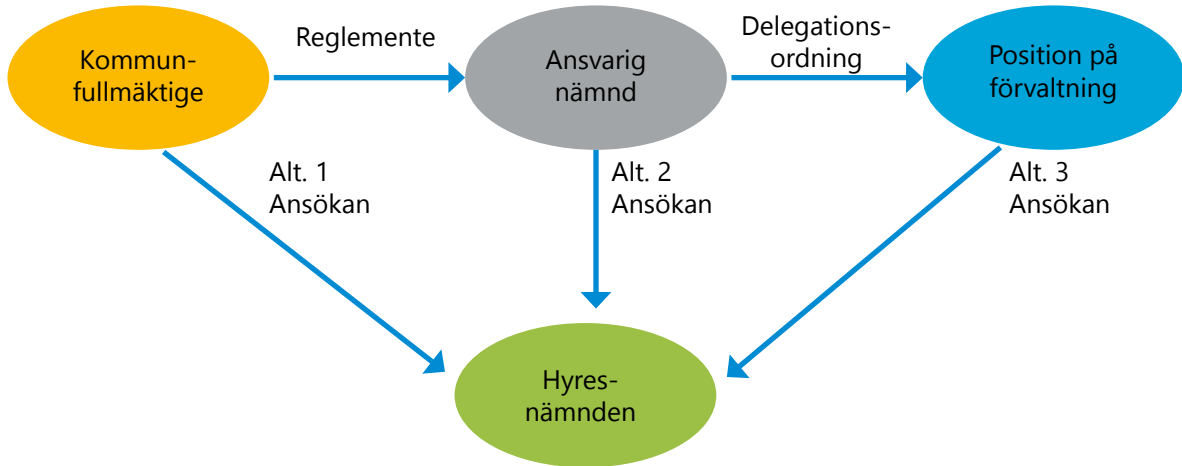


Bild 2: Arbetsgång vid ansökan om tvångsförvaltning



Under tvångsförvaltningen

Vid en ansökan om tvångsförvaltning måste den sökande inkomma till hyresnämnden med förslag på förvaltare till tvångsförvaltningen. Förvaltaren måste i enlighet med bostadsförvaltningslagen ha erforderlig erfarenhet av fastighetsförvaltning. Beslut om tvångsförvaltning ska finnas inskrivet i fastighetsregistrets inskrivningsdel, i enlighet med bostadsförvaltningslagen. Detta innebär att beslutet om tvångsförvaltning även gäller nya ägare om fastigheten säljs under tvångsförvaltningsperioden.

Vid en tvångsförvaltning har förvaltaren rätt att få skäligt arvode, vilket bestäms av hyresnämnden i samband med beslut om tvångsförvaltning.

Tvångsförvaltning är en tillfällig åtgärd och får gälla i högst 5 år. Förlängning kan ske med högst 3 år i taget, vilket beslutas av hyresnämnden. Om tvångsförvaltning inte krävs längre, det vill säga när alla olägenheter undanröjts, ska tvångsförvaltningen upphöra omedelbart.

Förvaltaren förväntas verka för att undanröja de olägenheter som ligger till grund för tvångsförvaltningsbeslutet, och samtidigt verka för att fastigheten genomgår sådan förbättring och modernisering som är överensstämmande med funktionell fastighetsförvaltning.

7. Förbud mot upplåtelse av bostad

När kan det vara aktuellt

Eftersom förbud mot upplåtelse av bostäder drabbar hyresgästerna bör man undvika det om det finns möjlighet att istället förelägga om åtgärder eller få till tvångsförvaltning.

Omständigheter som kan göra att man trots allt väljer att förbjuda upplåtelse av bostad:

- Allvarliga brister på bostaden utifrån miljöbalken och att man inte bedöms nå fram med föreläggande
- Allvarliga brister på bostaden utifrån miljöbalken och att det inte bedöms skäligt att kräva ersättningsbostad under tiden bristerna åtgärdas.
- Att lokaliseringen bedöms vara olämplig på grund av till exempel buller, industrier med mera
- Att bostaden inte uppfyller annan myndighets regler eller lagstiftning till exempel räddningstjänstens krav på brandskydd eller stadsbyggnadsförvaltningens detaljplan.
- Att bostaden är av tillfällig art såsom moduler med tillfälligt bygglov.

Beslutet

Tänk på att formulera förbudet så att det omfattar all typ av upplåtelse och inte enbart uthyrning!

Exempel på formulering:

Miljönämnden beslutar att NN med organisationsnummer xxxxxx-xx omedelbart efter delgivningen vecka efter delgivning, i egenskap av fastighetsägare, förbjuds att upplåta lokalerna på adress X, fastigheten X, för boende.

Förbudet gäller varje form av stadigvarande uppehälle oavsett om de boende betalar för sitt uppehälle eller ej, eller om det upprättats hyreskontrakt.

Förbudet gäller fram tills fastighetsägaren kan visa att bostäderna i fråga, enligt gällande bestämmelser i miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd, uppfyller kraven för att få användas och upplåtas som en bostad, och endast efter det att ett nytt beslut om upphävande av förbudet för bostaden meddelats skriftligen av miljönämnden.

Fönster till aktuella lokaler får inte vara täckta under tiden som förbudet gäller.

När det avgörs inom vilken tid beslutet ska börja gälla får man se till hyresgästerna, det kan finnas anledning att ge dem en vecka eller åtminstone ett par dagar att flytta ut. Om situationen är så akut att hyresgästerna inte alls bör vistas i bostaden bör man ha undersökt att det finns någonstans för de boende att ta vägen direkt. De boende ska få kopia på beslutet, men de behöver inte delges eftersom de inte är part i ärendet mellan fastighetsägaren och miljönämnden. Hyresgästerna kan överklaga beslutet.

Muntliga beslut

Varje miljöförvaltning har sin egen rutin för muntliga beslut, nedan följer ett exempel på rutin från Malmö Stad.

”För att det ska räcka med muntlig underrättelse utan att lämna skriftligt beslut bör vi säkerställa att parten är nöjd med beslutet, det vill säga inte vill överklaga det. Om parten vill ha skriftligt beslut är vi alltid skyldig att gelskicka ett sådant.

För att en uppläsning vid ett telefonsamtal eller möte ska räknas som delgivning enligt delgivningslagen krävs att beslutet efteråt överlämnas eller skickas skriftligen till mottagaren. Beslutet dateras den dag vi läste upp beslutet, men adressaten är delgiven den dag den skriftliga handlingen skickades iväg eller överlämnades.

Anteckna samtalet/överlämnandet noga i ärendehanteringssystemet: dag, klockslag, namn, att du informerat om beslutet och hur man överklagar. Även den som pratar med en part som anger att han/hon tagit emot beslutet ska snarast göra en detaljerad anteckning i ärendet”.

Om 26 kap. 26 § miljöbalken och inhibition

Det kan finnas anledning att låta beslutet gälla omedelbart även om det överklagas, oavsett om det börjar gälla omedelbart efter delgivning eller längre fram, eftersom det annars kan ta väldigt lång tid innan det kan börja gälla om det överklagas. Risken för inhibition² finns när man med stöd av 26 kap. 26 § miljöbalken beslutar att det ska gälla omedelbart även om det överklagas. Om fastighetsägaren överklagar och begär inhibition skickar miljöförvaltningen handlingarna till länsstyrelsen och beslut gällande inhibitionen brukar fattas skyndsamt. Det finns risk att länsstyrelsen beslutar att miljönämndens beslut inte ska gälla fram tills överklagandet avgjorts.

Inskrivning i fastighetsregistret

Lantmäteriet är Inskrivningsmyndighet (IM) för lagfart, in-teckning eller annan inskrivning enligt jordabalken.

Genom att beslutet skrivs in i fastighetsregistret kopplas det till fastigheten och gäller även eventuell ny ägare av fastigheten. På detta sätt undviks problem som annars kan uppstå om fastigheten säljs och beslutet då inte längre gäller.

Så här skrivs beslutet in i fastighetsregistret:

Ange följande i beslutet: ”Beslutet ska skickas till Lantmäteriet för anteckning i fastighetsregistret.” Beslutet skickas med e-post till fastighetsinskrivning@lm.se. Det är viktigt att ämnesraden innehåller ordet ”anteckningsärende” för att bifogade handlingar ska hamna rätt hos Lantmäteriet.

Tänk på att även meddela Lantmäteriet att ta bort anteckningen om förbudet upphävs, det meddelas med e-post till dem på samma sätt fastighetsinskrivning@lm.se.



fastighetsinskrivning@lm.se

² Ett beslut av högre instans att inställa verkställighet av en dom eller ett beslut. Inhibitionen innebär inte att domen eller beslutet upphävs, enbart att verkställigheten skjuts upp.

8. Uppföljning

Vid uppföljning av beslut om att åtgärda brister i en bostad ska fastighetsägaren kunna visa att bristerna är varaktigt åtgärdade av en sakkunig. Det finns flera sätt att kontrollera att förbudet efterlevs, uppföljningen kan anpassas till situationen. Gör först en ny inspektion av byggnaden när beslutet har vunnit laga kraft. Om det visar sig vid en inspektion att boendet inte finns kvar och du känner dig säker på att det inte kommer att bo någon där igen så kan du meddela Inskrivningsmyndigheten att anteckningen i fastighetsregistret kan tas bort. Det behöver inte meddelas med ett beslut utan räcker med ett meddelande.

Om du är tveksam på om det bor kvar någon i byggnaden så kan du se om till exempel avfallskärl eller brevlåda används. Det går även bra att fråga elnätstjänstleverantören och vattendistributören om de kan se någon förändring i el- respektive vattenleveranser. Att ha med i beslutet att fönster inte får täckas för kan underlätta uppföljningen, genom att man se om det ser ut att bo någon där. Om du med säkerhet vet att bostaden fortfarande är bebodd så ansök om utdömande av vite hos mark- och miljödomstolen, *läs mer under rubriken Utdömande av bostad*.

Om de boende inte lämnar fastigheten?

Det kan vara så att hyresgästerna vägrar flytta trots att fastighetsägaren meddelar dem förbudet. Fastighetsägaren får i så fall vända sig till Polismyndigheten för att få hjälp med den fysiska avhysningen.

Om personer har bosatt sig på en fastighet utan lov bör fastighetsägaren själv eller med hjälp av förvaltare eller vaktbolag snarast be dem lämna platsen. Om de inte gör det frivilligt kan fastighetsägaren begära att få personerna flyttade genom att ansöka om särskild handräckning hos kronofogden enligt lagen om betalningsföreläggande och handräckning.

På allmän plats har polisen möjlighet att ingripa mot och avhysa personer med stöd av ordningslagen. Intrång på privat mark kan vara olaga intrång, egenmäktigt förfarande, hemfridsbrott och skadegörelse eller överkan på till exempel lås. Även om polis kontaktas muntligen omedelbart, till exempel via telefon, bör alltid en skriftlig anmälan göras också (anmälan ska göras av fastighetsägaren).

9. Samverkan

Att en lokal uppfyller kraven för hälsoskyddsbestämmelserna enligt miljöbalken och tillhörande bestämmelser, innebär inte automatiskt att den är lämplig att använda som bostad. När tillsynsmyndigheter stöter på lokaler som används som bostad, fast de ursprungligen inte var tänkt att användas som bostad, kan samverkan med andra tillsynsmyndigheter vara en nyckelfaktor för att säkerställa de boendes hälsa. Lokaler som ibland anses vara direkt olämpliga att använda som bostad kan till exempel vara industrilokaler, bilverkstäder, källare eller liknande. Att samverka med tillsynsmyndigheter som räddningstjänsten och stadsbyggnadsförvaltningen, kan i denna typen av ärenden vara mycket viktiga för att säkerställa att lokalen inte innebär någon risk för den boendes hälsa. Samverkan tillsammans med socialförvaltning och hyresgästföreningen brukar även vara viktigt i de flesta ärenden.

Att även ha en *förebyggande samverkan* med andra myndigheter och aktörer är ett bra sätt att tidigt upptäcka olovliga boenden. Till exempel kan samverkan med sjukvården och skolhälsovården hjälpa tillsynsmyndigheterna att upptäcka boenden där de boende redan upplever hälsoeffekter på grund av boendemiljön.

! Förebyggande samverkan med andra myndigheter och aktörer är ett bra sätt att tidigt upptäcka olovliga boenden!

Vilka tillsynsmyndigheter bör man samarbeta med vid ett utdömande?

Vilka myndigheter man behöver samverka med vid ett utdömande varierar från fall till fall. Det viktiga med samverkan är att säkerställa att boendet eller lokalen är säker för de boende utifrån samtliga lagstiftningar. Att göra ett grundligt förarbete innan ett tillsynsbesök i ett misstänkt olovligt boende kan spara mycket tid. Kontrollera detaljplaner och bygglov innan besöket, det kan ge en tidig indikation på om det krävs samverkan tillsammans med räddningstjänst och/eller stadsbyggnadsförvaltningen. Att ha ett nära samarbete med socialförvaltningen brukar vara nödvändigt i de flesta ärenden där ett utdömande av bostaden ska fattas. Detta behövs för att säkerställa att de boende får hjälp att hitta ett akutboende.

I vissa ärenden kan det även vara lämpligt att koppla in andra myndigheter, till exempel arbetsmiljöverket, skatteverket eller polisen. Det kan handla om verksamheter där man, förutom misstanken om olovligt boende, även misstänker andra brister som rör andra lagstiftningar än miljöbalken.

Samverkansgrupper och projekt

Som enskild miljöinspektör kan det vara svårt att veta vilka brister man kan hålla utkik efter för att veta om det är nödvändigt att samverka med andra myndigheter. Att ingå i en samverkansgrupp där andra operativa myndigheter ingår kan vara framgångsrikt för att komma till rätta med större problematiska ärenden, men även vanliga mindre ärenden och ärenden som är ständigt återkommande. Vilka myndigheter som bör ingå i en sådan grupp är upp till varje kommun beroende på vilket behov som finns. Att samverka tillsammans med socialförvaltningen, räddningstjänsten, stadsbyggnadsförvaltningen och hyresgästföreningen är dock ett bra grundrecept för att komma till rätta med problem gällande boendemiljön.

Det finns även trygghetsskapande samverkansprojekt i vissa kommuner där syftet med projekten är att störa den svarta ekonomin och de oseriösa verksamhetsutövarna. I många fall handlar det om svartklubbar, rökcaféer, biltvättar, skrotverksamheter och livsmedelsgrossister med flera. Stöter man sedan på verksamheter som man tror även kan beröra andra myndigheter, så som polisen, arbetsmiljöverket eller skatteverket, kan man då i de enskilda fallen bjuda in till ett samverkansmöte gällande de enskilda ärendena.

En viktig del i dessa samverkansgrupper är att en stor del av kommunikationen mellan myndigheterna sker direkt mellan handläggare, och inte enbart mellan chef till chef

Stadsbyggnadsnämnden och räddningstjänsten

Ett enkelt sätt att kontrollera vilken typ av verksamhet som egentligen ska finnas på en fastighet går oftast att kontrollera genom en antagen detaljplan över området, om en sådan finns. Av den framgår om området är avsett för till exempel industrier eller bostadsbebyggelse. Den typen av kontroll kan ge en bra första inblick i huruvida det kan anses vara lämpligt att en bostad finns i området och i fastigheten. Detaljplaner ska finnas tillgänglig hos stadsbyggnadsförvaltningen.

Riskerna med en bostad i ett industriområde kan vara många. Bland annat kan det finnas Sevesoanläggningar³ eller andra industrier som kan innebära en risk för de boende. Det kan även förekomma markföroreningar, bullerstörningar och andra typer av störningar som kan innebära en risk för olägenhet för de boendes hälsa.

I vissa enskilda fall finns bygglov för så kallade direktörs- eller vaktmästarbostäder som kan göra det tillåtet att en lokal i ett industriområde används som bostad, trots att detta inte framgår direkt av detaljplanen.

Bygglov och brandskydd

Eftersom all information inte alltid framgår av en detaljplan är det viktigt att kontrollera vilken typ av bygglov som finns för lokalen. Finns inget bygglov för bostad i lokalen kan stadsbyggnadsförvaltningen vara bra att samverka med. Där ingår även viss tillsyn över att brandskyddet i lokalen är godkänt, samt om utformningen av lokalen är förenlig med plan- och bygglagens bestämmelser för bostäder.

³ För att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor för människor och miljön har EU antagit det så kallade Servisolagstiftningen. I Sverige är direktivet infört genom Servisolagstiftningen.

Det är även viktigt att det finns rätt typ av bygglov för att räddningstjänsten ska veta om det finns bostäder i lokalen vid en eventuell utryckning till följd av brand. Det kan därför vara viktigt att samverka med räddningstjänsten för att kontrollera brandskyddet och för att säkerställa att de är medvetna om boendet på fastigheten, vilket är extra viktigt om det inte finns något bygglov för bostad på fastigheten.

Socialförvaltningen

Vid ett förbud mot att använda en lokal som bostad upphör de boendes hyreskontrakt att gälla enligt 10 § andra stycket jordabalken. Detta gör att personerna som bor i lokalen inte längre kommer att ha någon bostad. Att samverka med socialförvaltningen kan därför i vissa fall vara nödvändigt för att säkerställa att dessa personer får hjälp att hitta ett akutboende, om inga andra alternativ finns.

Om en bostad blir utdömd på grund av att det förekommer allvarliga risker för de boendes hälsa kan fastighetsägaren föreläggas att åtgärda olägenheterna och samtidigt ordna ersättningsbostad till hyresgästerna. Bostaden kan då renoveras och sedan bli tillgänglig igen när olägenheterna är undanröjda. Det finns dock ingen garanti att de boende får flytta in i bostaden igen då hyreskontraktet redan upphört vid utdömandet av bostaden.

Det kan även vara bra att ha ett förbyggande samverkansarbete med socialförvaltningen, i de fall där de hyr akutbostäder som de själva inte kontrollerat boendemiljön i.

Vid ärenden med personer som har tecken på patologiskt samlande eller av annan anledning lever i en mycket smutsig bostad kan det uppkomma klagomål från närboende eller fastighetsägare och då är det bra att samarbeta med socialförvaltningen som har vräkningsförebyggande arbete.

Orosanmälan om barn far illa

När det gäller barn som kan misstänkas fara illa görs en orosanmälan till socialförvaltningen. Som miljöinspektör behöver du inte kunna motivera eller vara säker på att något är fel utan en känsla av oro är skäl nog och det kan exempelvis vara en miljö där missbruk förekommer. Det är sedan socialförvaltningen som utreder saken. Det är iakttagelser som anmäls, inte människor och anmälan kan inte återtas. Anmälan som görs i tjänsten är inte anonym, men flera kan skriva under.

En känsla av oro är skäl nog för att göra en orosanmälan till socialförvaltningen!

Vuxna med suicidrisk

Vuxna personer med suicidrisk (som misstänks kunna ta sitt liv) hänvisas i första hand till psykiatrisk akutmottagning och man kan hjälpa till att lämna kontaktuppgifter. Om personen inte samarbetar och det är akut kan polisen kontaktas på telefonnummer 112. Om barn finns inblandade görs en orosanmälan. Vid samtal med personer som pratar om att ta sitt liv ska du ta det på allvar och berätta att du blir orolig. Fråga om personen vill att du ringer efter ambulans, ring 112 om det blir skarpt läge. Efter en sådan händelse ska man alltid ta en kontakt med socialförvaltningen (eller vård- och omsorgsförvaltningen om personen är över 65 år) som kan se om det finns pågående ärenden eller barn inblandade.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen har direktkontakt med hyresgäster och får därför ibland in klagomål som kan vara av intresse för tillsynsmyndigheterna. Det kan handla om att de boende hör av sig angående oskäligen hyra för ett källarutrymme, att de inte har tillgång till grundläggande funktioner så som tvättmaskin, dusch eller liknande. En bra kontakt med hyresgästföreningen kan därför innebära att olovliga boenden och andra typer av hälsoskyddsrelaterade ärenden kan upptäckas tidigare.

10. Lagstiftning

Fastighetsägare bedriver en verksamhet som innebär direkt eller indirekt påverkan på hyresgästens hälsa. Det är flera lagar, förordningar och allmänna råd som en fastighetsägare måste känna till och följa. Bland annat miljöbalken och tillhörande förordningar, föreskrifter och råd samt annan lagstiftning som till exempel hyreslagen, plan- och bygglagen, bostadsförvaltningslagen och lagen om skydd mot olyckor. Nedan följer en redovisning av lagstiftning som rör fastighetsägare samt olika myndigheters roll

Hyreslagen, 12 kap. Jordabalken (1970:994)

Fastighetsägarens och hyresgästens rättigheter och ansvar gentemot varandra är reglerat i hyreslagen, kap. 12 jordabalken. Miljöförvaltning ställer inte krav enligt hyreslagen, det gör hyresnämnden.

Gällande inomhusmiljön ska fastighetsägaren bland annat:

- Se till att lägenheten redan första dagen håller en viss minimistandard, det vill säga se till att hyreslägenheten på tillträdesdagen är i sådant skick att den enligt den allmänna uppfattningen på orten är fullt brukbar som bostad
- Se till att lägenheten även fortsättningsvis hålls i sådant skick (kapitel 12, paragraf 15). I detta ligger att med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. I hyresavtalet kan detta vara borttaget ur avtalet till viss omfattning.
- Fastighetsägaren ska vidta lämpliga åtgärder för att utrota ohyra. Detta gäller även om hyresgästen är ansvarig för att det finns skadedjur.
- Fastighetsägaren ska vad gäller utomhusmiljö, bland annat hålla rent på sin fastighet och på området runt omkring.

Lagen om skydd mot olyckor (2003:778)

Räddningstjänsten har tillsyn enligt lagen om skydd mot olyckor. I 2 kap. 2 § kan man läsa att ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar i skäligen omfattning ska hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.

Räddningstjänsten har tillsynsansvar för detta enligt 5 kap. 2 §, och har rätt att få tillträde till byggnader, lokaler och andra anläggningar. Räddningstjänsten har också rätt att få de upplysningar och handlingar som behövs för tillsynen samt meddela de förelägganden och förbud som behövs i enskilda fall för att denna lag eller föreskrifter som meddelats med stöd av lagen ska efterlevas.

Plan- och bygglag (2010:900) och Boverkets byggregler (2011:6)

Enligt Plan- och bygglagen (PBL) har stadsbyggnadsförvaltningen tillsyn över bostäder.

Stadsbyggnadsförvaltningen har rätt att utifrån lagstiftningen döma ut en bostad. I en ny bostad ska det alltid finnas utrymmen för funktioner som sömn och vila, matlagning, måltider, personhygien, daglig samvaro och förvaring. Dessa krav på bostadens utformning finns i Boverkets byggregler (BBR).

Hur bostäder ska vara utformade för att vara lämpliga för sitt ändamål finns att läsa i föreskrifter och allmänna råd om bostadsutformning i BBR avsnitt 3:2 och 3:52. Det finns alltså två sorters regler om bostadsutformning: utformningskrav och tekniska egenskapskrav. Det medför att det finns krav dels på utrymmen, dels på inredning och utrustning. I reglerna står att bostäder ska ha avskiljbara utrymmen för sömn och vila, samvaro, matlagning, måltider, hygien och förvaring i skäligen utsträckning. Det ska finnas fönster mot det fria i utrymmena för sömn och vila, samvaro samt matlagning. Bostäderna ska också ha inredning och utrustning för matlagning och hygien. Detta framgår av 3 kap. 1 och 17 §§ plan- och byggförordningen.

Hur stor en bostad måste vara, och alltså hur liten den får vara, påverkas av kraven på bostadsutformning och tillgänglighet i BBR. Vilka funktioner som ska finnas i en bostad beskrivs i BBR 3:22, och i BBR 3:146 finns krav på att funktionerna ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Utöver detta ingår det i stadsbyggnadsnämndens ansvar att ha tillsyn över att fastighetsägare tar sitt ansvar att underhålla sina byggnader. I stadsbyggnadsnämndens tillsyn ingår också att bevaka att den utformning och de tekniska egenskaper som det ställdes krav på när ett byggnadsverk uppfördes i huvudsak bevaras under byggnadsverkets livslängd.

Stadsbyggnadsnämnden är skyldig att pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt lag, förordning, föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen. När det finns anledning att anta att det skett en avvikelse måste stadsbyggnadsnämnden alltså pröva om det finns skäl att ingripa. Stadsbyggnadsnämnden har inte någon laglig möjlighet att avstå från en sådan prövning. Det gäller oavsett om frågan kommit upp på grund av en anmälan utifrån eller om stadsbyggnadsnämnden själv uppmärksammat att någon eventuellt inte har följt gällande bestämmelser, domar eller beslut.

Bostadsförvaltningslagen (1977:792)

Hyresnämnden kan besluta om tvångsförvaltning. Detta kan bland annat ske om bostaden inte sköts och det finns stora brister i fastigheten.

Miljöbalken (1998:808) och förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)

Fastighetsägarens ansvar är bland annat reglerat i miljöbalken. Enligt miljöbalken ska fastighetsägare förebygga och undanröja olägenheter för människors hälsa. 9 kap. 9 § anger att bostäder ska brukas på sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Med olägenhet för människors hälsa avses enligt 9 kap. 3 §, störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Av 33 § i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd framgår att en bostad, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa ska:

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,
4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Fastighetsägaren ska följa försiktighetsprincipen i miljöbalken, 2 kap. 3 §. Det innebär att så snart det finns en risk, ska fastighetsägaren göra det som behövs för att motverka skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Miljöbalken gäller parallellt med andra lagar.

Exempel:

Trots godkänd ventilation enligt bygglagstiftningen, kan ytterligare krav ställas enligt miljöbalken.

För en åtgärd kan krävas både bygglov enligt bygglagstiftning och prövning enligt miljöbalken.

Miljöförvaltningen kan med stöd av miljöbalken kräva att fastighetsägaren bekostar de undersökningar som bedöms vara nödvändiga i ett ärende, dels för att klarlägga om det finns risker för hälsa eller miljön, dels för att uppfylla gällande bestämmelser. Detta görs med hjälp av den så kallade omvända bevisbördan, vilket innebär att det är fastighetsägaren som har ansvaret för att bevisa att miljöbalken följs.

Egenkontroll

För att uppfylla kraven i miljöbalken och Folkhälsomyndighetens allmänna råd krävs kunskap om verksamheten, till exempel om lägenheternas standard och behov av underhåll, och en fortlöpande egenkontroll. Egenkontrollen innebär att det ska finnas rutiner för verksamheten, vem som ansvarar för olika saker, att kontroller görs inom verksamheten och hur arbetet i verksamheten följs upp. Enligt miljöbalken 26 kapitlet 19 § ska den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön, fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet eller vidtar sådan åtgärd ska också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan på miljön. Den som bedriver sådan verksamhet ska lämna förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder till tillsynsmyndigheten, om tillsynsmyndigheten begär det.

Inskrivning i fastighetsregistret

Lagstiftning kring inskrivning i fastighetsregistret finns i kap. 26 15 § miljöbalken

”Om en tillsynsmyndighet har meddelat ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till en fastighet, tomträttshavare eller ägare till en byggnad, anläggning eller anordning på mark som tillhör någon annan, får tillsynsmyndigheten sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Är föreläggandet förenat med löpande vite, ska även detta antecknas. Den som senast sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt ska, om den sökande inte är föreläggandets eller förbudets adressat, av inskrivningsmyndigheten genast i rekommenderat brev underrättas om anteckningen.

Har anteckning gjorts, gäller föreläggandet eller förbudet mot ny ägare av egendomen. Har den nya ägaren förvärvat egendomen genom köp, byte eller gåva och utgör egendomen fastighet eller tomträtt, gäller även löpande vite mot den nya ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången. Annat vite gäller inte mot en ny ägare av egendomen, men tillsynsmyndigheten får sätta ut nytt vite för den ägaren. Löpande vite som avser en viss period får tas ut endast av den som var ägare vid periodens början.

Har ett antecknat föreläggande eller förbud upphävts genom ett beslut som vunnit laga kraft eller har den åtgärd som avses med föreläggandet vidtagits eller har ändamålet med föreläggandet eller förbudet förlorat sin betydelse, ska tillsynsmyndigheten så snart den fått vetskap om förhållandet anmäla detta till inskrivningsmyndigheten för borttagande av anteckningen. SFS 2000:228”

Folkhälsomyndighetens allmänna råd

Folkhälsomyndigheten har gett ut ett antal allmänna råd som kan ge vägledning vid bedömningen om en bostad är acceptabel eller inte. De som är relevanta är till exempel allmänna råden om buller inomhus, fukt och mikroorganismer, radon, temperatur inomhus och ventilation.

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

- det förekommer synlig mikrobiell växt och/eller mikrobiell lukt i bostadsrum eller lokaler för allmänna ändamål
- mikroorganismer eller mikrobiell lukt befaras spridas från byggnadskonstruktionen eller från till exempel källare, grund eller vind, till bostadsrum eller andra rum där människor vistas stadigvarande
- 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.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:16) om radon inomhus anges att vid bedömningen av om radonhalten inomhus innebär olägenhet för människors hälsa bör tillsynsmyndigheten tillämpa följande riktvärde. Om årsmedelvärdet, efter mätning enligt Strålsäkerhetsmyndighetens (SSM) metodbeskrivning, överstiger 200 becquerel per kubikmeter luft (Bq/m³), bör radonhalten i bostaden eller lokalen anses utgöra olägenhet för människors hälsa. Mätningen bör ha gjorts i utrymme där människor stadigvarande vistas.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:17) om temperatur inomhus anges att verksamhetsutövaren ska enligt 26 kap. 19 § miljöbalken fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga att olägenhet för människors hälsa uppstår.

Egenkontrollen bör bland annat inkludera:

- funktionskontroll av värmesystemet,
- kontrollmätning av inomhustemperaturen,
- nyttjanderättshavarens upplevelse av inomhusklimatet, och rutiner för hantering av klagomål.

Riktvärden för temperaturen visas nedan:

	Riktvärden	Rekommenderade värden
1. Operativ temperatur	Under 18 °C ¹	20–23 °C ²
2. Operativ temperatur, varaktigt	Över 24 °C ³	
3. Operativ temperatur, kortvarigt	Över 26 °C ⁴	
4. Skillnad i operativ temperatur mätt vertikalt 0,1 och 1,1 m över golv		Ej över 3 °C
5. Strålningstemperaturskillnad		
Fönster – motsatt vägg		Ej över 10 °C
Tak – golv		Ej över 5 °C
6. Luftens medelhastighet		Ej över 0,15 m ⁵
7. Yttemperatur, golv	Under 16 °C ⁶	

1 För känsliga grupper, 20 °C.

2 För känsliga grupper, 22–24 °C.

3 Under sommaren, högst 26 °C.

4 Under sommaren, högst 28 °C.

5 Vid inomhustemperatur över 24 °C kan högre lufthastigheter accepteras.

6 För känsliga grupper, 18 °C.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:18) om ventilation anges att vid bedömningen av om bristande luftkvalitet i bostäder och lokaler för allmänna ändamål innebär olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken bör följande riktvärden vara vägledande.

I bostäder bör det specifika luftflödet (luftomsättningen) inte understiga 0,5 rumsvolymer per timme (rv/h).

Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter luft per sekund per kvadratmeter (l/s per m²) golvarea eller 4 l/s per person. Om det bedöms föreligga olägenhet för människors hälsa på grund av bristfällig luftkvalitet, kan åtgärder eller ytterligare undersökningar krävas med stöd av miljöbalken, även om ventilationssystemet är godkänt enligt plan- och byggförordningen (2011:338). Om det finns skäl att anta att olägenhet för människors hälsa föreligger, kan tillsynsmyndigheten ställa krav på att åtgärder vidtas enligt 26 kap. 9 § miljöbalken eller att undersökningar görs enligt 26 kap. 22 § miljöbalken.

I Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) om buller inomhus anges riktvärden som bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger. Se tabell nedan:

Maximalt ljud	L_{AFmax}^1	45 dB
Ekvivalent ljud	$L_{Aeq,T}^2$	30 dB
Ljud med hörbara tonkomponenter	$L_{Aeq,T}^2$	25 dB
Ljud från musikanläggningar	$L_{Aeq,T}^2$	25 dB

¹ Den högsta A-vägda ljudnivån.

² Den A-vägda ekvivalenta ljudnivån under en viss tidsperiod (T).



Miljösamverkan Skåne är ett samarbete mellan Länsstyrelsen Skåne, Kommunförbundet Skåne, Skånes kommuner och Arbets- och miljömedicin Syd. En huvuduppgift är att effektivisera och utveckla tillsynen inom miljö- och hälsoskyddsområdet samt kontrollen inom livsmedelsområdet.

miljosamverkanskane.se



miljosamverkanskane.se

Länsstyrelsen Skåne

Besöksadress: Södergatan 5, Malmö
Tel 010-224 10 00
lansstyrelsen.se/skane

Kommunförbundet Skåne

Besöksadress: Gasverksgatan 3a, Lund
Tel: 0728-85 47 00
kfsk.se

Skånes kommuner

Arbets- och miljömedicin Syd



MILJÖSAMVERKAN
SKÅNE

