

# Olovliga boenden

Erik Molander, stadsjurist

Caroline Tandefeldt, miljöinspektör

Elna Ahlner, miljöinspektör

Malmö stad, miljöförvaltningen

# Vad är ett olovligt boende?

- Olovliga/olämpliga boenden är lokaler som har upplåtits som bostäder trots att det inte är lämpligt för människor att stadigvarande vistas där.
- Hittas ofta i industribyggnader och andra verksamhetslokaler.
- Även olovligen inredda källar- eller vindsutrymmen.
- Vanliga brister är fukt och mögel, dålig ventilation, skadedjur, låg/hög inomhustemperatur samt buller och farliga ämnen.
- Problem enligt annan lagstiftning är avsaknad av bygglov och bristande utrymningsmöjligheter.

# Vilka bor i bostäderna?

- Personer som har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.
- Personer som har svårt att tillvarata sina rättigheter.
- T.ex. nyanlända, personer som uppehåller sig olovligen i landet, illegal arbetskraft, missbrukare och människohandelsoffer.
- Gemensamt för dessa är att de sällan känner till vilka krav man som hyresgäst kan ställa och ofta är rädda för att förlora sin bostad. Det finns ofta en rädsla för att medverka i tillsynsutredningar.

# Hur upptäcks bostäderna?

- Ofta efter tips från allmänheten.
- Tips från andra myndigheter.
- Uppsökande tillsyn.
- Anmälan från boende.
- Slumpen...

# Samverkan mellan myndigheter

- Polismyndigheten
- Stadsbyggnadskontoret
- Räddningstjänsten
- Socialtjänsten

# Något om tillträde

- Fastighetsägarna är inte alltid behjälpliga.
- Inspektioner kan även försvåras av boendes ovilja att medverka.
- Vi bör i första hand försöka kommunicera med de boende och/eller fastighetsägaren och få till stånd en frivillig inspektion. Vi bör i samband med det upplysa om de andra tillträdesmöjligheter som står till buds.

# Något om tillträde

- 12 kap. 26 § 1 st. jordabalken (hyreslagen): hyresvärdens rätt till tillträde utan uppskov för nödvändig tillsyn
- 5 st. samma bestämmelse: om hyresvärden försöker men inte bereds tillträde kan hyresvärden ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.
- Om hyresvärden inte är behjälplig kan vi förelägga hen att ordna tillträde.
- I sista hand kan vi bereda oss själva tillträde och då lämpligen med stöd av polismyndigheten, se 28 kap. 1, 6 och 8 §§ miljöbalken. Då bör andra möjligheter vara uttömda och olägenheter för människors hälsa befaras.

# Krav på bostäder

Förutom att fastighetsägare i egenskap av verksamhetsutövare ska följa de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken (främst 3 §) gäller följande:

- 9 kap. 3 § miljöbalken **olägenhet för människors hälsa** innebär en medicinsk eller hygienisk störning som inte är ringa eller tillfällig.
- 9 kap. 9 § miljöbalken. Fastighetsägare (och nyttjanderättshavare) ska enligt andra stycket vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa, däribland ohyra och skadedjur.
- 33 § FoMH. Här listas de särskilda krav som måste iakttas för att undvika uppkomst av olägenhet för människors hälsa i bostad, t.ex. skydd mot fukt och buller, tillgång till dagsljus, korrekt temperatur m.m.



# 33 § förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

I syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa skall en bostad särskilt;

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.

# Krav på bostäder

Det är fastighetsägaren som ska kunna visa att verksamheten sker utan risk för olägenhet för människors hälsa eller miljö, så kallad **omvänd bevisbörda** (2 kap. 1 § miljöbalken).

Kraven som miljönämnden ställer på fastighetsägare är minimikrav utifrån nyss nämnda bestämmelser. Fastighetsägaren ska således kunna visa att inomhusmiljön i bostäderna inte riskerar att orsaka hälsoproblem för de boende.

# Hur angriper vi ett konstaterat olovligt boende?

- En första fråga: Kan lokalen överhuvudtaget användas som bostad?
- Om grundläggande förutsättningar enligt miljölagstiftningen inte uppfylls och inte kan uppfyllas bör förbud meddelas.
- Av betydelse för bedömningen är även om bygglov saknas och inte bedöms kunna ges samt om bostaden ur brandskyddssynpunkt är olämplig.
- **Kan vi undvika att förbjuda bör vi göra det eftersom ett förbud innebär att hyresavtalet upphör.**

# Hur angriper vi ett konstaterat olovligt boende?

- Om det bedöms möjligt att använda lokalen som bostad bör vi ställa krav på fastighetsägaren att vidta åtgärder för att uppnå godtagbar standard för bostaden.
- Vi måste först få en klar bild över bristerna genom:
  - egna iakttagelser och
  - vid behov: föreläggande om utredning eller åtgärdsplan (26 kap. 9, 19 och 22 §§ MB)
- Om fastighetsägaren inte frivilligt åtgärdar bristerna återstår för oss att förelägga om åtgärder. Vid ovilja att medverka från fastighetsägarens sida bör förelägganden normalt förenas med vite.

# Något om vitesförelägganden

Att skriva beslut om förelägganden och förbud samt ansökningar om utdömande av vite kan vara komplicerat men är långt ifrån omöjligt!

- I vitesförelägganden kan vi ställa krav på att fastighetsägaren ska genomföra utredningar, ta fram åtgärdsplaner eller vidta åtgärder.
- Vilka krav vi behöver ställa får bedömas i det enskilda fallet.
- Viktigt att tänka på att ett och samma föreläggande inte bör innehålla krav på både utredning/åtgärdsplaner och åtgärder (utredning görs för att kunna bedöma vilka åtgärdskrav vi ska ställa).

# Vitesförelägganden forts.

## Rätt adressat

Adressaten ska ha faktisk och rättslig möjlighet att följa föreläggandet. Fastighetsägaren har normalt sådan rådighet (2 § viteslagen).

## Delgivning

Adressaten måste delges beslutet för att föreläggandet ska bli gällande mot hen (2 § viteslagen).

## Rimlig tidsfrist

Det måste finnas förutsättningar för adressaten att vidta åtgärderna före den tidpunkt då vitet kan dömas ut. (2 § viteslagen).

## Engångsvite/löpande

Löpande vite kan förenkla genom att man inte behöver skriva ett nytt föreläggande om det första inte följs (3-4 §§ viteslagen).

## Proportionalitet

Kraven får inte vara högre ställda än vad som behövs för att uppnå syftet (26 kap. 9 § 2 st. miljöbalken).

## Tydliga krav

Det ska vara tillräckligt tydligt för adressaten vad hen måste göra för att inte behöva betala vite. Fokus på *vad* som ska uppnås, vi ska inte detaljstyra *hur*.

# Lagrum: förelägganden och förbud

## Miljöbalken:

- 26 kap. 9 § myndighetens rätt att besluta om förelägganden och förbud
- 26 kap. 14 § rätten att förena ett sådant beslut med vite
- 26 kap. 15 § möjligheten att få ett föreläggande eller förbud inskrivet i fastighetsregistret
- 26 kap. 22 § rätten att begära utredningar av t.ex. fastighetsägare
- 26 kap. 26 § rätten att besluta att ett föreläggande ska gälla omedelbart även om det överklagas (begränsat till extremfallen).

## Viteslagen:

- 2 § grundläggande krav på ett vitesföreläggande
- 3 § utgångspunkter för fastställande av vitesbeloppets storlek
- 4 § förutsättningar för användning av löpande vite

Glöm inte hänvisa till hänsynsreglerna i 2 kap. MB, samt kraven på bostäder i MB och FoMH.

# Exempel på vitesföreläggande

Miljönämnden i X kommun förelägger AA i egenskap av fastighetsägare till fastigheten YY 2:2 att senast 3 månader efter delgivning av beslutet vidta följande åtgärder:

1. Avlägsna mögelpåväxt och åtgärda fuktproblem i badrum på adress Z-vägen 12 B i enlighet med den fuktutredning AA inkommit med. Åtgärderna ska utföras av sakkunnig fackman vilket ska bekräftas med certifikat eller liknande.
2. Redovisa resultatet av åtgärderna i punkt 1 till miljöförvaltningen i en rapport.

Vite på 20 000 kr ska betalas om föreläggandet inte uppfyllts i sin helhet inom utsatt tid och därefter ska samma belopp betalas för varje ytterligare period om 30 dagar föreläggandet inte uppfyllts i sin helhet.



# Förbudsmallen från samverkansstödet:

Miljönämnden beslutar att NN med organisationsnummer xxxxxx-xx omedelbart efter delgivning/en 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.**

# Ersättningsboende

- Under tiden åtgärder vidtas kan det vara omöjligt eller olämpligt att vistas i bostaden. Vi kan då överväga att ställa krav på ersättningsboende.
- Det finns ingen uttrycklig skyldighet för fastighetsägaren att ordna ersättningsboende utan prövningen får göras utifrån de allmänna hänsynsreglerna, främst 2 kap. 3 § MB. Man får således pröva om det är nödvändigt, möjligt och rimligt att kräva en ersättningsbostad för att för att hyresgästen ska slippa riskera skada eller olägenhet i den bristfälliga bostaden.
- Krav på ersättningsboende kan ställas även om den boende har möjlighet till ersättningsboende genom sin hemförsäkring.

# MMD Nacka M 5578-17

En miljö- och hälsoskyddsmyndighet hade förelagt en bostadsrättsförening att inom fem månader från delgivning av beslutet tillhandahålla en ersättningsbostad till den boende, att vidta vissa åtgärder i hennes lägenhet samt genomföra utredning och undersökningar avseende fukt- och mikrobiella skador i lägenheten.

Bostadsrättsföreningen motsatte sig beslutet och ansåg sig inte vara skyldig att ordna ersättningsboende. Bl.a. hänvisade man till att den boende kunde få hjälp med ersättningsboende från sin hemförsäkring.

# MMD Nacka M 5578-17 forts.

Domstolen, som konstaterade att den boende inte kunde bo kvar i bostaden medan utredningarna pågick, angav bl.a. följande.

I egenskap av fastighetsägare är bostadsrättsföreningen enligt 2 kap. 3 § miljöbalken skyldig att vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga skada eller olägenhet för hälsan hos dem som bor i deras fastighet. Föreningens ansvar innefattar en skyldighet att tillhandahålla ett godtagbart evakueringsboende i väntan på att lägenheten är beboelig igen.

Möjligheten att ordna evakueringsboende genom hemförsäkringen påverkar inte det ansvaret enligt miljöbalken att vidta nödvändiga försiktighetsmått för att förebygga skador eller olägenheter för människors hälsa