

Vitesföreläggande om utredning av inomhusmiljö

Sicklaön 336:17, Strandpromenaden 63

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden förelägger Stiftelsen Kajsa och Olle Nymans Kulturstiftelse, med org.nr. 802409-1517, om följande åtgärder för huset och bostäderna på Strandpromenaden 63:

1. Låta en inomhusmiljösakkunnig utreda ventilationen.
2. Låta en inomhusmiljösakkunnig utreda eventuella fuktskador och mikrobiell påväxt. Utredningen ska innehålla:

- Beskrivning av eventuella skador och deras utbredning.
- Beskrivning av skadans orsak.

Det ska framgå om det är pågående fuktpåslag eller äldre skada, vilket byggnadsmaterial som berörs av skadan, om mikrobiell påväxt finns och en bedömning av risk för att skadan påverkar inomhusmiljön.

Om utredningarna visar på brister så ska det i redovisningen också finnas med förslag på åtgärder, inklusive kostnad för åtgärder.

Utredningarna ska redovisas skriftligt till Nacka kommuns miljöenhet så snart som möjligt, men senast 45 dagar efter att beslutet har delgivits. Inomhusmiljösakkunnig ska intyga att hen har tagit del av beslutet.

Beslutet förenas med vite om 25 000 kronor för punkt 1 och 25 000 kronor för punkt 2.

Lagstöd

Beslutet om åtgärder är fattat med stöd av miljöbalken 2 kap. 1, 2, 3 och 7 §§, 9 kap. 3 § och 26 kap. 9, 14, 19 och 22 §§.

I hänsynsreglerna i 2 kap. MB står att fastighetsägare ska ha tillräckligt med kunskap för att skydda människors hälsa och miljön för skada (2 §). En fastighetsägare ska vidta de försiktighetsåtgärder, iaktta de begränsningar samt utföra de skyddsåtgärder som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (3 §). Allt detta ska göras ur ett rimlighetsperspektiv (7 §). Rimlighetsavvägningen beskriver att åtgärder som utförs ska vara rimliga att utföra i proportion till olägenheten samt att de ska vara ekonomiskt försvarbara.

I miljöbalken 9 kap. 3 § står det att 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.

I förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns särskilda bestämmelser till skydd mot olägenheter för människors hälsa. 33 § 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

Enligt miljöbalkens 26 kap. 14 § får beslut om förelägganden eller förbud förenas med vite.

Sammanfattning

Under juni 2020 fick miljöenheten in klagomål om bristande underhåll i huset, fasaden, taket, men också brister i hyreslägenheterna som lukt, fukt- och mikrobiella skador och ventilation på Strandpromenaden 63. Huset är Q-märkt och ägs av Stiftelsen Kajsa och Olle Nymans Kulturstiftelse.

I december 2020 förelades Stiftelsen Kajsa och Olle Nymans Kulturstiftelse, för huset och bostäderna på Strandpromenaden 63, att låta en inomhusmiljöskakunnig utreda ventilation och fukt samt redovisa förslag på åtgärder för att avhjälpa eventuella brister.

Utredning enligt beslutet har inte kommit in och därför föreslås att beslutet ska förenas med vite om 25 000 kronor för punkt 1 och 25 000 kronor för punkt 2.

Ärendet

Den 30 juni 2020 kom klagomål in från [personuppgift borttagen] som bor på Strandpromenaden 63, angående kraftigt eftersatt underhåll i huset där han hyr bostad. Klagomålet beskrev otäta fönster, vilket gör att det regnar och drar in; färgen på fasaden flagnar och delar av träfasaden är rutten och suger in fukt i isoleringen; taket har lös plåt som gör att det regnar in; element och termostater i bostaden fungerar dåligt; och det luktar unket och mögel i bostaden.

Den 6 juli 2020 kom även klagomål från [personuppgift borttagen], som bor i annan lägenhet på samma adress. Även hon beskrev eftersatt underhåll och upprepade kontakter med hyresvärderna angående lukt och mögel. Hon beskriver även att bostadens badrum inte är byggt för dagens användning. Enligt [personuppgift borttagen] började det lukta mögel i bostaden under hösten 2019, från en vindslucka. Det fanns inga synliga tecken på fuktskada eller mikrobiell påväxt, men lukten har inte försvunnit. [personuppgift borttagen] beskrev



att yttertaket läcker, vilket gjort att det uppstått en fuktskada på vinden. De boende har diskuterat det med fastighetsägaren, men hade inte fått besked om att det kommer att åtgärdas.

Fastigheten Sicklaön 336:17, Strandpromenaden 63 ägs av stiftelsen Kajsa och Olle Nymans kulturstiftelse. Huset där klagandena bor är troligen från mitten av 1700-talet och det är Q-märkt. De 3 bostäderna som hyrs ut iordningställdes under 1970- och 80-talen.

Den 25 augusti 2020 informerade miljöenheten stiftelsen om klagomålen. Stiftelsen svarade den 8 september. Stiftelsen beskrev att de har en helt ny styrelse och att ekonomin är mycket ansträngd efter flera år av förluster. Förutsättningen för renovering är ett banklån, där banken begärt ett positivt resultat och en förändringsplan under 2020 för att bevilja lån. Stiftelsen meddelade även att [personuppgift borttagen] kontaktat dem i december 2019, angående lukt som kom från en vindslucka i lägenheten. För att evakuera fukten sattes byggfläktar in på vinden, men problemet fanns kvar.

I april 2020 anlät stiftelsen Widlund Arkitekter & Antikvarier AB för en statusbesiktning. Besiktningsmannen konstaterade att samtliga byggnader har renoverings- och underhållsbehov, men tak och fönster har högst prioritet. De konstaterade även att ventilationen i långa raden är inte tillräcklig. I maj 2020 installerades ventilation i [personuppgift borttagen] sovrum och fläkten i badrummet byttes ut.

Stiftelsen meddelade att de skulle måla och renovera fönster och fasad, gå igenom radiatorer och termostater och de planerade att taket skulle vara färdigrenoverat innan december 2020. Från hösten skulle stiftelsen anlita en tillsynsman som regelbundet ska se över och utföra reparations- och underhållsåtgärder i fastigheten.

I slutet av september 2020 hörde [personuppgift borttagen] av sig om att det kommer in mögellukt i köket från fasaden i norr. [personuppgift borttagen] meddelade att besiktningsmannen uppgett att hennes badrumsväggar inte var fackmannamässigt utförda våtrumsväggar.

Den 9 oktober 2020 meddelade stiftelsen att takrenovering försenats på grund av att de inte fått banklån. Stiftelsen hade också stora kostnader för att laga vattenledningar i marken mellan några av byggnaderna på fastigheten.

Miljöenheten fick även en kopia på utredningen som gjorts av Wilund Arkitekter och Antikvarier AB, en vårdplan för Olle Nymans konstateljéer och konstnärshem. Besiktning som gjordes och vårdplanen visar på omfattande behov av underhåll. I rapporten rekommenderas bland annat:

- att det ska läggas nytt tak.
- att det ska utföras fuktmätning och att förbättra isolering av vinden.



- att byggnaden bör förses med någon typ av enkelt ventilationssystem, förslagsvis ett enkelt FX-system som hämtar luft från kök och badrum.

Den 7 december 2020 meddelade [personuppgift borttagen] att det regnade in från taket ovanför hans kök. Stiftelsen svarade ett par dagar senare att taket skulle lagas tillfälligt.

Den 15 december 2020 förelade miljöenheten stiftelsen att låta inomhusmiljösakkunnig utreda ventilationen i [personuppgift borttagen], [personuppgift borttagen] och [personuppgift borttagen] bostäder, samt utreda fukt och kontrollera eventuella fuktskador i huset. Stiftelsen tog del av beslutet den 16 december och överklagade den 18 januari 2021. I överklagandet ville de i första hand att beslutet upphävdes, i andra hand att miljö- och stadsbyggnadsnämnden omprövade beslutet så att de inte behövde anlita inomhusmiljösakkunnig och i tredje hand att de fick längre tid på sig att svara. Det framgick att de är medvetna om att deras bostäder inte uppfyller en hälsosam boendemiljö med avseende på ventilation och fukt. De meddelade även att de planerar åtgärder i flera steg:

Steg 1:

- Nya ventiler installeras i de flesta rum.
- Den cirkulera ventilationen ses över, mellan rummen i varje lägenhet.
- Fuktskada i hörna till yttervägg i lägenhet på bottenvåningen analyseras och åtgärdas.
- Inspektionshål tas upp till grunden för fotografering och mätning av fukthalt.
- Funktionen i köksfläktarna och deras ventiler kollas och åtgärdas.

Steg 2: Renovering av tak och fasader.

Steg 3: Fönsterbågarna helrenoveras.

Överklagandet avslogs i februari, för att det kommit in för sent. Stiftelsen fick förlängd svarstid till den 15 mars 2021, enligt deras tredjehandsyrkande.

Stiftelsen svarade den 16 mars. De hade anlitat Polygon/AK Konsult för att kontrollera de upplevda inomhusmiljöproblemen, och skriva utlåtande från besiktningen. AK Konsult noterade följande:

- Frånluftsventilationen i lägenheterna är självdrag kompletterad med köksfläkt över spisen. I övrigt finns bara separata frånluftsfläktar i två badrum. Tilluft saknas i merparten av rummen.
- Luckor upp till vinden från lägenheterna på övervåningen är inte lufttäta.
- Boende klagar på drag från ytterdörrar och fönster.
- Boende i lägenhet 5 noterar avvikande lukter i underskåp mot yttervägg i kök.
- Synligt fuktpåverkan på fönsterbräda i sovrum i lägenhet 5.
- Synliga röt- och mögelskador noteras på utsidan av träfasaderna.
- Vid eldning i öppna spisen i lägenhet 2 har boende noterat att rök slår tillbaka in i lägenheten.

AK Konsult föreslog följande åtgärder:



- Kontroll av fuktskador i kryppgrunden. Åtkomlighet till kryppgrunden behöver anordnas via nedstigningslucka i golv eller liknande.
- Luftflödesmätningar efter att de ventilationstekniska åtgärderna har vidtagits, i syfte att verifiera åtgärdernas funktion.
- Löpande kontroller i samband med åtgärdandet av tak/vind samt ytterväggar så att skadat material tas bort. Kontrollerna bör utföras av sakkunnig.
- Kontroll av synligt fuktpåverkat byggmaterialet i boendemiljön så att mikrobiellt skadat material saneras.
- Luftläckage mellan vind och boendemiljön behöver åtgärdas.

Enligt rapporten har stiftelsen angett att tilluftsventiler ska monteras i alla rum, förutom våtutrymmen och kök. I badrummen planeras montering av fuktstyrda frånluftsfläktar och i köken ska äldre köksfläktar bytas och dras om. Under sommaren planeras yttertakets att läggas om med ny plåt och då kommer även fuktskadat material att bytas ut. Träfasaderna och ytterväggarna kommer att undersökas utifrån för att kontrollera mögel och röta. Därefter tar stiftelsen ställning till renoveringsbehovet. Stiftelsen planerar att renovera samtliga fönster.

AK Konsults slutsatser var att de åtgärder som skulle utföras inom kort, byte av de otäta vindsluckorna kommer reducera luftväxlingen mellan vind och lägenheter. När taket lagts om och skadat byggmaterial på vind och tak tagits bort kommer det att leda till förbättringar, och tätning av fönster och ytterdörrar kommer att reducera kalldrag. De ventilationstekniska åtgärderna som planeras bedöms öka luftomsättningen i huset.

Den 9 april kommenterade de boende utredningen av Polygon AK Konsult. Enligt [personuppgift borttagen] fick hon besök av en hantverkare i cirka 10-15 minuter, som undersökte var det skulle borras ventiler. Det gjordes inga kontroller av fukt eller mögel, och [personuppgift borttagen] fick inga frågor om boendemiljön. Hon anser därför att det inte gjorts någon fackmannamässig bedömning av inomhusmiljöexpert. Istället har konsulten utgått från stiftelsens egna åtgärdsplaner. Även [personuppgift borttagen] och [personuppgift borttagen] beskrev att de inte fått någon grundlig utredning, bara ett hastigt besök. De beskriver även att ventilationsåtgärderna gjort att det nu är kallare inomhus – i en lägenhet är golvet iskallt och en annan har blivit dragig och avsevärt kallare. Invändigt så utfördes även en rad märkliga åtgärder så som att borra ett flertal 3 centimeter i diameter stora hål i varje dörrblad i lägenheterna. Det innebär att i 2 av lägenheterna finns nu ingen ljudbarriär mellan toalett och övriga rum och hyresgästerna undrar när toalettdörrarna kan återfå sin egentliga funktion, d.v.s. en dörr att stänga.

Polygon/AK Konsult bekräftade den 27 maj 2021 att deras uppdrag var att göra konsultation på plats samt att skriva ett kortare utlåtande om det som hade diskuterat på plats. Polygon/AK Konsult har inte utfört undersökning på plats efter beslutet, utan det som stiftelsen beställde av dem. Efter det har stiftelsens representant beställt att testning genom topsning ska utföras i lägenheterna för att se om det finns något avvikande i

inomhusmiljön. Den 1 juni 2021 meddelade Polygon/AK att de sporprover i damm som gjorts är något som analysföretaget (ALS) förespråkat att stiftelsen skulle göra.

Skäl till beslut

Grundläggande för miljöbalken är den omvända bevisbördan samt verksamhetsutövarens egenkontroll, skyldighet att undersöka och åtgärda. Det innebär att en fastighetsägare har skyldighet att ha fungerande rutiner för att fortlöpande kontrollera och förebygga problem om frågor som fukt, mikrobiell påväxt, lukt och ventilation. Den omvända bevisbördan innebär att en fastighetsägare ska kunna visa för miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det inte föreligger olägenhet eller risk för olägenhet för människors hälsa eller miljön och att 2 kapitlets hänsynsregler följs.

Läckande tak, bristande underhåll i ex. fönster eller fasad kan ge fuktskador som kan innebära risk för att det blir mikrobiell påväxt som behöver saneras. Även uttorkade fuktskador är en risk för olägenhet för människors hälsa. Nämnden anser mikrobiellt skadat organiskt material, även uttorkat, ska bytas ut mot friskt material. Endast i bärande delar kan det ibland vara rimligt att använda andra metoder.

Folkhälsomyndigheten har meddelat att riktvärdena i de allmänna råden om ventilation gäller för bostäder som hyrs ut i Q-märkta hus. 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.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att de uppgifter som kommit in från stiftelsen Kajsa och Olle Nymans kulturstiftelse inte är tillräckliga för att kunna bedöma åtgärdsbehovet, om det finns fukt och mikrobiella skador i lägenheterna och i fastigheten, ventilationsflöden och dess funktion. Tätningsarbeten har utförts på taket, men nämnden har inte fått in uppgifter från stiftelsen om hur och varför fuktskadan har uppstått, fuktskadans utbredning och om fuktskadat material har tagits bort. Det är därför viktigt att gå vidare med dessa utredningar, som har specifikt fokus på hälsosam boendemiljö.

De symptom som klagandena upplever i sina bostäder tyder på ospecifik byggnadsrelaterad ohälsa och det tillsammans med brister i underhåll med mera gör att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det finns risk för olägenhet för människors hälsa i klagandenas lägenheter och att störningen inte är av ringa eller tillfällig karaktär. Nämnden bedömer därför att det är rimligt att fastighetsägaren ytterligare och på ett bättre och mer heltäckande sätt utreder vad som påverkar inomhusmiljön i klagandenas bostäder och i huset. Nämnden vill särskilt påpeka att det är viktigt att en utredning av den här typen av skador utförs av inomhusmiljösakkunnig.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att den redovisning som har kommit in från Stiftelsen Kajsa och Olle Nymans Kulturstiftelse är ofullständig. Det framgår att

inomhusmiljösakkunnig inte har gjort utredningar i huset och i bostäderna på Strandpromenaden 63 enligt nämndens beslut från den 2020-12-15 (§ 2020-686 MSN) där också förslag på eventuella åtgärder och tidsplan för eventuella åtgärder skulle finnas med.

Med hänsyn till att omfattningen är oklar och om tillräckliga åtgärder har gjorts i huset, lägenheterna och vinden, taket, fasad, ventilationen med mera så bedömer miljö- och stadsbyggnadsnämnden att fastighetsägaren behöver låta utföra en specifik utredning av boendemiljön, inklusive fuktskador, ventilationen med mera. Det för att klargöra omfattningen av skadorna för att efter det kunna presentera utlåtande och förslag på åtgärder. Nämnden bedömer att det är nödvändigt för att kunna bedöma behovet av ytterligare åtgärder som behövs för tillsynen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det föreligger risk för olägenhet för människors hälsa med avseende på ovanstående i klagandenas bostäder och i huset. Ett vitesföreläggande som det här aktuella bedömer miljöenheten därför som motiverat och skäligt i det här fallet för att få Stiftelsen Kajsa och Olle Nymans Kulturstiftelse att efterleva gällande krav enligt miljöbalken. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att det är rimligt att fastighetsägaren ska utreda ventilationen och eventuella fukt och mikrobiella skador och komma in med förslag på åtgärder och kostnadsberäkning enligt beslut. Beslutet förenas med vite om 25 000 kronor för punkt 1 och 25 000 kronor för punkt 2. Nämnden bedömer också utredningarna behövs för att kunna göra bedömning för fortsatt handläggning av ärendet.

Josefin Andersson
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Miljöenheten

Information

Definitioner:

Inomhusmiljösakkunnig person - en inomhusmiljöutredare som är medlem i nätverket Byggdoktorn www.byggdoktorn.com

Mikrobiell skada: aktiv påväxt av mikrober (mikroorganismer) på byggnadsmaterial
- intorkad (torr) påväxt av mikrober
- röttsvampar (växer i material, medan mögel växer på ytan av material).

Fuktskador som är uttorkade (oavsett om skadeområdet skulle sakna passerande luftflöden eller inte) avger ändå partiklar som innehåller kemiska ämnen till inomhusluften. Därför behöver även mikrobiellt skadat men uttorkat material bytas ut mot nytt. Faktum är att dessa



ämnen sprider sig till och med mer när skadan är uttorkad än våt. Källa: Erica Bloom, nov 2017, IVL Swedish Environmental Research Institute Ltd (IVL).

Bygglovenheten handlägger ett ärende (B 2020-001379) om bristande underhåll enligt Plan- och bygglagen.

Bilagor:

1. Vårdplan Olle Nyman Ateljéer och konstnärshem Saltsjö-Duvnäs Wilund Arkitekter och antikvarier AB
2. Polygon AK utlåtande