



## TJÄNSTESKRIVELSE

2014-02-14

234 1997-000043

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## Sicklaön 261:1, 263:1 och 265:4 (Sickla strand)

### Obligatorisk ventilationskontroll av flerbostadshus och lokaler

#### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar med stöd av 5 kap. 1 § plan- och byggförordningen (2011:338) och 11 kap. 19 § plan- och bygglagen (2010:900) att förelägga ägaren till byggnaderna på fastigheterna Sicklaön 261:1, 263:1 och 265:4, Bostadsrättsföreningen Sicklahus (org.nr borttagen), att vid vite om 50 000 kronor, senast inom sex månader från det beslut eller dom vinner laga kraft, ha låtit utföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och lämna in protokoll från godkänd besiktning.

Med stöd av 5 § lag om viten föreläggs ägaren Bostadsrättsföreningen Sicklahus (org.nr borttagen), att vid en försäljning eller annan överlåtelse av byggnaden, lämna myndigheten uppgift om den nye ägarens eller innehavarens namn och adress.

#### Ärendet

OVK ska genomföras på fastigheterna Sicklaön 261:1, 263:1 och 265:4 vart tredje respektive sjätte år. Tidsintervallet beror på typ av ventilationssystem i lägenheterna och lokalerna. Föreningen har tidigare under 2010-2011 fått anstånd från att utföra OVK med motiveringen att ventilationssystemen skulle byggas om i samband med installation av ny värmepump. Den 30 augusti 2012 gjordes en OVK-besiktning. Denna besiktning var inte godkänd. Då något godkänt protokoll inte kommit in uppmanades byggnadens ägare den 3 maj 2013 att utföra OVK och lämna in protokoll från godkänd besiktning senast den 2 augusti 2013. Styrelsen i föreningen hörde då av sig och bad om anstånd för att hinna bli klara med ombyggnaden och utföra en OVK-besiktning. Anstånd gavs då fram till och med den 31 december 2013. Något protokoll har därefter inte kommit in till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Förutsättningarna för ett föreläggande är således uppfyllda. Den senaste godkända OVK-besiktningen gjordes den 7 maj 2002. Flera boende i föreningen har hört av sig till Nacka kommun och påpekat problem med inomhusklimatet och ventilationen i lägenheterna. De är angelägna om att föreningen snarast måste åtgärda de brister som finns med ventilationen och utföra en OVK-besiktning med godkänt resultat. De anser också att föreningen alldeles för länge har haft ombyggnad som skäl för att senarelägga arbetet med OVK.

## Yttrande

Byggnadernas ägare har getts tillfälle att yttra sig över tjänsteskrivelsen med förslag till beslut. Ett yttrande har kommit in den 17 januari 2014 där styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sicklahus bestrider föreläggandet. Föreningen hänvisar till att installation av nya frånluftsfläktar i alla lägenheter ska göras i samband med ombyggnation av värmeleveranser till fastigheten. Denna ombyggnad har försenats på grund av olika orsaker som rör elleveransen från Nacka Energi. Föreningen vill göra alla åtgärder som ingår i ombyggnaden samtidigt dels för att inte störa hyresgästerna och dels för att ventilationsanläggningen ska samköras med den nya bergvärmeanläggningen. De anser att miljö- och stadsbyggnadsnämnden bör ta hänsyn till den omfattande entreprenaden som kräver noga planering av flera parter och medge att OVK av fastigheterna senareläggs.

## Skäl till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är enligt 8 kap. 2 § plan- och byggförordningen (2011:338) tillsynsmyndighet för OVK. Genomförs inte OVK i enlighet med de tidsfrister som gäller för olika typer av lokaler har nämnden enligt 11 kap 19 § plan- och bygglagen möjlighet att förelägga byggnadens ägare vid vite att låta utföra ventilationskontrollen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att arbetet med att åtgärda ventilationen och genomföra en godkänd OVK inte är beroende av de övriga åtgärder som ombyggnaden av fastigheterna innebär. Eftersom föreningen inte har genomfört OVK med godkänt resultat sedan 2002 och flera hyresgäster har hört av sig med synpunkter om dåligt inomhusklimat är det viktigt att byggnadernas ägare prioriterar åtgärdsarbetet med ventilationen och OVK. Bygglagenheten föreslår därmed miljö- och stadsbyggnadsnämnden att vid vite om 50 000 kronor förelägga ägaren till byggnaderna att låta utföra OVK och lämna in godkänt protokoll inom sex månader från det beslutet eller domen vinner laga kraft.

## Bygglagenheten

Tove Andersson  
handläggare