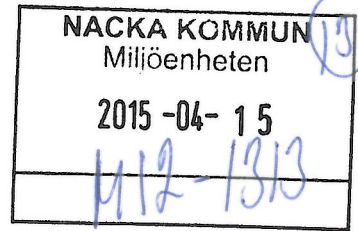




NACKA TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2015-04-15
meddelad i
Nacka Strand

Mål nr M 6083-14



KLAGANDE

Brf Igelbodaplatån, 714000-2101
Vinterbrinksvägen 7 A
133 32 Saltsjöbaden

Ombud: Advokaterna Emelie Engholm och Torbjörn Thalinnsson
Box 7184
103 88 Stockholm

MOTPARTER

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun
Nacka kommun
131 81 Nacka

2. Annika Cederborg
Svartkärrsvägen 32
133 32 Saltsjöbaden

3. Urban Cederborg
Svartkärrsvägen 32
133 32 Saltsjöbaden

ÖVERKLAGAT BESLUT

Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 2014-09-15 i ärende nr 5051-19280-2013,
se bilaga 1

SAKEN

Föreläggande vid vite att åtgärda fuktskador i en lägenhet på Svartkärrsvägen 32 i
Saltsjöbaden, fastigheten Igelboda 49:1 i Nacka kommun

DOMSLUT

Med ändring av länsstyrelsens beslut upphäver mark- och miljödomstolen Miljö-
och stadsbyggnadsnämndens i Nacka kommun beslut den 17 april 2013, § 130,
dnr M 2012-1313.

Dok.Id 393969

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1104 131 26 Nacka Strand	Augustendalsvägen 20	08-561 656 00 E-post: mmd.nacka@dom.se www.nackatingsratt.domstol.se	08-561 657 99	måndag – fredag 08:30-16:00

BAKGRUND

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun beslutade den 17 april 2013 att utfärda föreläggande adresserat till bostadsrättsföreningen Igebodaplatån (Föreningen) med följande föreskrift:

[Föreningen föreläggs] att för Cederborgs lägenhet nr. 1001 på Svartkärrsvägen 32, göra följande:

Vidta de åtgärder som anges i företaget CondoConsult AB:s rapport "Utredning av inomhusmiljöproblem i lägenhet Svartkärrsvägen 32" daterad den 29 november 2012, sidan 10-11, eller andra likvärdiga åtgärder som innebär att en sakkunnig person skriftligt intygar till miljö- och stadsbyggnadsnämnden att

- Lägenheten är fri från samtliga mikrobiella skador (gäller även mögel för vilken torkdvala råder) i ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet
- En ny fuktsäker ytterväggskonstruktion uppförs på ett fackmannamässigt sätt som medför att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma igen.

Intyget ska redovisa skriftligt vilka, omfattningen av och hur åtgärderna har utförts. Därtill ska vidtagna åtgärder fotodokumenteras.

Åtgärderna enligt ovan inklusive intyget ska vara tillsynsmyndigheten till handa senast sex månader efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

Föreläggandet är förenat med vite på 400 000 kronor för respektive punkt ovan, totalt 800 000 kronor.

Föreningen överklagade nämndens beslut till Länsstyrelsen i Stockholms län (länsstyrelsen) som avslog överklagandet i beslut den 15 september 2014. Föreningen har därefter överklagat länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen.

YRKANDEN M.M

Föreningen har yrkat i första hand att mark- och miljödomstolen ska upphäva miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut och i andra hand att det förelagda vitet undanröjs eller i vart fall sätts ned till ett belopp som, med hänsyn till vad som är

känt om föreningens ekonomiska förhållanden och omständigheterna i övrigt, kan antas förmå föreningen att följa det föreläggande som är förenat med vitet.

Till stöd för sin begäran har föreningen anfört i huvudsak följande. Föreningen bestrider att lägenheten skulle utgöra en bostad för allmänt ändamål. De krav som ställs beträffande sådan bostad i bestämmelsen 9 kap. 9 § miljöbalken gäller därför inte. Lägenhetens skick utgör inte någon olägenhet för människors hälsa i allmänhet och något samband mellan makarna Cederborgs påstådda symptom och den fysiska miljön i lägenheten är inte möjligt att fastslå. Ingen av de övriga boende i föreningen har drabbats av sådana symptom som makarna Cederborg påstår sig ha. Föreläggandet är inte tillräckligt preciserat. Föreningen är dessutom fel adressat för föreläggandet. Föreningen kan inte föreläggas att vidta åtgärder för att undanröja skador som bostadsrättshavaren har orsakat eller som avser egendom som bostadsrättshavaren ansvarar för civilrättsligt. Föreningen saknar såväl faktisk som rättslig möjlighet att efterkomma föreläggandet. Föreningen har i vart fall sedan föreläggandet utfärdades vidtagit de åtgärder som behövs för att undanröja eller förebygga mikrobiella skador i ytterväggskonstruktionen. En omfattande sanering av ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen utfördes i juni-september 2013. Badrumsväggen är numera helt lufttät och någon transport av eventuellt mikrobiellt skadat material genom densamma är inte längre möjligt. Föreningen bär inget ansvar för eventuella kvarvarande brister i lägenheten eftersom de har uppkommit på grund av att makarna Cederborg genomfört renoveringar på ett icke fackmässigt sätt alternativt åtagit sig att själva avhjälpa bristerna. Med hänsyn till nyttan av sådana åtgärder jämfört med kostnaderna vore det under alla omständigheter orimligt att kräva att föreningen vidtar ytterligare åtgärder för sanering av ytterväggskonstruktionen. Föreningen har redan lagt ned hundratusentals kronor och betydande arbete för att hjälpa makarna Cederborg till rätta med problemen i lägenheten. Föreläggandet är mer ingripande än vad som behövs.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nämnden) har motsatt sig bifall till föreningens överklagande och har i huvudsak anfört följande till stöd för sin inställning. Föreningen ansvarar såsom verksamhetsutövare enligt miljöbalken för att bostäder

inom föreningen har en god inomhusmiljö. Det ankommer på föreningen att visa att lägenhetens fysiska beskaffenhet inte kan medföra någon störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt. Utredningar som utförts av AK-konsult AB (AK-konsult) och CondoConsult AB (CondoConsult) visar att ytterväggens konstruktion ger risk för en sådan störning för de boende i lägenheten som vare sig är tillfällig eller ringa. I utredningarna framkommer att ytterväggen är otät och för med sig förorenad luft från fuktskador och mikrobiell påväxt i väggen. De boende uppger att de fortfarande påverkas av att vistas i lägenheten och att de då får symptom som andningsproblem, heshet, hosta, flammig hy och stickande ögon. Det saknar betydelse att andra boende enligt föreningen inte har drabbats av symptom. CondoConsults utlåtande visar att kalldraget i lägenheten kvarstår efter att föreningen har låtit genomföra saneringsåtgärder. Ytterväggen är fortfarande otät. De boendes symptom går sannolikt att koppla till förhållandena i lägenhetens fysiska miljö som till exempel ytterväggens konstruktion. Föreläggandet uppfyller kraven på tydlighet. Beslutet omfattar endast ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet. Ytterväggens konstruktion och status måste vara sådana att när tillräckliga åtgärder har vidtagits ska den objektivt sett bedömas inte vara orsaken till de boendes symptom.

Annika Cederborg och **Urban Cederborg** har motsatt sig bifall till föreningens överklagande. De har till stöd för sin inställning anfört i huvudsak följande. Föreningens synpunkter innehåller en mängd felaktigheter. Lägenheten renoverades mellan den 1 juni 2013 och den 5 oktober 2013, men de har inte fått gehör för sin begäran om att genom bolag få utföra en inspektion av utförda arbeten, vilket utlovats. Problemen kvarstår och det är omöjligt för dem att vistas i lägenheten. En fastighetsmäklare som de kallat dit för värdering i april 2014 tvingades lämna lägenheten på grund av den dåliga luften. Fastighetsmäklaren rekommenderade dem att inte sälja lägenheten i befintligt skick.

DOMSKÄL

I målet aktuella bestämmelser framgår av det överklagade beslutet.

Mark- och miljödomstolens prövning

Det överklagade beslutet är ramen för överprövningen och nya frågor som inte har varit föremål för den beslutande myndighetens bedömning får i regel inte väckas i överinstansen. Detta innebär att vad domstolen ska bedöma är om nämnden – vid tidpunkten för sitt beslut – hade fog för att förelägga föreningen att vidta de aktuella åtgärderna i Annika och Urban Cederborgs lägenhet samt om föreläggandet uppfyller kraven som ska ställas på ett vitesföreläggande. Frågan om föreningen i efterhand kan anses ha uppfyllt föreläggandet ligger alltså utanför domstolens prövningsram.

Hade nämnden fog för att utfärda föreläggande adresserat till föreningen?

Mark- och miljödomstolen bedömer att fråga är om bostad som omfattas av de krav som ställs i bestämmelsen 9 kap. 9 § miljöbalken. Mot bakgrund av vad som framkommit i CondoConsults rapport, daterad den 29 november 2012, samt övrig utredning i målet beträffande bostadens skick bedömer mark- och miljödomstolen att nämnden i vart fall hade fog att utfärda föreläggande om att vidta åtgärder avseende fuktskadorna i ytterväggskonstruktionen. Föreningen äger byggnaden och upplåter lägenheten med bostadsrätt till makarna Cederberg. Föreningen är därmed rätt adressat såvitt gäller åtgärder i ytterväggens konstruktion.

Uppfyller föreläggandet kravet på tydlighet?

Förelägganden ska utformas på ett sådant sätt att adressaten utan svårigheter eller risk för missförstånd kan få klart för sig vad han eller hon ska göra. Förelägganden bör därför inte innehålla bara allmänt hållna formuleringar, hänvisningar till allmänna råd eller dylikt. Undantagsvis kan ett föreläggande som utformats på det

sättet ändå godtas, om föreläggandets närmare innebörd – exempelvis mot bakgrund av tidigare kontakter i ärendet – ändå kan anses klar för den enskilde. Det är viktigt att förelägganden är tydliga både för den enskildes rättssäkerhet och för att tillsynsarbetet ska kunna bedrivas effektivt. När ett föreläggande förenas med vite är det särskilt viktigt att det tydligt framgår av föreläggandet vad mottagaren av föreläggandet måste göra för att undvika att betala det förelagda vitet (jfr. MÖD 2004:28).

Nämnden har förelagt föreningen att vidta de åtgärder som anges i företaget CondoConsults rapport ”Utredning av inomhusmiljöproblem i lägenhet Svartkärrsvägen 32”, sidorna 10-11, eller andra likvärdiga åtgärder som innebär att en sakkunnig person skriftligt intygar till nämnden att

- lägenheten är fri från samtliga mikrobiella skador (gäller även mögel för vilken torkdvala råder) i ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet,
- en ny fuktsäker ytterväggskonstruktion uppförs på ett fackmannamässigt sätt som medför att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma igen.

Bland de åtgärder som anges på sidorna 10-11 i CondoConsults utlåtande som nämnden hänvisar till nämns även åtgärder avseende köksgolv, golvbrunn i kök, fuktskada i WC-tak samt ventilation. Under rubriken *Skäl till beslut* i föreläggandet anges att ”de mikrobiella skadorna i ytterväggskonstruktionen utmed berörd del av lägenheten är något som föreningen bär det fulla ansvaret för. Skadan i köksgolvet och på toaletten (WC) omfattas inte av föreläggandet då dessa enligt CondoConsult AB sannolikt inte påverkar inomhusmiljön alls i lägenheten eller vad gäller köket i mycket liten omfattning. [...] Likväl bör dessa utrymmen också saneras för att helt eliminera risken för att någon påverkan på inomhusmiljön skulle kunna ske.”

Nämnden har angett att beslutet endast omfattar ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet. Domstolen finner, med hänsyn till beslutskälens

utformning samt eftersom även åtgärder avseende köksgolv, golvbrunn i kök, fukt-skada i WC-tak samt ventilation omfattas av CondoConsults rapport, att det finns risk att detta missförstås av mottagaren.

I den del som föreläggandet avser ”andra likvärdiga åtgärder” har nämnden inte preciserat vilka åtgärder som föreningen ska vidta för att uppfylla föreläggandet. Vitet i föreläggandet avser fullgörande av de två punkterna, men det är otydligt om skyldigheten att komma in med intyg enligt de två punkterna i föreläggandet avser både de åtgärder som anges i CondoConsults rapport och ”likvärdiga åtgärder” eller enbart de senare.

Mark- och miljödomstolen finner att ovanstående oklarheter i föreläggandet medför att det inte tydligt framgår vad föreningen måste göra för att undvika att behöva betala det förelagda vitet. Föreläggandet motsvarar således inte de krav som av rättssäkerhetsskäl måste ställas på ett vitesföreläggande. Överklagandet ska därför bifallas och föreläggandet upphävas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga 2 (DV 427)

Överklagande senast den 6 maj 2015.

Liisa Seim Sehr

Jan-Olof Arvidsson

I domstolens avgörande har deltagit tingsfiskalen Liisa Seim Sehr, ordförande, och tekniska rådet Jan-Olof Arvidsson. Föredragande har varit beredningsjuristen Gabriella Modin.