

Mark- och miljödomstolen
Avd. 3
Box 1104
131 26 nacka Strand

Igelboda 49:1, Svartkärrsvägen 32, BRF Igelbodaplatån **Yttrande i överklagat föreläggande att åtgärda fuktskador i lägenhet (MMD målnr. M 6083-14)**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (nedan benämnd nämnden) kommenterar nedan delar av BRF:s Igelbodaplatåns utvecklade talan till mark- och miljödomstolen. Sidangivelserna nedan hänförs till föreningens inläga, se bilaga 1.

- Sid 2, 2 st. och sid 20, 6 st.

Föreningen anser sig inte vara rätt adressat för föreläggandet på grund av att den inte kan betrakta sig som verksamhetsutövare av en miljöfarlig verksamhet.

Föreningen utgör inte en miljöfarlig verksamhet. Däremot ansvarar föreningen som verksamhetsutövare enligt miljöbalken för att bostäder inom föreningen har en god inomhusmiljö. Föreningens ansvar beskrivs av länsstyrelsen på sidan 23, 2 st. i föreningens inlämnade inläga.

- Sid 2, 5 st. och sid 20, sista stycket samt sid 21, 1 och 3 st.

Föreningen lägger över bevisbördan enligt 2 kap, 1 §, miljöbalken på de boende, deras läkare och tillsynsmyndigheten. Enligt miljöbalken gäller den omvända bevisbördan. Det betyder att 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. Nämnden anser att AK-konsults och Condo Consults utredningar visar att ytterväggs konstruktion ger risk för en sådan störning för de boende i lägenheten och som inte är vare sig tillfällig eller ringa.

De boende uppger att de fortfarande påverkas av att vistas i lägenheten även efter det att åtgärder utförts. Efter cirka trekvart uppger de boende att de får symptom som andningsproblem, heshet, hosta, flammig hy och stickande ögon.

Det faktum att inga andra av de boende enligt föreningen (sid 22, 2 st.) påstås ha drabbats av några symptom saknar enligt nämnden betydelse för det nu aktuella ärendet. Dels är detta påstående av föreningen inte alls styrkt med undersökningar

om så skulle vara fallet, dels är människor olika känsliga och en byggnad kan ha en brist på ett ställe men inte på ett annat.

- Sid 2, 7 st.
Föreningen bestrider att lägenheten är en bostad för allmänna ändamål, varför 9 kap. 9 § miljöbalken inte äger tillämpning. Att så skulle vara fallet har nämnden aldrig påstått. Den paragraf föreningen hänvisar till handlar inte om bostäder för allmänna ändamål utan den gäller bostäder och lokaler för allmänna ändamål. Dessa båda utrymmen ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer m.m.
- Sid 3, 2 st.
Föreningen anser sig sakna både rättslig och faktisk möjlighet att följa föreläggandet eftersom den anser att föreläggandet inte är tillräckligt preciserat. Därför önskar föreningen att vitet undanröjs.

Föreläggandet baseras på den rapport med åtgärder som Condo Consult AB har tagit fram. Nämnden anser att föreläggandet uppfyller kraven på tydlighet och vilka åtgärder som krävs.

- Sid 4, 5 st. och sid 5, 1-4 st. m.fl. sidor
Föreningen försöker visa på att de problem som varit härrör inne från lägenheten (till exempel grovkök, hall och badrum) och att problemen där beror på de boendes renoveringsåtgärder. I AK-konsults och Condo Consults utredningar framkommer dock att problemen härrör från fuktrelaterade skador i ytterväggen med mera. Ytterväggen är otät och för med sig förorenad luft från fuktskadorna och den mikrobiella påväxten i väggen, in till lägenheten.

Nämndens beslut omfattar endast ytterväggskonstruktionen utmed båda sovrummen och badrummet.

- Sid 6, 3 st.
Föreningen uppger att den har åtagit sig att täta kalldraget i sovrummet, vilket ska ha utförts under perioden december 2011 till januari 2012. Condo Consults utlåtande visar att kalldraget i lägenheten kvarstår efter det att föreningen har låtit genomföra saneringsåtgärder. Ytterväggen är fortfarande otät, se bilaga 2. Föreningens åtgärder efter CondoConsults sista kontroll i november 2013 har uteslutande handlat om luftmätningar från andra av föreningen anlitate företag.
- Sid 10, 4 st., sid 14 och Sid 16, 4 st.
AK-Konsults utredning visar på fuktrelaterade skador i ytterväggen i sovrum 1 och markanta luftströmmar genom väggen där skador har påträffats. Väggen är således inte tät. Luftströmmarna transporterar partiklar från ytterväggen till inomhusmiljön.

Enligt AK-konsult måste ytterväggen vara lufttät. Annars sugs förorenad luft från ytterväggen in (eller för den från andra delar av byggnaden). Detta gäller enligt AK-konsult även om väggpartiet utmed ytterväggen är tillräckligt sanerad. Trots flera saneringsåtgärder fortsätter klagomålen från de boende. Föreningen väljer därför att anlita Condo Consult AB. Företagets kontroll visar att tidigare genomförda åtgärder inte är tillräckliga och konstaterar även den att ytterväggen är otät vilket innebär att förorenad luft sugas in i lägenheten.

- Sid 18, 1 st.
Det utlåtande från Condo Consult AB som nämnden fick del av den 16 december 2014 visar att ytterväggen fortfarande är otät, se bilaga 2.
- Sid 18, 3 st. och framåt till sidan 19 stycke 1-5
Föreningen låter utföra flera luftmätningar och drar av dessa slutsatsen att det ”inte längre finns några som helst indikationer på mögel eller spår av fuktskador i något av sovrummen i lägenheten”.

Nämnden anser att enbart mikrobiologisk provtagning inte räcker för att konstatera statusen på en byggnad. Därtill saknas det i Sverige referensvärden och konsensus om vilka koncentrationer som är ”normala” när det gäller mikrobiologiska provtagningsresultat. Vilka ämnen som mäts och analyseras samt vilka referensvärden som används varierar dessutom mellan olika laboratorier, se bland annat sidan 9 i Swesiaq:s rapport bilaga 3.

- Sid 21, 2 st.
Föreningen nämner att störningarna eller olägenheterna måste ha en koppling till den fysiska miljön för att kunna beaktas enligt miljöbalken. Negativa hälsoeffekter som inte har sådan koppling ligger utanför miljöbalkens tillämpningsområde. Nämnden anser att de boendes symptom sannolikt går att koppla till förhållandena i lägenhetens fysiska miljö som till exempel ytterväggens konstruktion och kondition. Ytterväggens konstruktion och status måste vara sådan att när tillräckliga åtgärder har vidtagits ska den objektivt sett kunna bedömas inte vara orsaken till de boendes symptom.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Cathrin Bergensträhle
Ordförande

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör