

Sammanträde med Myndighetsnämndens presidium

Plats och tid Microsoft Teams kl. 11-00-11.30

Beslutande

Ledamöter

Mats Danielsson (M) ordförande
Johan Andersson (S) vice ordförande

Tjänstepersoner

Maria Axelsson, sekreterare, Fredrik Holmqvist, miljöchef, Rana Altheab, miljö- och hälsoskyddsinspektör

Utses att justera

Johan Andersson (S)

Justeringens plats
och tid

Samhällsbyggnadssektorn
2025-02-07 kl. 11.30

Paragrafer 1

Underskrifter

Sekreterare
Maria Axelsson

Ordförande
Mats Danielsson (M)

Justerande
Johan Andersson (S)

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ

Myndighetsnämndens presidium

Sammanträdesdatum

2025-02-07

Förvaringsplats
för protokollet

Samhällsbyggnadssektorn

Datum då anslag
publiceras

2025-02-07

Datum då anslag
tas bort

2025-03-03

Underskrift

.....

Maria Axelsson

		Justerandes sign	
--	--	------------------	--


Utdragsbestyrkande

Upprop

Val av justerare

Godkännande av föredragningslista

§ 1

Förbud att hyra ut bostad på fastigheten 

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

MnP § 1 Förbud att hyra ut bostad på fastigheten

Dnr Sbs 2024-1359

Beslut

Myndighetsnämndens presidium beslutar

att förbjuda [REDACTED] att hyra ut eller upplåta lägenheterna med adresserna [REDACTED] Lgh 1001 och [REDACTED] 1 Lgh 1002 på fastigheten [REDACTED], som bostad.

Förbudet ska börja gälla 1 mars 2025 för lägenhet 1001 och 1 april 2025 för lägenhet 1002.

För att förbudet ska upphävas krävs att:

1. Inomhustemperatur uppfyller Folkhälsomyndighetens allmänna råd HSLF-FS 2024:10 om temperatur inomhus.
2. Samtliga elementen är fungerande och varma.
3. Elförsörjningen är återställd i lägenhet med nummer 1002.
4. Samtliga trasiga fönsterrutor i lägenheterna med nummer 1001 och 1002 är hela.
5. Takfönster på vinden i lägenhet med nummer 1002 är helt.

Samtliga punkter ska redovisas till nämnden när dessa är åtgärdade. Redovisning kan ske genom mätprotokoll från utförd mätning, intyg från fackman, foton eller liknande dokumentation.

Förbudet förenas med ett vite om 50 000 kr vid konstaterad överträdelse för lägenhet 1001 och 75 000 kr för lägenhet 1002.

Beslutet ska gälla omedelbart även om det överklagas.

Beslutet meddelas med stöd av:

- Delegation
- 26 kapitlet 9, 14, 19, 21, 22 och 26 §§ Miljöbalken (1998:808)

Och med hänvisning till:

- 2 kapitlet 2 och 3 §§ Miljöbalken
- 9 kapitlet 3 och 9 §§ Miljöbalken
- 33 § Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)
- Förordning om verksamhetsutövers egenkontroll (1998:901)
- Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus.

Beslutet ska sändas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

fastighetsregistrets inskrivningsdel enligt 26 kapitlet 15 § Miljöbalken. Beslutet gäller då även mot eventuell ny fastighetsägare.

Ärendebeskrivning

Den 4 november 2024 fick myndighetsnämnden in ett bostadsklagomål från de båda hyresgästerna på fastigheten [REDACTED]. Klagomålet gällde kalla lägenheter och trasiga fönster.

Klagomålet kommunicerades till fastighetsägaren med post den 15 november. Fastighetsägaren svarade inte nämnden på kommunikeringen.

Den 18 november genomfördes inspektion i bostäderna. Fastigheten är ett parhus med två lägenheter med separat ingång men gemensam källare. Bostäderna har gemensamt värmesystem och vad nämnden uppfattar som en gemensam el. Fönstren i fastigheten är av typen dubbelglas.

Ytterligare en inspektion genomfördes den 20 november med syfte att mäta inomhustemperaturen.

Vid inspektionerna noterades följande:

Lägenhet 1001

Två fönster i olika rum var trasiga.

Ett av elementen i ett av rummen fungerade inte. Uppmätt inomhustemperatur i det rummet var 15 grader*. Hyresgästen uppgav vid inspektionen att den lider av astma.

Lägenhet 1002

Ett av fönstren i köket saknade inre glas

Ett av fönstren i sovrummet saknade inre glas

Ett av fönstren på vinden saknade glas, fönstret läcker in regnvatten och släpper in snön vintertid. Hyresgästen har satt upp presenning i ett försök att hindra vattenskador.

Ett av elementen i ett av rummen fungerade inte. Uppmätt inomhustemperatur i det rummet var 15 grader*.

*Inomhustemperatur har mätts med lufttermometer. För att få operativ temperatur krävs en annan typ av termometer.

Den 22 november förelade myndighetsnämnden fastighetsägare att vidta åtgärder för att åtgärda den låga temperaturen inomhus. Fastighetsägare delgavs beslutet med hjälp av polis den 11 december. Redovisning om vidtagna åtgärder skulle redovisas nämnden senast den 24 december. Ingen redovisning inkom.

Den 12 december gjorde nämnden en uppföljande inspektion.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Inomhustemperaturen uppmättes då till 19 grader i både lägenheterna. Elementen i hallen och vardagsrummet i lägenhet 1001 fungerade då delvis. Övriga boenderum var kalla.

Den 29 januari 2025 meddelade hyresgästen i lägenheten 1002 att det varken fanns el eller värme i lägenheten. Hyresgästen hade försökt kontakta fastighetsägaren men utan framgång. Fastighetsförvaltaren [REDACTED] återkopplade till hyresgästen att fastighetsägaren har angett att inga reparationer kommer att ske. Det har även noterats tidigare i ärendet att hyresgästerna saknar tydliga kontaktuppgifter till fastighetsägaren. Myndighetsnämnden har försökt att kontakta fastighetsägaren flertal gånger per telefon och e-post utan framgång.

Den 30 januari genomfördes åter en inspektion av nämnden som då konstaterade följande:

- Lägenhet med nummer 1002 saknar både el och värme.
- Lägenhet med nummer 1001 har el, men ingen värme.
- Temperaturen i lägenhet med nummer 1001 uppmättes då till 16 grader.

Vid inspektionen framkom att hyreskontraktet för lägenhet med nummer 1001 är uppsagt på hyresgästens begäran från och med 1 mars 2025 respektive 1 april 2025 för lägenhet med nummer 1002. Vid inspektionen framkom även att hyresgästen i lägenhet 1002 inte har betalat full hyra för februari månad.

Den 31 januari kontaktade myndighetsnämnden följande berörda:

- Fastighetsförvaltare [REDACTED] för att utreda problemen med värme och elförsörjning. Förvaltaren uppgav att de inte ansvarar för elförsörjningen eller hyresinbetalningarna för fastigheten. Förvaltaren har även meddelat att deras avtal med fastighetsägaren är pausat på grund av utebliven betalning från denne och att avtalet är under utredning.
- Elbolaget EoN har kontaktats för att klargöra orsaken till att el saknas i en av lägenheterna, dom ville dock inte svara på uppgifter gällande kund. Det är därmed oklart om elbristen beror på tekniska problem eller obetalda räkningar.

Motivering till beslut

Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd (HSLF-FS 2024:10) bör inomhustemperaturen i bostäder inte understiga 18°C operativ temperatur för normalkänsliga grupper och 20°C för känsliga grupper. Om inomhustemperaturen inte hålls inom de riktvärdena kan den utgöra en olägenhet för människors hälsa.

Vid nämndens inspektioner har lufttemperaturen i flera av bostadsrummen uppmätts till som lägst 15-16°C, vilket är klart under den rekommenderade miniminivån. Låg inomhustemperatur gör att man fryser, känner obehag samt kan leda till eller förvärra redan befintliga hälsoproblem.

Eftersom elförsörjningen är bristfällig och värmen helt uteblir kan lägenheterna inte hållas tillräckligt uppvärmda. Utöver detta begränsas möjligheten att

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

upprätthålla en god personlig hygien, då varmvatten saknas. Avsaknaden av el innebär att det inte går att laga mat. Sammantaget innebär dessa brister att bostäderna inte uppfyller de krav som ställs i 33 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Fastighetsägaren är verksamhetsutövare och är den som ansvarar för att förebygga, undersöka och åtgärda olägenhet i ett hyresboende. Fastighetsägaren är skyldig att vidta de åtgärder som krävs för att förebygga olägenhet för människors hälsa. De konstaterade bristerna utgör en påtaglig olägenhet för människors hälsa, och risken för fortsatt olägenhet bedöms fortfarande som stor.

Fastighetsägaren har varken hört av sig eller gjort sig anträffbar. Trots myndighetsnämndens föreläggande och delgivning via polisen har fastighetsägaren inte åtgärdat bristerna. Nämnden bedömer att fastigheten i dess nuvarande skick inte är beboelig. Därför anser nämnden att ett uthyrningsförbud är nödvändigt. Om fastighetsägaren vill hyra ut bostäderna i framtiden måste bristerna åtgärdas.

Mot bakgrund av att bristerna fortfarande inte har åtgärdats, hälsorisken kvarstår och fastighetsägaren fortsatt är oanträffbar, bedöms det skäligt att förena uthyrningsförbudet med ett vite.

Lagstöd

Miljöbalken

2 kapitlet 2 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

2 kapitlet 3 § Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik.

Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Kraven i 2 kapitlet 2 och 3 §§ gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem.

26 kapitlet 9 § En tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att miljöbalken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.

26 kapitlet 14 § Beslut om förelägganden eller förbud får förenas med vite.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

26 kapitlet 15 § Om en tillsynsmyndighet har meddelat ett föreläggande eller förbud mot någon i egenskap av ägare till en fastighet, tomträttsinnehavare eller ägare till en byggnad, anläggning eller anordning på mark som tillhör någon annan, får tillsynsmyndigheten sända beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Är föreläggandet förenat med löpande vite, skall även detta antecknas. Den som senast sökt lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt skall, om den sökande inte är föreläggandets eller förbudets adressat, av inskrivningsmyndigheten genast i rekommenderat brev underrättas om anteckningen.

26 kapitlet 19 § Den som bedriver verksamhet eller vidtar åtgärder som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller påverka miljön skall fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar.

26 kapitlet 21 Tillsynsmyndigheten får förelägga den som bedriver verksamhet eller vidtar en åtgärd som det finns bestämmelser om i denna balk eller i föreskrifter som meddelats med stöd av balken, att till myndigheten lämna de uppgifter och handlingar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller också för den som annars är skyldig att avhjälpa olägenheter från sådan verksamhet.

26 kapitlet 22 § Den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen.

Med olägenhet för människors hälsa avses i miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka en människas hälsa menligt i fysisk eller psykisk mening. Störningar som kan påverka människors välbefinnande, till exempel lukt och inomhusklimat, omfattas också. Olägenheterna ska kunna kopplas till den fysiska miljön, det vill säga ha anknytning till någon form av användning av fast eller lös egendom.

De störningar som avses är sådana som inte är ringa och som inte är helt tillfälliga. En ringa störning är en sådan störning som bara påverkar någon enstaka person negativt, medan människor i allmänhet inte störs. I den bedömningen ska man ta hänsyn till personer som är något känsligare än normalt, till exempel allergiker.

En störning ska ha en viss varaktighet för att anses vara en olägenhet för människors hälsa. Antingen ska störningen pågå under en sammanhängande tid eller så ska den vara regelbundet eller oregelbundet återkommande. Bedömningen av om en störning ska omfattas av begreppet olägenhet ska göras från medicinska eller hygieniska utgångspunkter, utan att man tar hänsyn till ekonomiska eller tekniska avvägningar.

26 kapitlet 26 § En tillsynsmyndighet får bestämma att dess beslut skall gälla omedelbart även om det överklagas.

	Justerandes sign	Utdragsbestyrkande
--	------------------	--------------------

Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)

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,
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.

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus HSLF-FS 2024:10

Det redogörs för gränserna när en inomhustemperatur bedöms vara en olägenhet för människors hälsa i ett hyresboende.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse från miljöinspektör Rana Altheab, 2025-02-05

Beslut om föreläggande

Utdrag:

████████████████████ (delgivningskvitto, besvärshänvisning)

Lantmäteriet fastighetsinskrivning

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande