



# Folkhälsomyndighetens seminarium om fukt och mikroorganismer

2017-11-08

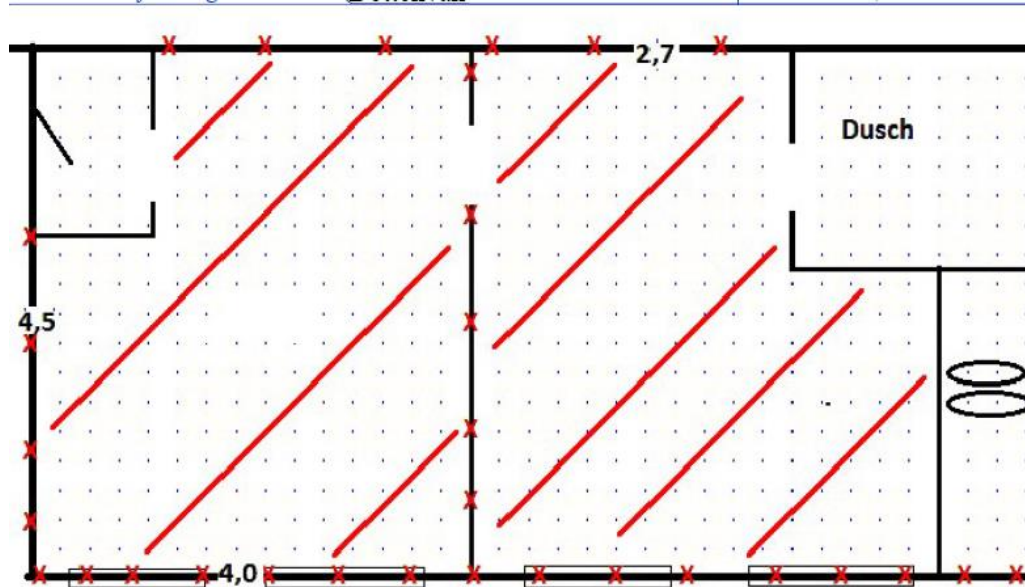
Alvesta

sandra.johannesson@lund.se  
046-359 52 65

WWW.**LUND**.SE

# Exempel på klagomålsärende hos Miljöförvaltningen i Lund





Namn:

Telefon hem:

Telefon mobil:

Telefon arbete:

Fuktutbredning tak 

Fuktutbredning golv 

Fuktutbredning vägg 

**Åtgärdsförslag / anmärkningar**

Det är förhöjd fukta i golv och ytterväggar.

Fukten kommer från marken.

ytterväggen och golvet är uppreglat.

Rek att riva ut golvet ner till betonggolvet och ytterväggarna ut till putsad vägg.

Man kan återställa väggen med en plåregelstomme och en oorganisk skiva (typ minnerit)

Golvet kan man gjuta upp och lägga klinkers med ev golvvärme beroende på bygghöjden.

Man kan även lägga ett undertrycks ventilerat golv som man sedan lägger valfri ytbeläggning.

Man bör dränera längst ytterväggen (marken lutar mot väggen)

**Meps / Återställning**

Väggkonstruktion inifrån och ut	Golvkonstruktion uppifrån och ner	Takkonstruktion inifrån och upp	Yta	Ytbeklädnad	Ålder(år)	Uppvärmning:
Put	Spånskiva		Golv	Plastmatta	30	Vattenburen Radiator
Tegel	Isolering frigolit		Vägg	Målat	0	Golvbrunn:
Put	Betong		Tak			
Ytbeläggning	Mark		Takhöjd (m):		2,2	Godkänd/anslutning:
Gips			Fukt i vägg upp/ner drag (m):	Golv	0,5	
Regelstomme			Skadad vägg yta (m <sup>2</sup> ):	Tak		
Isolering			Skadad golv yta (m <sup>2</sup> ):			
Put			Skadad tak yta (m <sup>2</sup> ):			Tröskelhöjd (mm):
Tegel						



# Ärendegång

- Bostadsrättshavaren ska byta ut golvet ytskikt då det luktar unket och är en gammal plastmatta. Vid bytet upptäcks mögel under mattan.
- Klagomål inkom till Mf i mars då bostadsrättshavaren varit utan bostad i 3 månader eftersom hon inte kommit överens med bostadsrättsföreningen om vem som ska vidta åtgärder.
- Ocab har konstaterat fukt i golv och ytterväggar. Fukten kommer från marken enligt dem. Rekommenderar att riva ut hela golvet ner till betonggolvet och ytterväggar ut till putsad vägg, samt dränera längs ytterväggen.
- Föreningen anser att fel golv är inlagt och att innehavaren själv ska stå för sanering och åtgärder. De tar på sig att lägga ny dränering.

- Mf har möte med föreningen och bostadsrättshavaren. Går igenom föreningens stadgar (från 1986) och i dem står inget som vi tolkar som att bostadsrättshavaren själv ansvarar för att sanera en fuktskada orsakad av inträngande markfukt i ytterväggar och grund.
- Föreningen vidhåller att tidigare ägare lagt fel golv och att det därför blivit mögelskador. De menar att bostadshavaren själv får stå för sanering och återställande av väggar och golv. Kan sträcka sig att stå för fläktar för att torka ut skadan.
- Vår bedömning är att det har konstaterats av sakkunnig att skadan beror på inträngande markfukt och eftersom föreningen ansvarar för att *en bostad ska ge betryggande skydd bland annat mot fukt* ligger det på föreningens ansvar att sanera skadan och återställa väggar och golv. Ytskikten ansvarar bostadsinnehavaren själv för.

27 §

Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Bostadsrättshavaren skall på egen bekostnad till det inre hålla lägenheten jämte tillhörande utrymmen i gott skick.

Till lägenhetens inre räknas såväl rummens väggar, golv och tak, som inredning i kök, badrum och övriga utrymmen i lägenheten, glas och bågar i lägenhetens ytter- och innanfönster, lägenhetens ytter- och innerdörrar. Bostadsrättshavaren svarar dock ej för målning av yttersidorna av ytterfönster och ytterdörrar och ej heller för underhåll av radiatorer och vattenarmaturer, eller av de anordningar för avlopp och för lägenhetens förseende med värme, gas, elektricitet och vatten, med vilka föreningen försett lägenheten.

- MN förelägger bostadsrättsföreningen om att
  1. Vidta de åtgärder som anges i Ocabs rapport avseende misstänkt fuktskada på Erik Dahlbergsgatan 3 A, daterad 2017-01-27, eller andra likvärdiga åtgärder som innebär att en sakkunnig person skriftligen intygar till miljönämnden att
    - lägenheten är fri från samtliga fukt- och mikrobiella skador i yttervägg- och golvkonstruktion,
    - en ny fuktsäker yttervägg- och golvkonstruktion uppförs på ett fackmannamässigt sätt som medför att mikrobiella skador under normala omständigheter inte kan uppkomma igen.

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

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

2. Tillse att sakkunnig utreder om ventilationen i bostaden uppfyller Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation i bostäder (FoHMFS 2014:18), som anger att luftomsättningen i bostäder inte bör understiga 0,5 rumsvolymer per timme och att uteluftflödet inte bör understiga 0,35 l/s per m<sup>2</sup> golvarea eller 4 l/s per person, samt åtgärdsförslag vid behov.

Rapport från utredningen, inklusive eventuella åtgärdsförslag ska vara miljönämnden tillhanda **senast två månader** efter det att beslutet har vunnit laga kraft.

- Föreningen väljer att inte överklaga beslutet och vidtar de åtgärder vi ålagt dem att göra:
  - Fastigheten dränerades först om.
  - Samtidigt revs golvet bort ner till betongen och på ytterväggen knackades tunnputsen ner för att fukten skulle kunna torka ut minst 2 veckor enligt Ocabs instruktioner.
  - Väggen sanerades sedan med *mögelfri* och väggen putsades upp igen och målades med silikatfärg. En platonmatta med uppvikta kanter och ventilerad sockel lades på betonggolvet för att förhindra framtida fuktskador, innan ytskiktet lades på.
  - Ventilationen besiktigades av sakkunnig och en paxfläkt installerades i badrummet, vilket ansågs vara en skälig åtgärd på förslag av sakkunnig.
  - 10 månader senare kan bostadsrättshavaren flytta tillbaka.



## Svårigheter i bedömningen

Vart går gränsen för bostadsrättsföreningens respektive bostadsrättshavarens ansvar om det inte står tydligt i stadgarna?

- Vår bedömning: skadan var orsakad pga. inträngande markfukt. Föreningen ansvarar för att bostaden ska ge betryggande skydd bland annat mot fukt. Bostadsrättshavaren ansvarar för ytskikten men dessa kan inte återställas utan att det skadade materialet tas bort och fukten torkas ut. Vi bedömer det därför skäligt att föreningen ska sanera skadan och återställa väggarna och golven. Rätt eller fel?
- Om bostadsrättshavaren hade ansett att föreningen även skulle återställa ytskikten för att ytskikten inte hade behövts bytas ut om det inte var för fuktskadan –skulle vi kunnat kräva föreningen på det, eller lämnat det till en civilrättslig process mellan dem?
- I detta fallet var de först inte överens om vilket golv som skulle läggas i bostaden. Föreningen ville att det skulle göras enligt Ocabs förslag: att golvet skulle gjutas upp igen och lägga klinkers med golvvärme. Alternativt att golvet undertrycksventilerades för att man skulle kunna lägga valfri ytbeläggning. Bostadsinnehavaren ville absolut inte ha klinkers då det skulle likna en källare för mycket, föreningen ville absolut inte ha undertrycksventilerat. Det löste sig då de hittade en annan lösning med platonmatta och ventilerad sockel, men om de inte hade kommit överens –vem hade bestämt lösningen? Kan lämna till jurister att reda ut men bostadsrättshavaren i så fall utan bostad ännu längre.....





Tack för mig!

[WWW.LUND.SE](http://WWW.LUND.SE)