

Till.
Stadsbyggnadskontoret

Re: Fältöversten 8, dnr 2019-17153

BRF Fältöversten, härfter byggherren, inkommer i anledning av er skrivelse av den 6 november med yttrande som följer.

Några utgångspunkter

Byggherren noterar att kommunen står fast vid sin uppfattning att fråga skulle vara om ändring av byggnad.

Byggherren vidhåller vad som tidigare anförts i den delen. Åtgärderna utgör underhåll.

Innan en ventilationsanläggning får tas i bruk första gången ska det finnas en godkänd OVK. Därefter ska regelbundna OVK-kontroller genomföras i syfte att säkerställa att de tekniska egenskapskraven upprätthålls.

Funktionsbesiktning motsvarande OVK-kontroll genomfördes i Fältöversten 8 tillhöriga byggnader år 1969. Tillsynen med efterföljande kontroller har såvitt kunnat utredas därefter inte skötts av fastighetsägen mellan åren 1969 och 2018. Vid OVK kontroll 2018 konstaterades att byggnaden inte uppfyller de tekniska egenskapskraven. BRF Fältöversten har ålagts att inom viss tid återställa de tekniska egenskapskraven.

Åtgärderna innebär följaktligen att återställa byggnadens ursprungliga tekniska egenskapskrav vad gäller brand och ventilation.

Som utgångspunkt är det av vikt att skilja på underhåll och ändring av en byggnad.

Enligt PBL 1 kap. är underhåll:

"underhåll: en eller flera åtgärder som vidtas i syfte att bibehålla eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde..."

Enligt PBL 1 kap är ändring av byggnad följande.

"ändring av en byggnad: en eller flera åtgärder som ändrar en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde. Lag (2019:949)."

De av byggherren vidtagna åtgärderna återställer ursprunglig funktion och egenskapskrav avseende ventilation och brand, i enlighet med ett vid tiden för byggnadens uppförande beviljat bygglov.

Underhållsåtgärden ligger inom redan beviljat bygglov. En sådan underhållsåtgärd är inte lov- eller anmälningspliktig.

Byggherren har redan från början förmedlat att underhållsåtgärderna, som sker i syfte efterkomma OVK-föreläggande att återställa ursprunglig funktion, att uppnå godkänd OVK, bättre inomhusklimat samt därtill en energibesparing, inte är anmälningspliktiga.

Kommunen hävdar att bygganmälan krävs och har gett startbesked men vägrar nu meddela slutbesked samt kräver ett andra startbesked avseende samma underhållsåtgärd.

Kommunen nekar slutbesked och startbesked 2 under åberopande av att viss brandsäkerhetsfråga inte anses belyst.

På förekommen anledning påpekar byggherren härmed ånyo att det beträffande utförda åtgärder föreligger godkänd OVK-besiktning. Av OVK-protokollen framgår att åtgärderna inte utgör någon ändring av byggnaden. Det föreligger även godkänd entreprenadbesiktning. Byggherren har även åberopat sakkunnigutlåtande brand. Innebörden därav är att sakkunniga besiktningsmän granskat och godkänt de utförda åtgärderna.

Byggherren har nu beställt kompletterande utlåtande från sakkunnig ventilation/brand. Komplettering med nu nämnda utlåtande kommer att ske inom kort.

Ursprungligen hade byggnaden lägenhetsdörrar av brandklass B 15. Dvs de skulle stå emot brand i 15 minuter. Dörrarna hade brevinkast vilka medgav luftflöde från trapphus till lägenhet.

Nu har denna funktion återställts genom ett don med typgodkänt brandbackspjäll i brandklass EI 60.

Det installerade systemet är patenterat, dvs överluftsdonen är genomgångna även av patentingenjörer i Sverige och vid det Europeiska patentverket, utöver den bedömning som skett genom andra sakkunnigutlåtanden.

Jämfört med det ursprungliga, bygglovsprövade, utförandet är brandskyddet nu förbättrat.

Kommunen har trots PBF 7:4 inte accepterat sakkunnigutlåtanden som byggherren åberopat. Byggnadsnämnden har begärt att byggherren ska anlita Sakkunnig brand, SAK 3.

Författningsstöd finns för sakkunnig brand, SAK 3 eller motsvarande. Byggherren har belyst brandsäkerhetsfrågan och har gett in utlåtande av sakkunnig brand motsvarande SAK 3. Byggherren åberopar PBF 7:4. Notera att byggherren beställt ytterligare ett sakkunnigutlåtande från sakkunnig brand, SAK 3 eller motsvarande.

PBF 7 kap

"4 § Byggnadsnämnden ska godta utlåtanden från sakkunniga vars kompetens har styrkts genom certifiering. Nämnden ska även godta utlåtanden från sakkunniga som har styrkt sin kompetens på annat motsvarande sätt enligt bestämmelser i ett annat land inom Europeiska unionen eller Europeiska ekonomiska samarbetsområdet."

Michael Abrahamsson är certifierat sakkunnig brand, Skorstensfejarmästare och skorstensfejaringenjör. Kommunen ska godta utlåtande från sakkunnig.

Av PBF 8:4 följer att Kommun inte får ställa egna krav. För det fall kommunen ställer egna krav är sådana krav utan verkan.

Kommunen har så som byggherren uppfattar det genom teknisk konsultrådgivning förordat att byggherren ska installera fasta ventilationskanaler i trapphusen.

Byggherren har inte anlitat kommunen som teknisk konsult. Den av kommunen anvisade lösningen att installera fasta kanaler innebär dessutom väsentlig ändring av byggnaden. Det innebär föreningsrättsligt en annan beslutsordning. Därtill kommer att byggnaden i övrigt skulle behöva ändras till nybyggnadsstandard, vilket är orimligt såväl tekniskt som kostnadsmässigt på en 50 år gammal byggnad. Därtill kommer att åtgärderna skulle förvanska byggnadens utseende och karaktär.

Byggherren har inte anlitat kommunen som teknisk konsult. Byggherren noterar att kommunen inte förmått tillämpa 7:4.

I en kommentar till PBL, Mattson Hagander, s 171ff ändring av byggnad hänvisar författarna till kap 1, PBL. Se även samma källa om de tekniska egenskapskrav, se särskilt sid 187-188.

Vidare framgår av PBL att åtgärder i en byggnad ska ske med varsamhet. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. Byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska och miljömässiga samt konstnärliga värden ska tas till vara. Även utan särskilt beslut om kulturminnesskydd ska hänsyn tas till byggnadens kulturvärde. Befintliga karaktärsdrag ska respekteras och bevaras. Byggnader ska underhållas att vara i sådant skick att dess utformning och tekniska egenskaper bevaras, se Mattsson/Hagander, PBL, En handbok om PBL och samhällsbyggande, särskilt s 252.

Det nu anförda är i linje med vad kommunen själv konstaterat i sin bedömning av byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde när de kommunen nekat BRF Fältöversten bygglov avseende fläktkåpor på byggnadens tak.

Det kan inte anses rimligt att byggherren som utför underhållsåtgärder i en 50 gammal byggnad av kommunen ska tvingas till omfattande ingrepp i byggnaden, åtgärder vilka utgör väsentlig ändring av byggnaden, när syftet endast är att återställa byggnadens ursprungliga funktion, vilken är godkänd enligt SBN 67 som gällde vid byggnadens uppförande och i enlighet med då beviljat bygglov. De åtgärder som kommunen söker framtvinga är orimliga såväl tekniskt som ekonomiskt samt strider mot i PBL föreskriven ordning.

Vad är Stadsbyggnadskontorets syfte med en sådan ordning? Vilket lagstöd anser sig kommunen ha för detta?

Vägen framåt

Byggherren upplever att kommunen skapat en orimlig situation med ultimativa krav.

Byggherrens enda intresse av den här saken har varit att efterkomma ett OVK-föreläggande att återställa byggnadens ursprungliga tekniska funktion, vilket ligger inom beviljat lov och är en underhållsåtgärd. Kommunen hindrar denna underhållsåtgärd. Byggherren är inte beredd att genomföra väsentlig ändring av den 50 år gamla byggnaden innebärande att den möter dagens nybyggnadskrav. Sådana åtgärder är inte rimliga vare sig tekniskt eller ekonomiskt.

De utförda åtgärderna har bevisligen återställt byggnadens ursprungliga tekniska egenskapskrav. Sakkunnigutlåtande och intyg från godkända besiktningar, inklusive godkänd OVK visar detta. Byggherren har redovisat den dokumentation som åligger byggherren att förete.

Byggherren noterar att kommunen kräver att de sk patentdonen stängs. Om så sker kortsluts ånyo luftflödet från trapphusen till lägenheterna, vilket innebär att den avvikelse från husets ursprungliga funktion som åtgärderna korrigerat återinförs.

Problemen med störda luftflöden och problem med byggnadens värmedistribution återuppstår genom den av kommunen förordade åtgärden. Byggnadens förvaltning försvåras då det inte kommer att vara möjligt att via byggnadens värmesystem få upp tillräcklig värme i alla lägenheter, inte utan den uppvärmda luften från trapphallen.

Enligt preliminär bedömning kommer byggnaden med stängda don återigen att inte uppfylla kraven för en godkänd OVK-besiktning.

Resultatet av den avvikelse som kommunen kräver skall bestå är ett sämre inomhusklimat, vilket har negativ inverkan på de boendes välbefinnande, liv och hälsa. Därtill förtjänar nämnas att den av kommunen förordade avvikelsen mot ursprunglig teknisk funktion även innebär sämre miljö och ekonomi för de boende.

Byggherren emotser att kommunen accepterar att återställandet av ursprungliga tekniska egenskapskrav utgör ej lov- eller anmälningspliktig underhållsåtgärd och avskriver ärendet utan åtgärd.

Byggherren hemställer i andra hand, mot nu angiven bakgrund, om att kommunen godtar återopade sakkunnigutlåtanden och avslutar ärendet genom att meddela slutbesked.

Det förtjänas uppmärksamma kommunen på att det bedrivs lovpliktig verksamhet, på uppdrag av grannfastighetens ägare, inom BRF Fältöverstens fastighet, utan lov. Verksamheten utgör fara för liv och hälsa, bl.a. genom att en rökkanal dras inne i föreningens brandevakueringsväg. Någon analytisk dimensionering har inte gjorts. Rökkanalen är handbyggd och inte typgodkänd i aktuellt utförande. Det kan konstateras att "*viss brandsäkerhetsfråga*" inte kan anses belyst. Det är BRF Fältöverstens förhoppning att det genom att rubricerade ärende avskrivs frigörs tid för kommunen att hantera en fråga som på riktigt utgör en brandfara och risk för de boendes liv och hälsa.

Slutligen noterar BRF Fältöversten att ansökan om bygglov och anmälan avseende startbesked för montering av fläktar mm för etapp 2 gjordes i februari 2020 samt att kommunen inte avhört avseende startbesked sedan dess. Mot bakgrund av att handläggning av startbesked ska ske inom fyra veckor uppfattar BRF Fältöversten kommunens långa passivitet såsom konkludent handlande av innebörd att de anmälda åtgärderna inte utgör anmälningspliktig åtgärd. För kommunens kännedom har BRF Fältöversten inrättat sig i enlighet därmed.

Högaktningsfullt

Göran Starkebo
Advokat