



Enheten för överklaganden
Sanna Guterstam Topor

Klagande
Brf Fältöversten,
Ombud: Advokat Göran Starkebo
Carat Advokatbyrå AB
goran.starkebo@caratlaw.se

Överklagande av beslut om förbud mot fortsatt arbete avseende installation och byggåtgärder av anmälningsskyldiga ventilationssystem i byggnader på fastigheten Fältöversten 8 i Stockholms kommun

Beslut

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden i Stockholms kommun (nämnden) beslutade den 6 juli 2021, Dnr 2021-05969-575, att, med stöd av 11 kap. 31 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förbjuda fastighetsägaren Bostadsrättsföreningen Fältöversten att fortsätta med arbete med installation/byggåtgärder med bäring på ventilationssystem på Valhallavägen 146 A–F och 148 A–F på fastigheten Fältöversten 8. Beslutet gäller omedelbart och är förenat med vite om 100 000 kr. Av beslutet framgår bl.a. följande.

Den 29 januari 2020 och 17 juli 2020 beslutade nämnden att ge startbesked för väsentlig ändring av anordning för ventilation (förändringar avseende tilluft för trapphus och lägenheter samt frånluft för trapphus) samt byte av fläktar till FTX-aggregat på fastigheten Fältöversten 8 för byggnaderna med adresserna Karlaplan 15, 17, 19, 21 samt Valhallavägen 150 och 152, med stöd av 10 kap. 23–25 §§ PBL. Det har sedan inte kunnat lämnas slutbesked i ärendet.

Under ärendets handläggning har nämnden mottagit tillsynsanmälningar daterade i april, maj och juni 2021 om att Bostadsrättsföreningen Fältöversten även har installerat ny FTX ventilation på Valhallavägen 146 A–F och 148 A–F inom fastigheten Fältöversten 8.

Installation och väsentlig ändring av en anordning för ventilation i byggnader kräver anmälan. Även om den aktuella anordningen är en del av ventilationen i byggnaden bedöms den omfattas av kravet på anmälan och därmed också startbesked och slutbesked. Bostadsrättsföreningen Fältöversten har påbörjat arbetet utan anmälan. Det föreligger därför grund att förbjuda föreningen att fortsätta med arbetet. För att förbudet ska kunna hävas krävs att de

Datum
2021-07-29

Beteckning
403-53379-2021

anmälningsskyldiga åtgärderna avhandlas i en bygganmälan och att startbesked meddelas för åtgärderna.

Bostadsrättsföreningen Fältöversten (Föreningen) har överklagat beslutet och yrkar att länsstyrelsen inhiberar nämndens beslut samt att länsstyrelsen upphäver nämndens beslut om byggstopp och vite. Föreningen har sammanfattningsvis anfört följande till stöd för sin talan.

Nämnden har efter en anmälan från en grupp av boende i Föreningen meddelat det aktuella beslutet utan att ge Föreningen tillfälle att yttra sig. Det kan inte ha varit så pass bråttom att fatta beslutet utan att kommunicera med Föreningen innan.

Nämnden har i sitt beslut gått utöver sin kompetens genom att i beslutet förbjuda Föreningen att utföra underhållsarbete ”med bäring på ventilationssystem”. Underhållsarbete innefattas inte av sådan ”annan åtgärd” som träffas av 11 kap. 31 § PBL. De underhållsåtgärder som nu genomförs är inte lov- eller anmälningsskyldiga utan Föreningens ventilationsanläggning omfattas av redan beviljat bygglov. Åtgärderna vidtas i enlighet med inhämtade utlåtanden från sakkunniga och sker i syfte att återställa ursprunglig funktion i ventilationssystemet.

Åtgärderna genomförs till följd av att Föreningen efter underkänd OVK besiktning mottagit ett föreläggande om att inom viss tid återställa ursprunglig funktion i ventilationssystemet. Åtgärder för att återställa eller upprätthålla ursprunglig funktion i ett befintligt ventilationssystem är enligt PBL att hänföra till underhåll enligt 1 kap. 4 § PBL. Föreningen genomför ingen åtgärd som innebär en ändring enligt PBL:s definition, varken av ventilationen eller brandskyddet. Underhållsåtgärder är inte lov- eller anmälningsskyldiga. Oavsett är det inte uppenbart att de av Föreningen utförda underhållstjänsterna strider mot PBL, vilket är kravet enligt 11 kap. 31 § PBL.

Nämnden har i sina kontakter med Föreningen framfört åsikter och uppställt olika krav avseende ventilationssystemen. Det har bl.a. krävts utlåtande av sakkunnig Sak 3, trots att sådana endast är aktuella vid nybyggnation. Föreningen har inhämtat utlåtanden från tre olika sakkunniga som har uttalat sig om att det rör sig om icke anmälningsskyldiga underhållsåtgärder. Dessa har inte accepterats av nämnden i strid med 7 kap. 4 § plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Nämnden får inte uppställa sådana egna krav enligt 8 kap. 4 a § PBL. Om nämnden ändå gör detta så är dessa krav utan verkan. Nybyggnadskrav ska inte ställas avseende aktuell OVK utan det är reglerna vid tiden för byggnadens uppförande som ska tillämpas. Föreningen har uppfyllt sina åligganden enligt PBL och gett in adekvata sakkunnigutlåtanden.

Den uppgivna bakgrunden i nämndens beslut är missvisande och felaktig. Föreningen installerar inte ny ventilation och det rör sig inte om någon ombyggnad. Enligt nämndens beslut ska det föreligga brister i utförandet men det är inte klarlagt vad dessa brister är. Uppgiften om att det ”med fria luftströmmar

Datum
2021-07-29

Beteckning
403-53379-2021

genom trapphallarna ... till alla lägenheter” är direkt vilseledande och framförd mot bättre vetande eller på basis av okunskap om det befintliga ventilationssystemets ursprungliga funktion. Sedan byggnaderna uppfördes har de försett lägenheterna med luft, dels via spaltventiler i fönstren direkt utifrån, dels uteluft som via trapphusen tillförs lägenheterna genom lägenhetsdörrarna. Den funktion som anmälaren påstår skulle vara något anmärkningsvärt är följaktligen en del av det befintliga ventilationssystemets ursprungliga funktion. Underhållsåtgärderna innebär inte någon ändrad brandklass eller brandcellsindelning.

Det är inte ett problem att befintliga fläktar har tagits ur drift. Det var fråga om ca 50 år gamla uttjänta fläktar som passerat sin tekniska livslängd. De var dessutom en modell som inte längre tillverkas och som tillverkaren inte längre tillhandahåller reservdelar för.

Det stämmer inte att brandbackspjäll installerats på felaktigt sätt. Utförda installationer har godkänts i både en entreprenad- och OVK-besiktning.

Påståendena om att fogmassan är lätt brännbar är helt grundlös. Anmälaren äger inte rätt att ha tillträde till Föreningens fläktsystem och att föra in eld med öppen låga in i fläktsystemet visar på bristande omdöme. Det anmälaren på fotot försöker sätta eld på är dessutom den silikonsträng som av estetiska och aerodynamiska skäl jämnar ut skarven. Det är inte brandskyddsfogen. Anmälaren är inte kunnig inom OVK.

Det ifrågasätts att nämnden baserar bakgrunden i ärendet på det som anmälaren har framfört utan att ge Föreningen möjlighet att bemöta påståendena.

Det ifrågasätts inte att en väsentlig ändring av ventilationen kräver en bygganmälan men som Föreningen framfört är underhållsåtgärder inte anmälningspliktiga.

Nämndens motivering i beslutet är oklar då det inte förtydligas vilken den ”aktuella anordningen” är och ger ingen vägledning till hur kommunen nått fram till den ståndpunkt som utgör grunden för beslutet. Det framgår inte heller varför nämnden anser att det inte utgör ett återställande av den ursprungliga funktionen och varför det skulle vara fråga om en väsentlig ändring av ventilationssystemet.

Det saknas grund att förena beslutet med vite då det inte är uppenbart att agerandet strider mot PBL.

Det faktum att byggstoppet gäller omedelbart får långtgående och allvarliga konsekvenser. Föreningen har ett avtal med entreprenören baserat på ABT 06 och vid stillestånd exponeras Föreningen för ett vite om 50 000 kr per dag. Beslutet kan bli synnerligen ekonomiskt betungande för Föreningen.

Motivering till beslutet

Krävs det en anmälan av åtgärden?

Det krävs en anmälan vid bl.a. en installation eller väsentlig ändring av ventilation i byggnader eller en sådan ändring av en byggnad som väsentligen påverkar brandskyddet i byggnaden, 6 kap. 5 § första stycket 4 och 6 PBF.

På fastigheten Fältöversten 8 finns det flera byggnader. Den 29 januari 2020 och 17 juli 2020 har nämnden beslutat att ge startbesked för ändring av anordning för ventilation (förändring avseende tilluft för trapphus och lägenheter samt frånluft för trapphus) samt byte av fläktar till FTX-aggregat på byggnader med adresserna Karlaplan 15, 17, 19 och 21 samt Vallhallavägen 150 och 152 på fastigheten Fältöversten 8. Föreningen har nu påbörjat att göra samma arbete med ventilationen på fastigheten Fältöversten 8 men på adresserna Vallhallavägen 146 A–F och 148 A–F.

Föreningen har anfört att ventilationsanläggningen omfattas av redan givet bygglov, att arbetet endast har till syfte att återställa en ursprunglig funktion i ventilationssystemet och att inget arbete som påverkar brandskyddet i bygganden har vidtagits.

Med väsentlig ändring av anordningar avses sådana åtgärder som påverkar luftkvaliteten inomhus och som, om de utförs felaktigt, kan leda till risk för försämrad luftkvalitet, fukt- och mögelskador, ökad radonhalt eller föroreningar i en koncentration som medför negativa hälsoeffekter eller besvärande lukt. En ändring av en anordning för ventilation som medför behov av ny projektering, injustering av hela ventilationssystemets eller kontroll av ventilationssystemets funktioner utgör normalt en väsentlig ändring. Ändringar av ventilation kan också i vissa fall väsentligt påverka brandskyddet i en byggnad eller beröra konstruktionen av byggandens bärande delar och är därmed på den grunden anmälningspliktig. Exempel på åtgärder som normalt är anmälningspliktiga, utöver nyinstallation av anordning, är bl.a. installation eller byte av aggregat, fläkt, ventilationskanaler eller värmeväxlare som påverkar ventilationsflöden eller luftkvalitet och byte av typ av ventilationssystem såsom byte från självdragsventilation (S) till fläktstyrd frånluftsventilation (F), fläktstyrd frånluftsventilation med återvinning (FX), fläktstyrd frånlufts- och tilluftsventilation (FT), fläktstyrd frånlufts- och tilluftsventilation med återvinning (FTX), eller annat byte mellan dessa system, dock inte sådan åtgärd i en- eller tvåbostadshus, se Boverkets allmänna råd (2012:12) (BFS 2017:4). De allmänna råden är inte juridiskt bindande men utgör ett komplement vid rättstillämpningen.

Föreningen har påbörjat arbetet med att ändra ventilationen och byte av fläktar till FTX-aggregat i flera bostadshus på fastigheten Fältöversten 8. Ingen av de sakkunnigutlåtanden och besiktningsprotokoll som finns i ärendet avser någon av de adresser som omfattas av det aktuella förbudet. Det brandtekniska utlåtandet i

Datum
2021-07-29

Beteckning
403-53379-2021

samband med OVK som finns i ärendet är odaterat och uppger inte vilken byggnad utlåntagaren avser.

Mot bakgrund av vad som framgår ovan bedömer länsstyrelsen att Föreningen har gjort en väsentlig ändring av ventilationen och väsentligt påverkat brandskyddet i byggnaderna. Åtgärderna är således anmälningsskyldiga enligt 6 kap. 5 § första stycket 4 och 6 PBL.

Beslut om förbud mot fortsatt arbete

Nämnden får förbjuda att arbete eller åtgärden fortsätter om det är uppenbart att ett byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en annan åtgärd strider mot PBL eller en föreskrift eller ett beslut som har meddelats med stöd av PBL, 11 kap. 31 § PBL.

De åtgärder som Föreningen har påbörjat med ventilationen kräver startbesked. Att påbörja arbete med en åtgärd som kräver startbesked utan att detta har meddelats strider mot PBL, 10 kap. 3 § PBL. Länsstyrelsen bedömer således att det är uppenbart att Föreningens arbete med ventilationen strider mot PBL.

Föreningen har invänt att de borde ha fått tillfälle att yttra sig över anmälningarna innan nämnden fattade beslutet om byggförbud. Föreningen agerade i strid med PBL så fort de började utföra anmälningsskyldigt arbete på ventilationen, vad anmälningarna framför i sak om ventilationen saknar följaktligen betydelse för nämndens beslut om byggstopp. Det faktum att anmälning inte kommunicerades till Föreningen innan beslut om byggförbud fattades utgör enligt länsstyrelsen inte skäl för att upphäva beslutet.

Föreningen har invänt att nämndens förbud har gått utöver deras kompetens. Nämnden har valt att formulera förbudet som ett förbud att fortsätta med arbete med installation/byggåtgärder med bäring på ventilationen. Nämnden har i beslutet inte valt att begränsa förbudet till endast anmälningsskyldiga åtgärder, som det står i beslutets rubrik. Även om länsstyrelsen instämmer i vad Föreningen anför om att detta är en bred formulering anser länsstyrelsen att denna formulering krävs för att uppnå syftet med förbudet. Detta särskilt då Föreningen inte delar nämndens bedömning att åtgärderna de utför på ventilationen är anmälningsskyldiga.

Då det av handlingar i ärendet framkommit att Föreningen fortsatt med arbetet efter att nämnden har meddelat förbudet bedömer länsstyrelsen att förbudet ska gälla omedelbart och förenas med vite i enlighet med nämndens beslut. Vad klaganden har anfört och vad som i övrigt framkommit i ärendet föranleder ingen annan bedömning. Nämnden har därför haft fog för sitt beslut. Föreningens överklagande ska därmed avslås.

Då länsstyrelsen har gjort en slutlig prövning av ärendet förfaller Föreningens yrkande om inhibition.

Information

Ni kan överklaga beslutet

Se bilaga med överklagandehänvisning.

Beslutande

Beslutet har fattats av jurist Eva Hjulström med juristen Sanna Guterstam Topor som föredragande. Detta beslut har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Kopia till:

- Stockholms stad

Så här hanterar Länsstyrelsen personuppgifter

Information om hur vi hanterar dessa finns på www.lansstyrelsen.se/dataskydd.

Ni kan överklaga beslutet

Om ni inte är nöjda med länsstyrelsens beslut, kan ni skriftligen överklaga beslutet hos mark- och miljödomstolen.

Hur överklagar vi beslutet?

Länsstyrelsen måste pröva att överklagandet har kommit in i rätt tid, innan det skickas vidare tillsammans med handlingarna i ärendet. Därför ska ni lämna eller skicka ert skriftliga överklagande till Länsstyrelsen Stockholm antingen via e-post; stockholm@lansstyrelsen.se, eller med post; Länsstyrelsen Stockholm, Box 22067, 104 22 Stockholm.

Tiden för överklagande

Ert överklagande måste ha kommit in till länsstyrelsen **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Om det kommer in senare kan överklagandet inte prövas. I ert överklagande kan ni be att få ytterligare tid till att utveckla era synpunkter och skälen till att ni överklagar. Sedan är det mark- och miljödomstolen som beslutar om tiden kan förlängas.

Parter som företräder det allmänna ska ha kommit in med sitt överklagande **inom tre veckor** från den dag då beslutet meddelades.

Ert överklagande ska innehålla

- vilket beslut som ni överklagar, beslutets datum och diarienummer,
- hur ni vill att beslutet ska ändras, samt
- varför ni anser att länsstyrelsens beslut är felaktigt.

Om ni har handlingar som ni anser stödjer ert överklagande så bör ni bifoga kopior på dessa. Kontakta länsstyrelsen i förväg om ni behöver bifoga filer som är större än 15 MB via e-post.

Ombud

Om ni anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt er ska ombudet underteckna skrivelsen, bifoga en fullmakt i original från er samt uppge sitt eget namn, adress och telefonnummer.

Behöver ni veta mer?

Har ni ytterligare frågor kan ni kontakta länsstyrelsen via e-post, stockholm@lansstyrelsen.se, eller via växeltelefonnummer 010-223 10 00. Ange diarienummer 53379-2021.