

Till
Huddinge kommun
Bygglövs- och tillsynsnämnden
141 85 HUDDINGE

23 augusti 2019

Påförande av byggsanktionsavgift

Fastighetsägare; Hüge Bostäder AB org nr 556149-8121
Box 144
141 24 HUDDINGE

Anmälare; Hyresgästföreningen Region Stockholm
Box 10117
121 28 STOCKHOLM

SAKEN

Hüge Bostäder AB har låtit hyresgäster och besökare använda hissarna på nedan redovisade adresser, trots att de inte varit godkända av tredjepartskontrollant. Det har därför åvilat Hüge Bostäder AB att omgående stänga av hissarna från fortsatt användning och därefter hållas tagna ur drift tills hissarna godkänts i en ny besiktning. Åsidosättandet har riskerat människors liv och hälsa.

Bygglövs- och tillsynsnämnden måtte därför påföra Hüge Bostäder AB byggsanktionsavgift. Avgiften uppgår till 93.000 kronor för varje sådan lagöverträdelse. Nedan redovisas 32 (trettio två) sådana överträdelser och den totalt påförda byggsanktionsavgiften måtte därmed uppgå till 2.976.000 kronor.

Ärendet berör 32 stycken hissar i på nedanstående adresser;

Adress	Fastighet
Visättravägen 1	Logen 14
Visättravägen 3	Logen 14
Visättravägen 5	Logen 14
Visättravägen 7	Logen 14
Visättravägen 9	Logen 10
Visättravägen 11	Logen 10
Visättravägen 13	Logen 10
Visättravägen 15	Logen 10
Visättravägen 17	Logen 10
Visättravägen 19	Logen 10
Visättravägen 21	Logen 13
Visättravägen 23	Logen 13
Visättravägen 25	Logen 13
Visättravägen 27	Logen 13
Visättravägen 29	Logen 13
Visättravägen 31	Logen 13
Visättravägen 33	Logen 13
Visättravägen 35	Logen 7
Visättravägen 37	Logen 7
Visättravägen 39	Logen 7
Visättravägen 41	Logen 7
Visättravägen 43	Logen 7
Visättravägen 45	Logen 7
Visättravägen 47	Logen 7
Visättravägen 49	Logen 6
Visättravägen 51	Logen 6
Visättravägen 53	Logen 6
Visättravägen 55	Logen 6
Visättravägen 57	Logen 6
Visättravägen 59	Logen 6
Visättravägen 30	Magasinet 2
Visättravägen 32	Magasinet 2

RÄTTSLIG GRUND

I plan- och bygglagens (2010:900) 8 kap 4 § stadgas att byggnadsverk ska ha tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om t ex

- bärförmåga, stadga och beständighet
- säkerhet i händelse av brand
- skydd med hänsyn till hygien, hälsa och miljö
- säkerhet vid användning

I 14 § i samma kapitel framgår att byggnadsverk ska underhållas så att dess tekniska egenskaper i huvudsak bevaras och att vissa anordningar ska hållas i sådant skick att det alltid fyller sitt ändamål.

Enligt 3 kap 10 § i plan- och byggförordningen (2011:338), ska t ex hissar inte vara utformade så att det innebär en oacceptabel risk för olycksfall vid användning.

Enligt 5 kap 13 § i plan- och byggförordningen ställs krav på att hissar ska besiktigas inom föreskriven tid. Har sådan besiktning inte utförts får hissen inte användas förrän besiktning genomförts.

Enligt 14 § i samma kapitel får inte hissen användas med mindre än att ägaren kan visa ett protokoll på att de uppfyller de krav som gäller på skydd för säkerhet och hälsa.

I plan- och byggförordningens 9 kap 1 § ska byggsanktionsavgifter tas ut för de överträdelser som följer av kapitlet. I kapitlets 5 § framgår att användning av hiss i strid mot förordningens 5 kap 13 och 14 §§ är byggsanktionsavgiften två prisbelopp. Avgiften ska fastställas med tillämpning av det prisbasbelopp som gäller för det år som beslut fattas av stadsbyggnadsnämnden. Prisbasbeloppet för år 2019 är beloppet 46.500 kronor. Byggsanktionsavgiften i förevarande fall uppgår därför till 93.000 kronor.

Aktuella hissar har använts i strid mot bestämmelserna och därför ska fastighetsägarna påföras byggsanktionsavgift. Sanktionen är obligatorisk.

BAKGRUND

Hyresgästföreningen har genomfört en kontroll av statusen på ovannämnda hissar. Vid granskningen har Hyresgästföreningen funnit att 32 hissar varit driftsatta, trots att de varit belagda med användningsförbud.

Huge Bostäder AB (Huge) ägs av Huddinge kommun. Det är anmärkningsvärt att bolaget, som är en av Stockholms största allmännyttiga bostadsföretag, åsidosätter bestämmelser som avser att skydda människors liv och hälsa. Huge har inte varit okunniga om bestämmelserna eller vilket syfte de har. Huge har känt till, eller borde ha känt till att de aktuella hissarna inte var godkända för användning. Agerandet förstärks av bolagets mycket långa och omfattande erfarenhet av förvaltning av flerfamiljshus. Bolaget äger och förvaltar nästan 8.000 bostäder i kommunen. I Visättra betjänar de 32 hissarna hyresgäster och besökare till de drygt 700 bostäder som finns på de aktuella adresserna.

Åsidosättandet kan även sättas i samband med andra brister som på senare tid har uppdagats när det gäller lagreglerade åtgärder som avser att skydda bostadshyresgäster. Huge har kritiserats för att inte i alla delar uppfylla kraven när det gäller obligatorisk ventilationskontroll, brandskydd och offentlig upphandling. Det är också anmärkningsvärt att hyresgäster som kritiserat förvaltning har av Huges advokater hotats med åtgärder om detta inte upphörde.

Utöver vad som kan förväntas av ett allmännyttigt bolag ska en hyresvärd givetvis uppfylla de lagkrav som gäller till förmån för de människor som bor i deras fastigheter, det betalar hyresgästerna hyra för.

Enligt lag har det åvilat fastighetsägarna att stoppa driften av hissarna och hindrat hyresgäster från att använda dem. Om hissarna hade stängts av för fortsatt användning hade hyresvärderna varit skyldiga att återbetala en del av hyran till hyresgästerna. Detta sparar Huge nu in genom att låta hyresgästerna använda hissarna trots att de inte var godkända. Enligt praxis ska åtminstone fem procent av dygnshyran återbetalas för de dagar som hyresgäster hindrats från använda hissen. Genom att inte stänga hissarna slipper Huge återbetala denna del av hyran. Därmed gör Huge en inbesparing på cirka 140.000 kronor.

Agerandet är oförståeligt av ett bolag som har ett eget kapital på mer än 1 miljard kronor och som årligen omsätter drygt 800 miljoner kronor samt senast hade en vinst på 285 miljoner kronor.

Den skadebringande effekten som lagstiftaren velat motverka, att hissarna varit driftsatta trots att de saknas godkända besiktningar, går inte att rätta i efterhand. Ansvaret är strikt i det avseendet och förutsättningarna är uppfyllda för att påföra fastighetsägaren byggsanktionsavgifter.

Hyresgästföreningen anser att det finns starka allmänpreventiva skäl för Bygglövs- och tillsynsnämnden att besluta om byggsanktionsavgifter. Det ska helt enkelt inte löna sig att åsidosätta bestämmelser som har som ändamål att skydda människors liv och hälsa.

Huges agerande framstår inte som ursäktligt, de har lång erfarenhet som näringsidkare inom professionell fastighetsförvaltning med stort bestånd av bostäder. Kraven kan således ställas högre på Huge än på t ex en småföretagare eller privatperson. Bolaget har dessutom en stabil ekonomi och det är inte heller oskäligt att hyresvärden påförs en byggsanktionsavgift av den storlek som framgår av anmälan.

Stockholm dag som ovan

HYRESGÄSTFÖRENINGEN REGION STOCKHOLM



Bengt Öhman

Jur kand