



Mikael Karlsson
Miljöinspektör
Registrator.BMN@svedala.se

Svedala kommun
Gatu- och Parkenheten
Att: Johanna Eriksson, Gatu- och
parkchef
233 80 SVEDALA

Beslut om användningsförbud

Bygg- och miljönämnden beslutar, med stöd av 26 kap. 9 §, 9 kap. 9 § samt 2 kap. 3 § miljöbalken (1998:808), att förbjuda och förelägga Svedala kommun, organisationsnummer 212000–1074, i egenskap av fastighetsägare, enligt följande:

- Att all användning och all verksamhet i byggnaden på fastigheten KLÅGERUP 1:14 förbjuds. Byggnaden får inte användas eller upplåtas för någon form av verksamhet förrän åtgärdsförslag, baserade på kontrollrapporten daterad 2026-02-13 i ärendet, har inkommit till, granskats och godkänts av bygg- och miljönämnden.
- Att inkomma med åtgärdsförslag för att avhjälpa de olägenheter för människors hälsa som redovisas i kontrollrapporten daterad 2026-02-13. Åtgärdsförslagen ska inkomma till till bygg- och miljönämnden **senast tre (3) månader** från den dag då beslutet har vunnit laga kraft.
- Att vidta åtgärder för att minimera risken för spridning av äkta hussvamp. Förslag på åtgärder som ska vidtas för att förhindra att hussvampssporer sprids via kläder, utrustning eller annat material till tredje mans egendom ska redovisas till bygg- och miljönämnden **senast två (2) veckor** från den dag då beslutet har vunnit laga kraft. Ingen utrustning, möbler eller annat lösöre får flyttas från byggnaden innan åtgärdsförslagen har inkommit till, granskats och godkänts av bygg- och miljönämnden.

Med stöd av 26 kap. 26 § Miljöbalken gäller detta beslut omedelbart, även om det överklagas.

Bygg- och miljönämnden beslutar att ta ut en avgift på 14 740 kronor, enligt den taxa som är beslutad i kommunfullmäktige.

Detta beslut utgör ett kompletterande beslut till bygg- och miljönämndens tidigare beslut om underhållsåtgärder och tillfälligt användningsförbud, fattat 2024-06-24 i ärende med diarienummer BM-2024-665.



Sammanfattning av ärendet

2024-06-24 fattade bygg- och miljönämnden beslut om underhållsåtgärder samt tillfälligt användningsförbud avseende byggnadens bottenvåning på fastigheten KLÅGERUP 1:14 i Svedala kommun.

2026-02-18 tog Bygg och miljö del av en teknisk utredningsrapport utförd av FuktCom, daterad 2026-02-13, vilken ligger till grund för föreliggande beslut om utökat och förtydligat användningsförbud.

Bakgrund till ärendet

Bygg- och miljönämnden fattade 2024-06-24 beslut om underhållsåtgärder samt tillfälligt användningsförbud. Beslutet innebar att byggnadens bottenplan tills vidare förbjöds att upplåtas för verksamhet med barn.

Efter att detta beslut fattats har Svedala kommun, i egenskap av fastighetsägare, gett bolaget FuktCom i Lund i uppdrag att genomföra en statusbedömning baserad på en heltäckande teknisk utredning. Utredningen har omfattat, utöver tidigare genomförda undersökningar av grundkonstruktionen, även bedömningar av ytterväggar, fönsterpartier, yttertak och vindsutrymmen med fokus på fuktskador och inomhusmiljö.

Den sammanfattande bedömningen i rapporten daterad 2026-02-13 är att byggnaden uppvisar allvarliga tekniska brister avseende fuktsäkerhet, materialbeständighet och klimatskydd. Flera bärande och klimatskiljande konstruktioner är skadade eller riskerar att försämrats ytterligare genom fortsatt nedbrytning. Förekomst av äkta hussvamp, angrepp av skadeinsekter, mikrobiell påväxt, förhöjda PAH-halter samt ett bristfälligt klimatskal innebär att byggnaden i sitt nuvarande skick inte uppfyller kraven på teknisk funktion eller en god inomhusmiljö, inte ens för föreningsverksamhet.

Därutöver bedöms hela byggnaden behöva användas med stor försiktighet, eftersom det inte kan uteslutas att hussvampssporer förekommer i hela fastigheten. Sådana sporer samt rester av hussvamp kan spridas inom byggnaden och även transporteras ut från fastigheten via kläder och skor, vilket medför en risk för att andra fastigheter kan smittas.

För att återställa byggnadens funktion och säkerställa en god och säker inomhusmiljö krävs omfattande tekniska åtgärder. Dessa åtgärder bedöms vara både komplexa och resurskrävande.

Handlingar i ärendet

Kontrollrapport, FuktCom, 2026-02-13
Tidkort 2026-02-25



Information om din avgift

Anmälan/granskningsavgift

Vi tar en ut en avgift för handläggningstiden i ärendet enligt den taxa som är beslutad av kommunfullmäktige. Taxan är för närvarande 1 340 kronor per timme handläggningstid. Vi kommer att skicka en faktura på avgiften. I handläggningstiden ingår bland annat inspektion, resor, granskning, skrivelser, telefonsamtal, beslut och administration. Handläggningstiden i detta beslutsärende redovisar vi i bifogad tidkort.

Varför har vi fattat detta beslut?

Enligt miljöbalken ska alla byggnader och lokaler som används av människor hållas i ett sådant skick att olägenheter för människors hälsa förebyggs. Med *olägenhet för människors hälsa* avses enligt 9 kap. 3 § miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Detta innebär bland annat att fukt- och mögelskador ska åtgärdas, eftersom de kan ge upphov till hälsoproblem såsom allergier, astma och andra luftvägsbesvär.

Miljöbalkens 2 kapitel, som reglerar de allmänna hänsynsreglerna, ställer krav på att verksamhetsutövare vidtar de skyddsåtgärder och begränsningar som krävs för att förebygga och motverka skador på människors hälsa och miljön. Skador på byggnader som leder till ohälsosamma förhållanden ska därför åtgärdas skyndsamt och på ett effektivt sätt. Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vid yrkesmässig verksamhet ska även bästa möjliga teknik användas. Dessa åtgärder ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra risk för ohälsa.

Vidare anger 9 kap. 9 § miljöbalken att bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer, samt hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Det åligger fastighetsägare eller nyttjanderättshavare att vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att förebygga eller undanröja sådana olägenheter.

Enligt 26 kap. 9 § miljöbalken har tillsynsmyndigheten rätt att i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som krävs för att säkerställa att miljöbalken samt beslut och föreskrifter som meddelats med stöd av balken efterlevs.

Utifrån de brister som konstaterats i rapport daterad 2026-02-13 framgår det tydligt att byggnaden har omfattande och allvarliga fuktproblem. Dessa påverkar såväl byggnadens strukturella integritet som inomhusmiljön negativt. Provtagningar visar på mikrobiell påväxt i träreglar samt förhöjda fuktvärden i väggar och golvlister, vilket är direkt skadligt för både byggnadsmaterial och människors hälsa.

Bygg- och miljönämnden delar den sammanfattande bedömningen i rapporten att byggnaden uppvisar allvarliga tekniska brister avseende fuktsäkerhet, materialbeständighet och klimatskydd. Flera bärande och klimatskiljande konstruktioner är redan skadade eller



riskerar att försämrats ytterligare vid fortsatt exponering för fukt. Förekomst av äkta hussvamp, angrepp av skadeinsekter, mikrobiell påväxt, förhöjda halter av PAH samt ett bristfälligt klimatskal innebär att byggnaden i sitt nuvarande skick inte uppfyller kraven på teknisk funktion eller god inomhusmiljö. Detta gäller även vid användning för föreningsverksamhet.

Samlad bedömning

Bygg- och miljönämnden bedömer att det föreligger en för olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken vid fortsatt användning av byggnaden i dess nuvarande skick. Ett användningsförbud är därför nödvändigt för att säkerställa att människor inte utsätts för vidare olägenhet. Fukt- och mögelskador kan leda till exponering för mögelsporer, bakterier och andra mikroorganismer som är kända för att orsaka eller förvärra luftvägssjukdomar, allergiska reaktioner, astma samt irritation i ögon, hud och slemhinnor. Långvarig vistelse i en sådan miljö kan även ge upphov till mer diffusa symtom såsom huvudvärk, trötthet och koncentrationssvårigheter.

Därutöver har förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) påvisats i byggnaden. PAH utgör en allvarig hälsorisk, då flera av dessa ämnen är cancerframkallande, mutagena och reproduktionstoxiska. Exponering kan ske via inandning av förorenat damm eller luft samt genom hudkontakt med förorenade material. Långvarig eller upprepad exponering för PAH kan öka risken för cancer samt ge upphov till påverkan på luftvägar, hud och inre organ.

Bygg- och miljönämnden bedömer även att åtgärder krävs för att minimera risk för spridning av hussvampssporer, eftersom den konstaterade förekomsten av äkta hussvamp innebär en särskilt allvarlig risk. Det kan inte uteslutas att hussvampssporer förekommer i hela byggnaden. Dessa sporer kan spridas internt mellan olika delar av fastigheten och även följa med kläder och skor ut från byggnaden, vilket innebär en risk för spridning till andra fastigheter. Detta medför inte bara byggnadstekniska konsekvenser utan även ytterligare hälsorisker för personer i omgivningen.

Miljöbalkens krav på att förebygga olägenheter för människors hälsa gör det nödvändigt att fuktproblemen och de relaterade skadorna åtgärdas omgående om verksamhet ska kunna bedrivas i byggnaden. Det är fastighetsägarens ansvar att säkerställa att byggnaden hålls i ett sådant skick att den inte utgör någon hälsorisk. Detta är en grundläggande förutsättning för att någon form av verksamhet ska kunna bedrivas i byggnaden på ett tryggt och säkert sätt.

Sammantaget bedömer bygg- och miljönämnden att byggnaden, i sitt nuvarande skick, innebär en oacceptabel hälsorisk och att fortsatt användning inte kan tillåtas utan att omfattande åtgärder vidtas.



Vilka lagar styr beslutet?

Vi hänvisar till miljöbalken (1998:808):

- 2 kap. 3 § om skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått
- 9 kap. 3 § om olägenheter
- 9 kap. 9 § om brukande av bostäder och lokaler
- 26 kap. 9 § om förelägganden som behövs för att balken ska följas
- 26 kap. 26 § om beslutets verkställande

Du kan överklaga beslutet

Om du är missnöjd med beslutet eller anser att det är felaktigt har du rätt att överklaga det. Information om hur du överklagar finns i slutet av detta dokument.

Vem har fått information om beslutet?

Vi informerar om beslutet på följande sätt:

- Du som fastighetsägare delges beslut och underlagen för beslutet via mejl johanna.eriksson@svedala.se

För bygg- och miljönämnden

Malin Tell
Bygg- och miljöchef

Mikael Karlsson
Miljöinspektör



Hur överklagar jag beslutet?

Om du anser att vi har fattat ett felaktigt beslut kan du överklaga. Du kan lämna in överklagan personligen skicka in den skriftligen via e-post till registrator.bmn@svedala.se eller post till Svedala kommun, Bygg och miljö, 233 80 Svedala.

Din överklagan ska innehålla följande:

- vilket beslut det är du överklagar, gärna med fastighetsbeteckning och ärendets diarienummer, som finns i sidhuvudet på det här brevet
- vad beslutet gäller
- vilken ändring du önskar
- ditt namn, adress och kontaktuppgifter samt datum.

Bifoga gärna handlingar som stöder din uppfattning,

Din överklagan måste ha kommit in i till kommunen **senast tre veckor** från den dag du fick det här beslutet. Vi skickar överklagandet vidare till länsstyrelsen.