

Umeå Tingsrätt

Mål nr T695-16

Kärande

Vännäs kommun

Svarande

Västerbottens Läns Landsting
901 89 Umeå

Saken

Hysesfordran

Med anledning av tingsrättens föreläggande får undertecknad i egenskap av företrädare för Västerbottens Läns Landsting (nedan benämnt Landstinget) inkomma med följande svaromål över Vännäs kommuns ansökan om stämning av den 10 mars 2016 (aktbil 2).

Inställning

Landstinget bestrider Vännäs kommuns yrkanden.

Grunder

Rätt till nedsättning av hyran föreligger med anledning av att men uppstått i hyresförhållandet.

Omständigheter

Inledningsvis vill Landstinget klargöra att den minskning av sina lokalytor som Vännäs kommun skriver om i sitt svar inte har något som helst samband med den fråga som är föremål för prövning i detta mål. Det avsåg en ren verksamhetseffektivisering som eventuellt kunde ha blivit aktuell att genomföra för det fall Landstingets erbjudits andra lokaler i samma byggnad där vårdcentralsverksamheten bedrevs fram till november 2015.

Personal på Vännäs hälsocentral hade under slutet av 2012 och början av 2013 påtalat problem som kan höra samman med byggnadsrelaterad ohälsa. I april 2013 beslutade avdelningschefen för hälsocentralen att Landstinget skulle starta en utredning om detta enligt de av Landstinget utarbetade rutinerna "Riktlinjer vid inomhusmiljöproblem" då cirka en tredjedel av personalen visade på typiska symptom som uppstår vid problem med inomhusmiljön. De problem som avdelningschefen fått redovisade av personalen var bl.a. hudutslag, rinnande ögon, irriterade ögon, hosta, torr i munnen, huvudvärk och trötthet. Personalen upplevde det som dålig luft i lokalerna.

Fastighetsägaren Vännäs kommun kontaktades av Landstinget i syfte att lämna en redovisning av upplevda besvär. Landstinget begärde också att fastighetsägaren skulle redovisa vad man ansåg sig kunna göra för att åtgärda eventuella problem med fastigheten som härrörde till de redovisade symptomen. I september 2013 redovisar fastighetsägaren att de gjort kontroller av att ventilationsanläggningen fyller kraven för obligatorisk ventilationskontroll, OVK, samt att de inte kunde påvisa några fuktproblem.

I december 2013 redovisade fastighetsägaren ett av dem beställt besiktningsutlåtande från företaget Konsultera angående åtgärdsförslag för undersökning av byggnaden. Fastighetsägaren ansåg fortfarande att det inte kunde se något samband mellan symptomen och byggnaden.

Landstinget ansåg fortfarande att det fanns brister i lokalerna som gjorde att personalen hade problem när de vistades där och bad då fastighetsägaren att titta över andra möjligheter till nya lokaler. Via konsultföretaget Arkinova utredde fastighetsägaren, på Landstingets uppmaning, möjligheterna till omflyttning till andra lokaler i samma fastighet men där fanns ingen lösning. Kommunen erbjöd då landstinget att titta på lokaler i "Växhuset" på Vegagatan i Vännäs. Landstinget såg dessa lokaler som en möjlig lösning men vid ett möte i november 2014 som bl.a. kommunalrådet Johan Söderling deltog i backade kommunen och sa att det inte var möjligt att erbjuda Landstinget denna lokal.

Fortfarande kunde inte fastighetsägaren vidkänna några inomhusrelaterade problem. Problemen hos personalen ökar och förtroendet till att fastighetsägaren ska ta saken på allvar minskar bland personalen. Landstinget föreslår då för fastighetsägaren att denne anlitar en kunnig och renommerad "fastighetsdoktor" för fortsatta undersökningar av byggnaden. Fastighetsägaren anlitar då Fuktcom som i sin utredning 2014-12-17 påvisar förekomst av inomhusrelaterade problem. Fortfarande ställer sig fastighetsägaren tveksam till att lokalen är behäftad med fastighetsrelaterade inomhusmiljöproblem men erbjuder sig att åtgärda förhållandena enligt förslag i FuktComs utredning. Någon lösning med evakueringslokaler presenterades inte vilket gör att det för landstingets del blir svårt att se hur vi ska klara verksamheten under tiden för sanering.

Drygt två år hade nu passerat och förtroendet bland medarbetarna på hälsocentralen för att fastighetsägaren skulle åtgärda problemen på ett professionellt sätt var nu borta och landstinget sökte därför efter andra lokaler först för att inom rimlig tid kunna evakuera så att hälsocentralen inte riskerade att stängas p.g.a. att personalen inte kunde vistas i lokalerna. Dessutom söktes andra alternativ till permanenta lokaler. Landstinget yrkade under tiden som evakueringslokaler iordningsställdes på en reduktion av hyran med hänsyn till av FuktCom redovisade problem. Någon uppgörelse om detta nåddes dock inte.

Yrkande

Landstinget yrkar för egen del att hyran nedsätts för de månader som åsamkats med en summa motsvarande 410 747 kr för tiden 2014-12-31 – 2015-21-31. Perioden motsvarar tiden från det att FuktComs utredning varit visat att lokalen är behäftad

med fastighetsrelaterade inomhusmiljöproblem till dess att hyresavtalet upphörde. Problemen är av en sådan art att de funnits där även när landstinget första gången påtalade att personalen upplevt inomhusbesvär.

Landstinget anser att fastighetsägaren inte agerat skyndsamt med hänsyn till följande:

- Problemen påtalades för fastighetsägaren i mitten av 2013
- I november 2013 konstateras att omflyttning inom samma fastighet inte är möjlig
- I december 2014 konstateras genom FuktComs' utredning att inomhusrelaterade problem finns i lokalerna

Sammanfattningsvis kan Landstinget konstatera att det tagit drygt två år innan kompetent utredning genomförts. Från december 2013 till december 2014 händer i princip ingenting från fastighetsägarens sida. Landstinget kan vidare konstatera att alla åtgärder, inklusive nödvändiga utredningar och inventeringar av möjliga ersättningslokaler, som drivit ärendet framåt har genomförts på Landstingets initiativ. Fastighetsägarens påstående att man agerat på ett skyndsamt sätt framstår mot bakgrund av detta som märkligt. Fastighetsägaren har enligt Landstingets uppfattning inte agerat skyndsamt, man har knappt agerat alls i detta ärende.

Då landstinget ansett det vara ohållbart att fortsätta verka i lokalerna fick vi ta initiativ till att fastighetsägaren skulle komma med alternativ till nya lokallösningar. De alternativa lösningar som fastighetsägaren föreslagit har efter att erbjudandet presenterats dragits tillbaks. Landstinget har därför sett sig tvungen att anskaffa temporära lokaler till en mycket hög kostnad något som kunnat förhindras med ett snabbare agerande från fastighetsägarens sida.

Umeå som ovan



Anders Sylvan
Landstingsdirektör