

LUCKSTA FASTIGHETER AB
Lindvägen 19
864 92 MATFORS

Beslut om förbud för uthyrning

Verksamhetsutövare: Lucksta Fastigheter AB
Organisationsnummer: 16556723-6285
Fastighet: BISPGÅRDEN 1:153
Adress: Stadsforsen 105-117

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 26 kap. 9 § miljöbalken att förbjuda Lucksta Fastigheter AB med organisationsnummer 16556723-6285, att vid BISPGÅRDEN 1:153, hyra ut lägenheter med följande adresser:

- Stadsforsen 105B och 105C
- Stadsforsen 108A, 108B, 108C och 108D
- Stadsforsen 113A

Förbudet gäller till dess att följande åtgärder vidtagits:

1. Sanera de källare där avloppsvatten läckt ut på golv samt undersöka orsaken till läckage och åtgärda dessa.
2. Åtgärda vattensystem så att samtliga lägenheter på Stadsforsen 108 har rinnande varmt och kallt vatten och fungerande avlopp.
3. Göra en inventering av förekomst av fukt och mikrobiell påväxt inklusive fuktmätning av ytskikt vid och intill områden som ger tecken på fukt.
4. Göra de undersökningar samt vidta de åtgärder som behövs för att ventilationen i bostäderna inte ska medföra olägenhet för människors hälsa eller risk för sådan och redovisa detta för Bygg- och miljönämnden.
5. Protokoll från senaste obligatoriska ventilationskontroll (OVK) ska redovisas till bygg- och miljönämnden.
6. Upprätta duschmöjligheter för lägenheterna med adress Stadsforsen 105B och Stadsforsen 105C.

7. Upprätta skriftliga rutiner i form av ett egenkontrollprogram som skickas till Bygg- och miljönämnden **senast 30 oktober 2026**. Om egenkontroll ej kommer in i tid kan en uppföljande inspektions krävas av fastigheterna på fastigheten Bispgården 1:153.

Punkt 1-4 ska utföras av sakkunnig inom området.

Handlingarna som ska lämnas in skickas till bygg.miljo@ragunda.se alternativt via post till Bygg- och miljökontoret, Ragunda kommun, Box 150, 844 21, Hammarstrand.

Bedömning

Bygg- och miljönämnden bedömer att lägenheterna som använts av bärplockare är i ett sådant skick att det anses vara en risk för människors hälsa. Avloppsvatten på källargolv bedömer nämnden är en olägenhet för människors hälsa i form av oönskad lukt, risk för spridning av föroreningar genom självdragsventilation samt en hälsorisk i form av smittspridning. Nämnden bedömer också att i bostäder som inte har rinnande vatten kan inte en god personlig hygien upprättas samt säkerställs ej en erforderlig mängd vatten för personlig hygien, matlagning, dryck och andra hushållsändamål. Vilket i sin tur bedöms bidra till hygienisk olägenhet för människors hälsa samt risk för smittspridning bland de boende. Bristande ventilation samt fuktskadade väggar bedömer nämnden kan utgöra en risk för människors hälsa genom luftföroreningar.

Bakgrund

Bygg- och miljöenheten utförde 2026-07-23 en hälsoskyddstillsyn på fastigheten BISPGÅRDEN 1:153 med adress Stadsforsen 105–117. Tillsynen var oanmäld. Närvarande vid inspektionstillfället var miljö- och hälsoskyddsinspektör samt byggnadsingenjör. Kontrollen gjordes med anledning av två klagomål. 2026-07-20 inkom ett klagomål gällande bärplockarboende på fastigheten. Enligt klagande rörde det sig om upp emot 70 personer som bodde på fastigheten samt att vatten rinner längs väggen i lägenheten 113A. Ytterligare ett klagomål inkom 2026-07-21 angående att flera personer uppehåller sig på en trasig balkong. 2026-07-23 inkom uppgifter till bygg- och miljönämnden om att en bod för sanitet tillkommit på fastigheten och kopplats till Stadsforsen 108.

Enligt boenden vid fastigheten bodde det 2026-07-23 cirka 40 personer i de olika lägenheterna som tillfälligt boende.

Ytterligare en tillsyn gjordes på fastigheten 2026-07-28. Denna tillsyn var föranmäld och gjordes tillsammans med fastighetsägaren. Närvarande vid inspektionstillfället var fastighetsägare, miljö- och hälsoskyddsinspektör, byggnadsingenjör samt bygg- och miljöchef.

Vid **inspektion 2026-07-23** gjordes tillsyn i bostäder med adresserna, Stadsforsen 105, 108 och 113 och följande noterades:

Vid adress **Stadsforsen 105** hyrdes nedanvåningen ut som permanent bostad och två lägenheter på ovanvåningen hyrdes ut som tillfälligt boende. I byggnaden upplevdes kvav, instängd luft med lukt av matos och avlopp. Ventilationstypen var självdrag där rengöring av ventilationskanaler ej kunde bedömas. Vädring av lokaler skedde vid tillsyn. Städningen i lägenheten upplevdes som tillfredsställande men ingen städutrustning noterades. I källaren vid adress Stadsforsen 105C täcktes golvet av avloppsvatten som även rann över till grannens sida. Tvättstuga fanns för permanentboende i huset, ej för tillfälligt boende. I lägenhet Stadsforsen 105C fanns ingen spis, ugn eller frys. I lägenheten Stadsforsen 105B uppmättes temperaturen i kylan till 15,2°C samt stopp i vasken i köket noterades. Bostäderna hade både varmt och kallt vatten. Inga duschar noterades i varken Stadsforsen 105C eller Stadsforsen 105B. Vid Stadsforsen 105B var takfotenen rutten utvändigt och vindskiva har lossnat.

I bostad med adress **Stadsforsen 108** tillsynades endast ovanvåningen, 108A och 108B vid inspektion 2026-07-23 och hade då människor boende i båda lägenheterna. I byggnaden upplevdes kvav, instängd luft med lukt av matos. Ventilationstypen var självdrag där rengöring av ventilationskanaler ej kunde bedömas. Flertalet av dessa självdragsventiler var delvis täckta av ytterpanel. Vädring av lokaler skedde vid tillsyn. Inget rinnande vatten finns i huset. Dunkar med vatten inhämtas från en bod utanför bostadshuset för matlagning och toalettbesök samt övrig hygien. I boden utanför huset finns en toalett, en dusch och en mindre tvättmaskin. Boden hade en separat frånluftsfläkt. Boden är kopplad till avlopp i huset. I källaren läckte avloppsvatten ut på golvet. Städningen i lägenheten upplevdes tillfredsställande men ingen städutrustning noterades. Väggar och fönster noterades vara fuktskadade invändigt på den sida som är mot Annedalsvägen. Fuktskada noterades även på tak och vägg ovanför spis i köket på Stadsforsen 108B. Spis och ugn fungerade inte i lägenheten med adress 108B.

Halva huset, med adress Stadsforsen 113B hyrdes ut som permanent bostad och **Stadsforsen 113A** hyrdes ut som tillfälligt boende. I byggnaden upplevdes kvav, instängd luft med lukt av matos. Ventilationstypen var självdrag där rengöring av ventilationskanaler ej kunde bedömas. Badrum på nedanvåningen hade en Paxfläkt. Badrum på nedanvåning och duschrum på ovanvåning var fuktiga vid tillsyn på både väggar, golv och tak. Vädring av lokaler skedde vid tillsyn. Städningen i lägenheten upplevdes tillfredsställande men ingen städutrustning noterades. Bostäderna hade både varmt och kallt vatten. Bostaden saknade tvättmaskin. Väggar och tak noterades vara fuktskadade invändigt och utvändigt i köket bakom frysen. Fuktskadan ser ut att tillfälligt ha täckts över av en skiva längs väggen men ej i taket.

Gemensamt fanns en **tvättstuga** i det hus som låg mittemot Stadsforsen 108. I detta hus fanns en tvättmaskin och möjlighet att hänga upp tvätt på ovanvåningen. Luften i byggnaden upplevdes kvav och varm. Ingen fungerande toalett eller kök noterades i byggnaden. Väggar, tak och golv var slitna där tapeter släppt och golvet på toaletten sviktade. Madrass och tandborstar fanns i byggnaden men ingen människa sågs i byggnaden. Om någon bor i byggnaden kan ej bedömas.

Fastighetsägaren nämnde vid **inspektion 2026-07-28** att Stadsforsen 108B inte hyrs ut och att personerna som tidigare bodde i Stadsforsen 113A hade flyttat.

Vid inspektionen fick bygg- och miljönämnden endast tillträde till Stadsforsen 113, både hos fast boende och den del som tidigare nyttjats av bärplockare, samt huset med tvättstuga och den del av källarplan på Stadsforsen 105 som tillhör den fast boende. Vid Stadsforsen 113A noterades vid denna inspektion en skarp lukt av avlopp i duschrum på ovanvåningen som tidigare ej noterats.

Vid tillsynen bekräftade fastighetsägaren att duschar saknas i lägenheterna för tillfälligt boende på Stadsforsen 105. Fastighetsägaren informerar om att det fanns en dusch i källaren under Stadsforsen 105C som boende hänvisades till att använda och att avloppet nu satt igen, därav avloppsvattnet på golvet.

I övrigt informerar fastighetsägaren att han besöker fastigheten med ojämna mellanrum och att det kan gå någon månad emellan. Om något behöver tittas till eller åtgärdas finns det en person som bor närmre som kan åka till fastigheten. Skadedjur har inte upptäckts under senaste tiden. Felanmälan sker genom att de boende ringer till fastighetsägaren.

Kommunicering

Den 25 augusti 2026 skickades en kommunikering angående förbud för uthyrning där fastighetsägaren fick tillfälle att yttra er. Sista dag för yttrande var den 11 september 2026 i denna kommunikering.

2026-09-10 inkom fastighetsägaren med bekräftande av mottagande av kommunikering. Fastighetsägaren beskriver att juridisk hjälp har anlitats och att dennes advokat kommer företräda fastighetsägaren i detta ärende. Fastighetsägaren ber om uppskov (förlängd svarstid) på 10 dagar från och med 2026-09-09.

2026-09-10 nekades detta förslag av bygg- och miljöchef. I stället bemöttes förslaget med en förlängd yttrande tid till och med 2026-09-18. Detta meddelades via mejl och telefon.

//Eventuellt yttrande från fastighetsägare eller juridisk hjälp innan 2026-09-18.//

Avgift

Bygg- och miljönämnden tar ut en timavgift för nedlagd handläggningstid. Avgiftens storlek regleras i en taxa antagen av kommunfullmäktige i Ragunda kommun. Avgiften uppgår år 2026 till 1110 kr för varje timme nedlagd handläggningstid. Avgiften faktureras i efterhand när ärendet är avslutat.

Lagstöd

- Miljöbalken 26 kap. 9 §, en tillsynsmyndighet får i det enskilda fallet besluta om de förelägganden och förbud som behövs för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska följas.
- Miljöbalken 9 kap. 9 §, bostäder och lokaler för allmänna ändamål skall brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur.
- Miljöbalken 26 kap. 22 §, den som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön eller den som annars är skyldig att avhjälpa en olägenhet från sådan verksamhet är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för tillsynen. Detsamma gäller den som upplåter en byggnad för bostäder eller för allmänna ändamål, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa.
- Miljöbalken 9 kap. 3 §, med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.
- Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33 § att i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa skall en bostad särskilt;
 1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
 2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
 3. medge tillräckligt dagsljus,
 4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
 5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
 6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Bilaga:

- Hur man överklagar

Bygg- och miljönämnden