

2026-06-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden§ 144
MSN-2026-00103

B 2025-000490

Föreläggande om att åtgärda dörrar med bristande tillgänglighet för ERSTAVIK 26:8-18 ERSTAVIK 26:28-30 ERSTAVIK 26:113-114 ERSTAVIK 26:118 ERSTAVIK 26:429 ERSTAVIK 26:432-433 ERSTAVIK 26:612 ERSTAVIK 26:614 ERSTAVIK 26:616 ERSTAVIK 26:618 ERSTAVIK 26:620 ERSTAVIK 26:622 ERSTAVIK 26:624 ERSTAVIK 26:626

Beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, nämnden, förelägger Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390), ägare till fastigheten Erstavik 26:614, att senast 1 månad från det att fastighetsägaren tagit del av beslutet, ändra dörrar till altaner och balkonger på Karpigatan 7 i lägenhet 1303 och Karpigatan 13 i lägenhet 1002. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm hög mätt från golv inifrån lägenheterna. Beslutsunkten gäller omedelbart trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.
2. Nämnden förelägger Stena Sessan Nacka AB (556533-7127), ägare till fastigheterna Erstavik 26:11, Erstavik 26:13, Erstavik 26:29, Erstavik 26:113 och Erstavik 26:616, att senast 1 månad från det att fastighetsägaren tagit del av beslutet, ändra dörrar till altaner och balkonger på Laxgatan 7 i lägenhet 1002, Mörtgatan 13 i lägenhet 1102, Harrgatan 16 i lägenhet 1402, Forellgatan 4 i lägenhet 1401 och Braxengatan 10 i lägenhet 1001. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm hög mätt från golv inifrån lägenheterna. Beslutsunkten gäller omedelbart trots att beslutet inte har vunnit laga kraft.
3. Nämnden förelägger Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390), ägare till fastigheterna Erstavik 26:114, Erstavik 26:622, Erstavik 26:432, Erstavik 26:614, Erstavik 26:616, Erstavik 26:429, Erstavik 26:433 och Erstavik 26:612, att senast inom 30 månader från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ändra samtliga dörrar till altaner och balkonger på samtliga bostadslägenheter inom ovan angivna fastigheter. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm hög mätt från golv inifrån lägenheterna.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

4. Nämnden förelägger Stena Sessan Nacka AB (556533-7127) ägare till fastigheterna Erstavik 26:114, Erstavik 26:622, Erstavik 26:432, Erstavik 26:614, Erstavik 26:429, Erstavik 26:433 och Erstavik 26:612 att senast inom 30 månader från att detta beslut har vunnit laga kraft vidta rättelse genom att ändra samtliga dörrar till altaner och balkonger på samtliga bostadslägenheter inom ovan angivna fastigheter. Ändringarna ska ske genom att ta bort skena i nederkant som inskränker på dörröppningens passagemått och sänka tröskelhöjd så den inte är högre än 2 cm högt mätt från golv inifrån lägenheterna.
5. Om fastighetsägaren Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 1 behöver de betala ett vite på 25 000 kronor per ej åtgärdad dörr för varje period om 2 månader fram tills att rättelse enligt punkt 1 har vidtagits.
6. Om fastighetsägaren Stena Sessan Nacka AB (556533-7127) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 2 behöver de betala ett vite på 25 000 kronor per ej åtgärdad dörr för varje period om 2 månader fram tills att rättelse enligt punkt 2 har vidtagits.
7. Om fastighetsägaren Kommandibolaget Josefina-EV2 (969627-8390) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 3 behöver de betala ett vite på 100 000 kronor och därefter 100 000 kronor för varje period om 3 månader fram tills att rättelse enligt punkt 3 har vidtagits.
8. Om fastighetsägaren Stena Sessan Nacka AB (556533-7127) underlåter att vidta åtgärd inom uppsatt tid enligt punkt 4 behöver de betala ett vite på 500 000 kronor och därefter 250 000 kronor för varje period om 3 månader fram tills att rättelse enligt punkt 4 har vidtagits.
9. Om föreläggandet inte följs kan miljö- och stadsbyggnadsnämnden enligt 11 kap. 27 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, besluta att de förelagda åtgärderna ska genomföras på den försumliges bekostnad och hur det ska ske.

Beslutet tas med stöd av 11 kap. 19, 37 och 38 §§ PBL och 4 § lag (1985:206) om viten.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller en anmälan från den 2 april 2025 från bostadsanpassningshandläggare inom Nacka kommun om bristande tillgänglighet till balkonger och altaner i Fisksätra. Av anmälan framgår att fastighetsägarna har renoverat balkong- och altandörrar samt fönster vilket resulterat i försämring av tillgängligheten. De nya dörrarna innebär en begränsning i passagemått genom en skena i nederkant och en hög tröskel. Totalt har 7 st specifika lägenheter i 6 olika byggnader anmälts liksom området som helhet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Området som åtgärderna berör består av 28 huskroppar och lika många fastigheter. Fastighetsägare är Kommandibolaget Josefina-EV2 som äger 7 av berörda 28 byggnader och Stena Sessan Nacka AB som äger 21 av berörda 28 byggnader. Fastighetsägarna har gemensamt svarat genom ombud på Stena Fastigheter Stockholm AB. Stena fastigheter uppger sig sedan 2022 successivt ha bytt ut fönster och fönsterdörrar i fastighetsbeståndet i Erstavik. Dörrbytena uppges ha utförts i 1780 lägenheter.

Under ärendets gång har framkommit att dörrbyten kvarstod i 252 lägenheter varför ett förbud om fortsatta dörrbyten till dörrar med trösklar över 2 cm och skena i nederkant fattades i juni 2025.

Att byta dörrar kräver inte lov eller startbesked men även åtgärder som inte kräver detta behöver följa kraven i bygglagstiftningen. Enligt praxis gällande trösklar är en höjd om 15-20 mm med fasad kant att anse som tillgänglig och som enkelt kan tillgängliggöras med kil. Aktuella tröskelhöjder handlar invändigt om mellan 50-70 mm och utvändigt om 110-140 mm. Nämnden bedömer att det är uppenbart att åtgärden av dörrbyten inte uppfyller kraven i bygglagstiftningen och innebär en försämring av tillgängligheten, medförande även att bostadskomplement inte är tillgängliga vilket strider mot plan- och bygglagstiftningen. Av vad som framkommit i ärendet går det inte att göra mindre anpassningsåtgärder i efterhand.

Fastighetsägarna har redovisat en alternativ dörrlösning som bedöms uppfylla tillgänglighetskraven. Vidare har ett förslag på ombyggnation av befintliga dörrar redovisats som även det bedöms uppfylla tillgänglighetskraven. Bedömning har förmedlats att samtliga redan utförda dörrbyten i 1780 st lägenheter behöver åtgärdas avseende tillgängligheten. Fastighetsägarna har motsatt sig att samtliga dörrar ska åtgärdas. Nämnden bedömer mot denna bakgrund att det finns skäl att förelägga fastighetsägarna att åtgärda trösklar och skenan som inskränker på passagemått.

Ursprungligen bedömdes dörrbytena även påverka möjligheten till utrymning vid brand men frågan gällande föreläggande gäller nu specifikt tillgänglighetskrav. Brister i brandskyddsstrategin i området har dock konstaterats och brutits ut till ett separat ärende (B 2026-000060). Här berörs även kommunen som fastighetsägare då kommunen äger angoringsvägen brandkåren behöver använda.

Ärendet

Den 2 april 2025 inkom en anmälan till Nacka kommun om bristande tillgänglighet efter att fastighetsägare i Fisksätra bytt ut balkong- och altandörrar samt fönster. De nya dörrarna hade fått betydligt högre trösklar än tidigare: 70 mm på insidan och 140 mm på utsidan, vilket omöjliggjorde användning för personer med rullstol eller nedsatt rörlighet. Anmälan gällde initialt två lägenheter men kompletterades senare med fler adresser och uppgifter från bostadsanpassningshandläggare. Även området som helhet anmälades. Av uppgifter av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

anmälare konstaterades att tidigare dörrar haft lägre trösklar och möjliggjort ramper, medan de nya dörrarna gjorde tillgänglighetsanpassning praktiskt omöjlig. I vissa fall krävdes ramper på över 1,7 meter, vilket balkongerna inte rymde.

Fastighetsägare är Kommandibolaget Josefina-EV2 som äger 7 av berörda 28 byggnader och Stena Sessan Nacka AB som äger 21 av berörda 28 byggnader har getts möjlighet att bemöta uppgifterna. De har svarat i juni 2025 genom ombud Johan Johansson som uppgetts vara projektansvarig på Stena Fastigheter Stockholm AB att:

- Dörrbytena ingick i ett större renoveringsprojekt som omfattade fönster och dörrar omfattade cirka 2 550 lägenheter, med 252 lägenheter kvar att åtgärda.
- De högre trösklarna var enligt dem byggnadstekniskt nödvändiga för fuktskydd, stabilitet, energieffektivitet och inbrottsskydd.
- Vid behov skulle individuella anpassningar göras, exempelvis ramper eller förhöjd trall.
- De ansåg sig agera ansvarsfullt och lösningsorienterat.

Kommunen efterfrågade kompletterande uppgifter om lutningar, tekniska skäl och alternativa dörrlösningar.

Förslag på anpassningsåtgärder och flera alternativ på dörrutformning av dörrar har inkommit under augusti-oktober vilka remitterats till tillgänglighetssakkunnig. Anpassningsåtgärderna innebar för branta ramper liksom förhöjd trall som innebär att balkongräcken behöver höjas, vilket kan utlösa lovplikt för fasadändring då räcken kan komma att behöva ändras vilket kan utlösa lovplikt. Den standarddörr som använts har bedömts inte vara tillgänglig och inte gå att anpassa för att uppnå tillgänglighetskrav. Dörrarnas konstruktion med skena i nederkant inkräktade öppningsmått, tröskel var för hög och inåtgående slagning omöjliggjorde anpassningsåtgärder. Efter flera förslag kunde ett alternativ godtas som tillgängligt, innebärande en utåtgående dörr med en låg tröskel. Ett alternativ till fullt utbyte innebärande anpassning av befintliga dörrar genom avfasning av tröskel inkom under mars 2026 har inkommit och godkänts innebära en tillgänglig lösning. Medskick gjordes att det vore önskvärt att göra fasad kant på eklisten på insidan samt lägga tröskelplåt/kortare kil på utsidan.

Uppgifter om fritt öppningsmått på dörrar före och efter dörrbyten har inkommit. Av måtten framgår att dagens krav på fritt öppningsmått inte uppfylls, men att dörrbytet inte försämrar öppningsmättet jämfört med tidigare utförande.

Parallellt med att diskussioner om att förslag på tillgänglig utformning på dörrar hölls fattade nämnden den 27 juni 2025 beslut om förbud mot fortsatt arbete med dörrbyten, §

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

DL 2025-001356 då det framkommit att det kvarstått 252 lägenheter som ännu ej fått de nya dörrarna. Det förtydligades samtidigt som förbudet förmedlades att det bara gälla byte av balkongdörrar. Fönsterbytet som pågår samtidigt bedömdes inte kräva lov och inte vara planstridigt.

Ursprungligen bedömdes dörrbytena även påverka möjligheten till utrymning vid brand med anledning av yttrande från Södertörns brandförsvarsförbund. Detta framgår i beslut i förbud mot fortsatt arbete. Detta har efter dialog med Storstockholms brandförsvaret bedömts kunna bortses från förutsatt att fönster kan användas som alternativ utrymningsväg. Frågan om fullgod brandskyddsstrategi i detta avseende har dock ännu inte kunnat redovisas, liksom att andra brister avseende brandskydd uppkommit i ärendet. Frågorna kopplat till brand brutits ut till ett separat ärende B 2026-000060 och aktuellt föreläggande gäller enbart dörrbytena med hänsyn till bristande tillgänglighet.

Den 18 december 2025 skickades bedömning av redan utförda dörrbyten innebärande att

- Samtliga 1780 st redan installerade dörrar med hög tröskel behöver åtgärdas.
- Det är inte förenligt med PBL att låta otillgängliga lösningar kvarstå.
- Bedömningen stöds av Mark- och miljööverdomstolens dom P 345925 meddelad 26 november 2025, där ett större antal dörrar hanterats och bl.a. kostnader inte ansågs väga tungt vid tillgänglighetskrav.

Möte hölls i januari 2026 för att diskutera väg framåt. Fastighetsägaren ombads inkomma med förslag på handlingsplan tidsatt samt med angivna skäl till föreslagen tidplan. Den 4 mars 2026 inkom Stena med förslag om tidplan på 8 år men ingen etappindelning. Skäl för tiden angav vara att det är omfattande åtgärder, 3-4 timmar arbete per dörr, det kommer vara svårt att få tillgång till lägenheterna och vara mycket kostsamt. Återkoppling gavs att 8 år inte ansågs proportionerligt och angav 2,5 år mot beräkning av den tid som angetts åtgärderna bör ta och då även vara väl tilltagen tid samt proportionerlig med hänsyn till den olägenhet som åtgärden bedöms orsaka. Stena har motsatt sig tiden och vill ha minst 4 år men att de specifikt anmälda lägenheterna utförs direkt. Skälen som angivits är att de inte kommer få tillgång till lägenheterna, hyresgästerna kommer se det som ett störningsmoment och att de flesta inte påverkas av trösklarna. Bygglovenheten har vidhållit 2,5 år.

Tidigare beslut

- Förbud mot fortsatt arbete, beslut § DL 2025-001356 från 27 juni 2025 i B 2025-000490. Förbudet gäller att omedelbart fortsätta arbetet med att byta ut dörrar till altaner och balkonger till nya dörrar som innebär skena som inskränker på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

dörröppningens passagemått och en tröskelhöjd högre än 2 cm mätt inifrån, på fastigheterna.

Yttrande

Fastighetsägarna har getts möjlighet att yttra sig över tjänsteskrivelsen genom Johan Johansson från Stena Fastigheter Stockholm AB. Något yttrande har inte inkommit. Den 3 juni 2026 inkom skrivelse genom Johan Johansson som angav att arbete påbörjats för de sju specifikt anmälda lägenheterna. För övriga dörrar uppges att arbetet behöver bedrivas parallellt och successivt inom hela beståndet. Det uppges även att ambitionen är att genomföra återställandet på ett strukturerat och ansvarsfullt sätt, där de behovsanpassade lägenheterna fortsatt prioriteras samtidigt som de successivt arbetar vidare med övriga lägenheter.

Skäl till beslut

Planförutsättningar

Området omfattas av två detalplaner. För norra delen av området gäller detaljplan 660 som vann laga kraft 1 september 2021. För södra delen gäller detaljplan S57 från 1968 och S 61 från 1969.

Överträdelse

En byggnad ska enligt 8 kap. 1 § p 3 PBL vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsfråga (utformningskrav). Av 8 kap. 4 § p 8 PBL framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid bedömning om vilka kravnivåer som gäller för en byggnad utgår man ifrån när byggnaden uppfördes eller när ändringar utförts. Alla byggåtgärder, oavsett om de kräver bygglov, anmälan eller inte, behöver uppfylla de för tiden gällande byggreglerna.

Åtgärden att byta altan- och balkongdörrar bedöms inte kräva lov eller anmälan. De utförda åtgärderna utgör en ändring av en byggnad som avses i PBL på det sätt som avses i 1 kap. 4 § PBL. Detta med hänsyn till att bytet av altan- och balkongdörrar bedöms påverka tillgängligheten till bostadskomplement och görs i så stor omfattning.

När en byggnad ändras ska byggnaden uppfylla utformningskraven, de tekniska egenskapskraven och varsamhetskravet. I grunden är det samma krav som gäller vid ändring som vid uppförande av nya byggnader. Vad som krävs för att dessa krav är uppfyllda framgår av plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, och föreskrifter som meddelas av Boverket (8 kap. 2 §, 8 kap. 4 § andra stycket PBL, 16 kap. 2 § första stycket 3 PBL och 10 kap. 3 § första stycket 9 PBF). Boverkets föreskrifter för tillämpningen av

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

bestämmelserna avseende tillgänglighet och användbarhet finns i Boverkets byggregler (2011:6) - föreskrifter och allmänna råd, BBR.

Eftersom det är fråga om en annan ändring av en byggnad än ombyggnad ställs kraven på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelseförmåga endast på den ändrade delen (8 kap. 1 § punkten 3 och 4 § första stycket punkten 8 PBL jämförda med 8 kap. 2 § första stycket punkten 3 och 5 § första stycket punkten 1 PBL).

Vid ändring får kraven anpassas och avsteg från dem får göras i vissa fall. Nämnden bedömer att det i aktuellt fall inte föreligger förutsättningar till undantag från bestämmelserna om tillgänglighet enligt 8 kap. 6-8 §§ PBL.

Den 1 juli 2025 trädde Boverkets föreskrifter om byggnaders tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (BFS 2024:12) i kraft. Samtidigt ändrades BBR, varigenom föreskrifterna och de allmänna råden i bl.a. avsnitt 3 upphörde att gälla (se BFS 2024:14). De äldre bestämmelserna får dock tillämpas på arbeten som varken kräver bygglov eller anmälan, om arbetena påbörjas före den 1 juli 2026 (se punkten 2 i övergångs-bestämmelserna till BFS 2024:12 jämförd med punkten 3 c i övergångsbestämmelserna till BFS 2024:14). Dörr- och fönsterbyten i området uppges av representant för fastighetsägarna ha pågått sedan 2022. Prövningen i aktuellt fall görs i första hand enligt de äldre bestämmelserna eftersom arbetena påbörjades före reglerna trädde i kraft och beslut om förbud mot fortsatt arbete fattats i juni 2025.

Utifrån de regler som gällde vid tidpunkten för dörrbytet (2022-2025) gäller att dörrarna skulle ha utformats så att de medger passage med rullstol och så att tillräckligt utrymme finns för att öppna och stänga dörren från rullstolen, se avsnitt 3:143 jämförd med avsnitt 3:511 i Boverkets byggregler (BFS 2011:6), BBR. Av ett allmänt råd till föreskriften i avsnitt 3:143 BBR framgår att det fria passagemåttet bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90 grader. Av rådet framgår även att dörröppningar bör utformas utan nivåskillnader, om det inte behövs en tröskel av fukt- eller klimatskäl. Vidare anges att en eventuell tröskel bör vara så låg som möjligt och fasad, så att den är lätt att passera med rullstol eller rollator, och så att risken för att snubbla minimeras. Av 3:148 framgår att bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara. Enligt praxis gällande trösklar är en höjd om 15-20 mm med fasad kant att anse som tillgänglig och som enkelt kan tillgängliggöras med kil.

Då det framkommit att monterade dörrar har skena som inskränker på det fria öppningsmåttet och höjden på tröskel inte uppfyller ovanstående krav bedömer nämnden att en försämring av tillgängligheten skett gentemot innan ändringarna vilket innebär att en överträdelse skett. Utförda dörrbyten uppfyller inte kraven på tillgänglighet och användbarhet som ställs i bygglagstiftningen vid ändring av en byggnad. Genom att

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

föreskrifterna om dörrar och portars utformning inte följts gällande tröskelhöjder och passagemått innebär det även att bostadskomplement inte är tillgängliga.

Föreläggande

Eftersom en överträdelse har skett genom att ändringar utförts som inte följer bygglagstiftningens krav på tillgänglighet samt att fastighetsägarna har motsatt sig åtgärder utöver de specifikt anmälda lägenheterna bedömer nämnden att det föreligger skäl till att förelägga fastighetsägarna att vidta åtgärder. Nämnden bedömer att ett ingripande är befogat med stöd av 11 kap. 5 § plan- och bygglagen.

Föreläggandet är uppdelat med två olika åtgärdstider, en kortare för de specifikt anmälda lägenheterna och en samlad längre tid för övriga lägenheter. En kortare tidsfrist har satts att åtgärda de specifikt 7 st anmälda lägenheterna liksom att beslutet gäller omedelbart för dessa lägenheter. Skälen för detta är att det för dessa lägenheter finns ansökningar om bostadsanpassningsbidrag som redogör för att dörrarna idag innebär konkreta hinder för de enskilda i dessa lägenheter som bedöms utgöra betydande olägenhet. Det är dock i samtligas intresse att om behov av skyndsamhet i åtgärd uppstår i en lägenhet som omfattas av den längre tiden, exempelvis genom nya ansökningar om bostadsanpassningsbidrag gällande berörd dörr, ska dessa lägenheter prioriteras, vilket Stena också framfört är deras intention.

Tiden för åtgärd om 2,5 år har av representant för fastighetsägarna angetts vara för kort liksom att det är kostsamt. Längre tid uppges behövas med avseende på tillträdesmöjligheter. Alternativet att bygga om befintliga installerade dörrar har uppgetts vara det som önskas genomföras. Det uppges kräva cirka 3–4 timmars arbete per dörr. Enligt uppgifter inkomna under 2025 uppgavs arbetena med dörrbyten pågått sedan 2022. Enligt skrivelse inkommen under 2026 uppges att dörrbyten pågått sedan 6 år, alltså sedan 2020. Det har även lyfts att det satsas mycket på området där flertalet åtgärder görs där åtgärder av dörrarna kommer ta resurser från andra projekt.

Nämnden förstår att åtgärdande av dörrarna är en både kostsam och tidskrävande uppgift vilket kan påverka andra projekt. Detta är dock inte ett godtagbart skäl för att åsidosätta kraven i bygglagstiftningen. Ekonomiska kostnader för åtgärden, även vid beaktande av en mer allmän rättsprincip om proportionalitet, påverkar inte bedömningen. Detta framgår bland annat av Mark- och miljööverdomstolen mål nr P 3459-25 meddelad 26 november 2025. Kostnaderna i det prövade fallet uppgavs bli betydligt dyrare än grundentreprenaden till att börja med samt att föreningens begränsade ekonomiska medel framfördes.

I aktuellt fall är det Stena Sessan Nacka AB och Kommanditbolaget Josefina-EV2 som står som fastighetsägare för berörda fastigheter. Fastighetsägarna har gemensamt svarat genom ombud på Stena Fastigheter Stockholm AB, som enligt deras hemsida är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. I Stockholm äger och förvaltar de drygt 10 300 hyresrätter

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

och cirka 226 500 kommersiella kvm. Bostäderna i fråga är hyreslägenheter. Med hänsyn till att det är just hyresrätter bedöms möjlighet till besök och tillträde till lägenheterna vara högre och kunna göras mer effektivt än om det hade varit fråga om bostadsrätter. Förekomsten av civilrättsliga avtal, såsom hyresavtal, inskränker inte heller fastighetsägarens skyldighet att följa offentligrättslig lagstiftning såsom PBL (Mark- och miljööverdomstolens dom P 7049-23). Med hänsyn till att det är en så stor organisation bedöms det även rimligt att åtgärderna kan utföras inom 2,5 år. En hyresvärd är därutöver enligt hyreslagen ansvarig för att hålla lägenheten i sådant skick att den är fullt brukbar för det avsedda ändamålet vilket i aktuellt fall är bostäder. Om en hyresgäst inte kan använda sin lägenhet som det är tänkt kan hyresgästen dessutom ha rätt till nedsättning av hyran för den tid som lägenheten är i bristfälligt skick.

Räknat i ren tid till åtgärdens omfattning enligt angiven tidsuppskattning handlar det om 7200 tim räknat på 4 tim per dörr. Det motsvarar ca 4 års heltidsarbete för en person. Sett till antalet dörrar som behöver åtgärdas bedöms det rimligt att förutsätta att mer än en person arbetar med frågan. Justering av tröskeln och skena bedöms vara en mindre åtgärd och i huvudsak inte årstidsberoende. Angiven tid bedöms proportionerligt i förhållande till den olägenhet som den bristande tillgängligheten bedöms orsaka. I det enskilda fallet hade tiden setts som för lång men bedöms rimlig i förhållande till det stora antal lägenheter som behöver åtgärdas. Ytterligare längre tid riskerar att bli svårt att följa upp.

Vid en avvägning mellan fastighetsägarens enskilda intresse att inte vidta åtgärder alternativt att vidta vid bedömt behov mot allmänhetens intresse av att tillse att tillgänglighetskrav uppfylls enligt bygglagstiftningen väger det senare tyngre.

Då fastighetsägarna visat en ovilja att själva vidta åtgärder för samtliga lägenheter samt inom angiven tid ser nämnden att det finns skäl att förena föreläggandet med både fast och löpande vite.

Mot bakgrund av ovan redovisade omständigheter anser nämnden att beslut ska tas enligt beslutsatserna.

Tillämpliga bestämmelser

Ett byggnadsverk är enligt 1 kap. 4 § PBL en byggnad eller annan anläggning.

Enligt 8 kap. 1 § p 3 PBL ska en byggnad vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsfråga.

Enligt 8 kap. 2 § första stycket PBL ska kraven på utformning i 1 §, bl.a. i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, uppfyllas vid nybyggnad för hela byggnaden, ombyggnad och annan ändring av en byggnad än ombyggnad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av 8 kap. 4 § p 8 PBL framgår att ett byggnadsverk ska ha de tekniska egenskaper som är väsentliga i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 8 kap. 5 § första stycket PBL ska kraven på tekniska egenskaper i 4 §, bl.a. i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga, uppfyllas vid nybyggnad, ombyggnad för hela byggnaden eller avgränsbar del, och vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad i fråga om ändringen.

Enligt 8 kap. 7 § PBL framgår att vid ändring eller flyttning av en byggnad får kraven i 1 och 4 §§ anpassas och avsteg från kraven göras med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte samt med hänsyn till byggnadens förutsättningar och till bestämmelserna om varsamhet och förbud mot förvanskning i detta kapitel. Avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 får dock göras endast om det med hänsyn till ändringens omfattning eller flyttningens syfte och byggnadens standard är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven. Vidare får avsteg från kraven i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 alltid göras om ändringen innebär att bostäder på högst 35 kvadratmeter inreds på en vind.

Första och andra styckena gäller inte i fråga om krav som alltid ska uppfyllas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § 4.

Enligt 3 kap. 18 § första stycket PBF ska en byggnad, för att uppfylla det krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i 8 kap. 4 § första stycket 8 PBL, vara projekterad och utförd på ett sådant sätt att byggnaden är tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt 3 kap. 23 PBF framgår att i fråga om tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska 8 kap. 7 § första stycket andra meningen PBL tillämpas på så sätt att det är möjligt att anpassa eller göra avsteg från kraven i 8 kap. 1 § 3 och 4 § första stycket 8 PBL med hänsyn till plan- och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning och därutöver 1. vid ombyggnad endast om det är uppenbart oskäligt att uppfylla kraven, och 2. vid annan ändring av en byggnad eller vid flyttning av en byggnad i den utsträckning det är lämpligt med hänsyn till byggnadens förutsättningar.

Av 10 kap. 1 § PBF framgår att Boverket får meddela de föreskrifter som behövs för tillämpningen av bestämmelserna om utformningskrav avseende tillgänglighet och användbarhet i 8 kap. 1 § 3 PBL.

Av föreskriften i avsnitt 3:1422 BBR framgår att ramper ska luta högst 1:12. Vidare framgår av det allmänna rådet till föreskriften att en 1:12 är för att minimera risken att någon ska vältas samt att en ramp blir säkrare att använda om den inte lutar mer än 1:20.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Av föreskriften i avsnitt 3:148 BBR ska bostadskomplement vara tillgängliga och användbara.

Av föreskriften i avsnitt 3:143 BBR framgår bland annat att tillgängliga och användbara dörrar och portar ska utformas så att de medger passage med rullstol. Av det allmänna rådet till föreskriften framgår att det fria passagemåttet till bostadskomplement, vilket balkonger och altaner utgör, bör vara minst 0,80 meter, när dörren är uppställd i 90 grader. Av det allmänna rådet framgår även att dörr- och portöppningar bör utformas utan nivåskillnader, om det inte behövs en tröskel av t.ex. fukt- eller klimatskäl. En eventuell tröskel bör dock vara så låg som möjligt och fasad, så att den är lätt att passera med rullstol eller rollator, och så att risken för att snubbla minimeras.

Av föreskriften i avsnitt 3:148 BBR framgår att förvaringsutrymmen enligt avsnitt 3:23, postboxar, tvättstugor, avfallsutrymmen, sopnedkast och andra bostadskomplement ska vara tillgängliga och användbara.

Av föreskriften i avsnitt 3:511 BBR framgår att byggnader vid ändring ska uppfylla de krav på tillgänglighet och användbarhet som anges i avsnitt 3:1. Kraven får tillgodoses på annat sätt än vad som anges där om motsvarande nivå på tillgänglighet och användbarhet ändå uppnås. Avsteg från nivån får dock göras om det finns synnerliga skäl med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Regler om detta finns i detta avsnitt och i avsnitt 1:22. Av det allmänna rådet till föreskriften framgår att faktumet att ett av kraven enligt avsnitt 3:1 inte kan uppfyllas fullt ut kan inte tas som intäkt för att göra avkall på övriga krav i avsnitt 3:1. Dörrar som ska vara tillgängliga och användbara, och som inte uppfyller kraven i avsnitt 3:143, bör breddas om det inte finns synnerliga skäl för avsteg.

Enligt 11 kap. 5 § PBL ska en tillsynsmyndighet pröva förutsättningarna för och behovet av att ingripa eller besluta om en påföljd så snart det finns anledning att anta att någon inte har följt en bestämmelse i plan- och bygglagen, i föreskrifter, domar eller andra beslut som har meddelats med stöd av lagen.

Av 11 kap 19 § PBL framgår att om en byggherre, ägare, nyttjanderätts-havare, väghållare, kontrollansvarig, sakkunnig eller huvudman för en allmän plats låter bli att vidta en åtgärd och därigenom bryter mot en skyldighet enligt denna lag eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen, får byggnadsnämnden förelägga denne att inom en viss tid vidta åtgärden (åtgärdsföreläggande).

Enligt 11 kap. 37 § PBL får föreläggande enligt 20 § förenas med vite.

Av 11 kap. 38 § PBL framgår att i ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22, 23 eller 24 § eller ett beslut enligt 27 § tredje stycket får byggnadsnämnden bestämma att den åtgärd som föreläggandet eller beslutet avser ska genomföras omedelbart trots att föreläggandet eller

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

beslutet inte har vunnit laga kraft. Av andra stycket framgår att beslut om förbud enligt 25, 30, 31, 32, 32 a eller 33 § gäller omedelbart, om något annat inte bestäms.

Av 4 § lag om viten framgår att om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna, får vite föreläggas som löpande vite. Vitet bestäms då till ett visst belopp för varje tidsperiod av viss längd under vilken föreläggandet inte har följts eller, om föreläggandet avser en återkommande förpliktelse, för varje gång adressaten underlåter att fullgöra denna.

Enligt 11 kap. 40 § PBL framgår att den myndighet som beslutar om ett föreläggande enligt 19, 20, 21, 22 eller 23 § eller förbud enligt 33 § ska genast skicka sitt beslut till inskrivningsmyndigheten.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 26 maj 2026, rev. 8 juni 2026 samt bilaga

1. Förbud mot fortsatt arbete, 27 juni 2025
2. Skrivelse sammanställning genomförda dörrbyten, ritningar mm, inkom 26 augusti 2025
3. Ritning standarddörr som använts, inkom 1 september 2025
4. Produktblad godkänd dörr, låg tröskel, utåtgående, inkom 1 oktober 2025
5. Åtgärdsförslag ombyggnad dörrar beskrivning, inkom 4 mars 2026
6. Åtgärdsförslag utlåtande testmontering, inkom 4 mars 2026
7. Åtgärdsförslag utlåtande certifierad sakkunnig tillgänglighet, inkom 4 mars 2026

Beslutet ska delges:

- Kommandibolaget Josefina-EV2
- Stena Sessan Nacka AB

Rättelse: 2026-06-25

Meddelande om beslut ska skickas till:

- Anmälare i tillsynsärendet
- Inskrivningsmyndigheten

Om du vill överklaga beslutet

Ett överklagande ska vara ställt till Länsstyrelsen Stockholm men ska skickas till bygglov@nacka.se eller till Nacka kommun, Miljö- och stadsbyggnadsnämnden/Bygglovenheten, 131 81 Nacka. Överklagandet ska vara skriftligt och ha kommit in till kommunen senast tre veckor från den dag du fick del av beslutet. I överklagandet ska du skriva vilket beslut du överklagar, på vilket sätt du tycker att beslutet är felaktigt och hur du vill att det ska ändras. Ange kontaktuppgifter och underteckna gärna överklagandet. Du kan även skicka med handlingar som du anser stödjer din uppfattning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

ÖVERSIKTSKARTA



Berörda fastigheter markerade med blå ram.

Inom gul ram är fastigheter ägda av Kommandibolaget Josefina-EV2. Övriga ägs av Stena Sessan Nacka AB.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med det.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande