Årsrapport 2012

Riktad tillsyn fastighetsägare

En rapport från miljöförvaltningen

Upprättad av: Shahryar Hatami och Erika Dahlstrand

Mars 2013

SHMF100 v 1.0 2007-03-14

INNEHÅLL

1 Sammanfattning 3

2 Bakgrund 4

2.1 Syfte ... 4

2.2 Två olika tillsynsmetoder ... 4

2.2.1 Metod A ... 4

2.2.2 Metod B ... 4

3 Resultat 5

3.1 Metod A ... 5

3.1.1 Varmvattentemperatur och legionella (20 procent av de totala) ... 6

3.1.2 Radon (17 procent av de totala) ... 7

3.1.3 Oljecistern (16 procent av de totala) ... 7

3.1.4 Ventilation (16 procent av de totala) ... 7

3.2 Metod B ... 8

4 Slutsatser 9

4.1 Metod A ... 9

4.2 Metod B ... 9

4.3 Kommande fastighetsägartillsyn ... 9

1 SAMMANFATTNING

Bakgrund
Riktad tillsyn av fastighetsägare är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Syftet med fastighetsägartillsynen är fastighetsägarna ska få en ökad kunskap om miljöbalken samt förbättrade rutiner för sin egenkontroll samt att se till att fastighetsägarna åtgärdar eventuella olägenheter. Under år 2012 genomförde miljöförvaltningen fastighetsägartillsyn med två olika tillsynsmetoder, metod A och metod B.
Metod A är den tillsynsmetod för fastighetsägartillsyn som förvaltningen har arbetat med sedan 2006. Urvalet sker slumpmässigt och syftet med tillsynen är att diskutera fastighetsägarens egenkontroll. Dessa tillsynsärenden tar ca 6-8 timmar och förvaltningen kan därför nå ut till ett större antal fastighetsägare under ett år. Däremot är det väldigt svårt att upptäcka större brister i fastigheterna eller egenkontrollen hos fastighetsägare, som dessa eventuellt inte vill visa upp, eftersom dessa inspektioner bygger till största delen på god kommunikation mellan fastighetsägaren och inspektören. Metod A är främst en förebyggande metod som förhoppningsvis leder till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna.

Metod B är den tillsynsmetod för fastighetsägartillsyn som förvaltningen började med under 2011 för upptäcka brister hos de fastighetsägare som har stora problem i sina fastigheter och i sin egenkontroll. Urvalet sker efter indikationer på missförhållanden och stora brister i egenkontrollen hos en fastighetsägare och syftet med tillsynen är att undersöka hur den faktiska boendemiljön ser ut hos de boende och se till att eventuella olägenheter undanröjs. Dessa tillsynsärenden tar mellan 20 - 120 timmar det första året. Metod B är främst en åtgärdande metod där förvaltningen får möjlighet att upptäcka fastigheter med stora problem och ställa krav på att dessa brister ska åtgärdas.

Resultat och slutsatser

Resultaten från 2012 års tillsyn av fastighetsägare med metod A visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljönytta hos ett stort antal fastighetsägare. Av de granskade fastighetsägarna var det endast 7% som inte fick någon typ av anmärkning. Av dessa anmärkningar så bedömdes 35% vara så pass allvarliga att förvaltningen ställde krav på redovisning av vidtagna åtgärder. Genom att fortsätta arbeta med metod A kan förvaltningen nå ut till ett större antal fastighetsägare och hjälpa till att förbättra deras egenkontroll. Dessa tillsynsbesök är nästan alltid uppskattade av de besökta fastighetsägarna.

Resultaten från 2012 års tillsyn av fastighetsägare med metod B visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljönytta hos fastighetsägare med större problem i sina fastigheter. Förvaltningen har i och med denna metod möjlighet att granska fastigheter ur ett större perspektiv och hitta brister som inte lika lätt framkommer med tillsynsmetodiken i metod A. Genom att fortsätta arbeta med metod B har förvaltningen möjlighet att hitta och hantera fastigheter med stora brister och därigenom göra stor miljönytta.

2 BAKGRUND

Miljöförvaltningen arbetar för att alla i Stockholms stad ska leva i en frisk och hälsosam miljö. Riktad tillsyn av fastighetsägare är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Arbetet bedrivs huvudsakligen på enheten Bostad och Miljö på Hälsoskyddsavdelningen i samarbete med Energi och Klimat från avdelningen Plan och Miljö.

Miljöförvaltningen har ett lagstadgat krav att utöva tillsyn enligt miljöbalken och ska enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, ägna särskild uppmärksamhet åt flerbostadsfastigheter och dess tillhörande utrymmen.

2.1 Syfte

Syftet med fastighetsägartillsynen är fastighetsägarna ska få en ökad kunskap om miljöbalken och förbättrade rutiner för sin egenkontroll samt att se till att fastighetsägarna åtgärdar eventuella olägenheter. Resultat av inspektionerna ger fastighetsägaren ett kvitto på hur verksamheten lever upp till miljöbalkens krav på egenkontroll av verksamheten.

2.2 Två olika tillsynsmetoder

Under år 2012 genomförde miljöförvaltningen fastighetsägartillsyn med två olika tillsynsmetoder, metod A och metod B.

2.2.1 Metod A

Metod A är den tillsynsmetod för fastighetsägartillsyn som förvaltningen har arbetat med sedan 2006. Tillsynen initieras genom att handläggaren skickar ut ett bokningsbrev för inspektion till den utvalda fastighetsägaren. Urvalet sker slumpmässigt och förvaltningen planerar att besöka alla fastighetsägare till flerbostadshus i Stockholms kommun. Syftet med tillsynen är att kontrollera hur fastighetsägarens egenkontroll fungerar, och en översiktlig besiktning av fastigheten genomförs. Om fastighetsägaren inte svarar på bokningsbrevet skickas en påminnelse ut. Om inspektion ändå inte kan utföras föreläggs fastighetsägaren om att presentera ett skriftligt egenkontrollprogram.

Dessa tillsynsärenden tar ca 6-8 timmar och förvaltningen kan därför nå ut till ett större antal fastighetsägare under ett år. svårt att upptäcka större brister i fastigheterna eller egenkontrollen hos fastighetsägare, som dessa eventuellt inte vill visa upp, eftersom dessa inspektioner till största delen bygger på en god kommunikation mellan fastighetsägaren och inspektören. Metod A är främst en förebyggande metod som förhoppningsvis leder till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna.

2.2.2 Metod B

Metod B är den tillsynsmetod för fastighetsägartillsyn som förvaltningen började med under 2011 för upptäcka brister hos de fastighetsägare som har stora problem i sina fastigheter och i sin egenkontroll. Tillsynen initieras genom att handläggarna delar ut ett frågeformulär till boende i en eller flera utvalda fastigheter, där de får möjlighet att

anmäla brister i sin boendemiljö. Urvalet sker efter indikationer på missförhållanden och stora brister i egenkontrollen hos en fastighetsägare. Indikationer kommer både från Hyresgästföreningen och från privatpersoner som hört av sig till miljöförvaltningen. Även vid miljöförvaltningens inspektioner i samband med andra ärende har vissa observationer gjorts om missförhållande i en fastighet. Syftet med tillsynen är att undersöka hur den faktiska boendemiljön ser ut hos de boende i dessa fastigheter och se till att eventuella olägenheter undanröjs. Inspektioner sker i de bostäder där de boende meddelat att de har problem med sådana störningar där risk för olägenhet kan förekomma.

Dessa tillsynsärenden tar mellan 20 - 120 timmar. Fastighetsägaren uppmuntras att delta i inspektionerna men förvaltningen är inte beroende av att fastighetsägaren deltar, men det är önskvärt, för att undersöka statusen på fastigheten och komma tillrätta med eventuella olägenheter. Metod B är främst en åtgärdande metod där förvaltningen får möjlighet att upptäcka fastigheter med stora problem och ställa krav på att dessa problem ska åtgärdas.

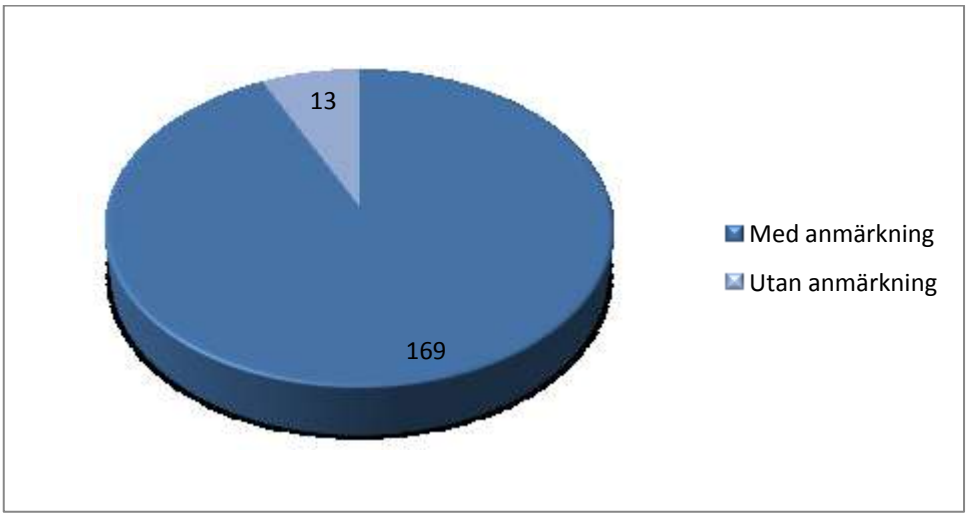
3 RESULTAT

Under 2012 granskades totalt 182 fastighetsägare med metod A, varav 8 fastighetsägare har fått föreläggande om att inkomma med skriftlig egenkontroll eftersom de inte besvarat något av förvaltningen brev.

Handläggning av det ärende som startades under 2011 med metod B har under året fortsatt . Ytterligare sex nya ärenden med metod B har startats under 2012.

3.1 Metod A

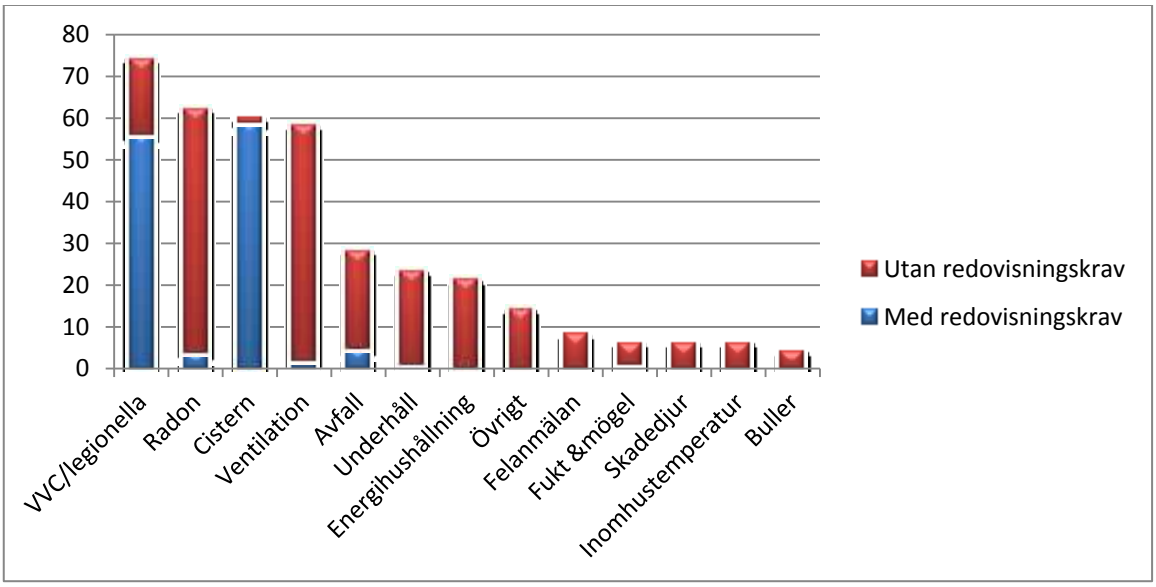
Av de 182 granskade fastighetsägarna var det endast 13 stycken som inte fick någon anmärkning på sin egenkontroll.



Figur 1. Antalet Fastighetsägare med eller utan någon anmärkning på sin egenkontroll

De brister i egenkontrollen som framkommer vid granskningen kan bedömas som allvarliga eller mindre allvarliga. För de brister där det uppenbarligen förelåg risk för miljö eller människors hälsa ställde miljöförvaltningen krav på redovisning av vidtagna

åtgärder eller uppdaterade rutiner. Exempel på sådana brister är bland annat låg temperatur på tappvarmvatten (legionellarisk) eller ej kontrollerade oljecisterner. För resterande anmärkningarna krävdes ingen uppföljning eftersom de var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Exempel på sådana brister är bland annat det saknades rutiner för ventilation, underhåll energihushållning eller att fastigheterna inte var radonmätta.



Figur 2. Fördelning av antalet anmärkningar

3.1.1 Varmvattentemperatur och legionella (20 % av anmärkningarna)

Den vanligaste orsaken till att fastighetsägarna fått anmärkning är för låg temperatur på tappvarmvatten samt bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperatur och motsvarar 20% av antalet anmärkningar som konstaterats under årets tillsyn. En orsak till denna brist är bland annat att många fastigheter saknar möjlighet att läsa av returtemperaturen av varmvattnet i varmvattencirkulationen (VVC) i undercentralerna. Det finns även en kunskapsbrist hos fastighetsägare och fastighetsskötare kring kraven och riskerna med en för låg temperatur på returvattnet. De flesta fastighetsägare som inspekterats känner till legionella och riskerna med för låg varmvattentemperatur men trots detta, är det endast det utgående varmvattentemperatur som avläses. Det är den kallaste delen i VVC- system som ska avläsas för att säkerställa att temperaturen håller minst 50 °C. Därför ska det finnas en termometer som regelbundet kontrolleras vid returvarmvattenledningen. Detta för att minimera risken för legionellatillväxt och att de boende i fastigheten insjuknar i legionella eller pontiacfeber, två sjukdomar som orsakas av legionella bakterien.

3.1.2 Radon (17 % av anmärkningarna)

En annan orsak till att fastighetsägarna fick anmärkning under 2012 var avsaknaden av godkänd radonmätning i fastigheten. I dessa fall uppmanades fastighetsägaren att upprätta och redovisa en plan för mätningarna. Ett formulär för mätplan av radon skickades tillsammans med inspektionsrapporten till fastighetsägaren. Efter att mätplan ifylld inkommit till miljöförvaltningen lämnas det över till ansvarig enhet på hälsoskyddsavdelningen för uppföljning. Radon är en ädelgas som bildas när grundämnet radium sönderfaller. Radongaserna kan sedan sönderfalla till radioaktiva metallatomer, så kallade, radondöttrar. Radon och radondöttrar följer med luften in i luftrör och lungor när vi andas och kan orsaka lungcancer. För att kontrollera om fastigheten har radonvärden inom gällande riktvärde måste en mätning utföras. Anmärkning ges om fastighetsägaren inte har utfört eller redovisat radonmätningar. Riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m^3. Sverige har ett nationellt mål som säger att samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020.

3.1.3 Oljecistern (16 % av anmärkningarna)

Miljöförvaltningen kontrollerar även om att fastighetsägaren som har en oljecistern i sin fastighet uppfyller kraven enligt Naturvårdsverkets föreskrift (NFS 2003:24). Miljöförvaltningen granskade sammanlagt 63 fastighetsägare som har oljecistern i sin fastighet. Vid granskning under år 2012 visade det sig att 60 av dem hade någon form av brister i kontroll av fastighetens cistern. Till 59 av dem ställde miljöförvaltningen krav på redovisning av vidtagen åtgärd. Bristerna var till exempel att cisternen inte var kontrollerad inom rätt intervall eller inte kontrollerats alls.

Enligt Naturvårdsverkets föreskrift (NFS 2003:24) ska cisterner och tillhörande rörledningar kontrolleras av ett ackrediterat företag vart tolfte eller sjätte år beroende på om cisternen är korrosionsskyddad eller inte. Inom vattenskyddsområde är kontrolltiden halverad. Kontrollen görs för att förebygga risken för läckage. Kontrollrapporten behöver inte kontinuerligt redovisas för miljöförvaltningen utan ska kunna visas upp vid begäran.

Inom vattenskyddsområde ska det finnas en informationsskylt med texten ”vattenskyddsområde” uppsatt vid påfyllnadsröret för cisternen. Informationsskylten ska vara väl synlig och av hållbart material.

3.1.4 Ventilation (16 % av anmärkningarna)

Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem. Särskilt när tillsynen sker enligt metod A då endast en lägenhet inspekteras. Det är därför viktigt att fastighetsägaren kan visa att de har rutiner som säkerställer att ventilationen fungerar. 16 % av de anmärkningar som konstaterats gällde brister i fastighetsägarens egenkontroll för ventilationen.

En fungerande ventilation är en förutsättning för en god inomhusmiljö. En bra ventilation behövs inte bara för att undvika hälsoproblem för människor utan också för att skydda fastigheten mot fukt och föroreningar som kan skada byggnaden. Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är ett av de instrument som en fastighetsägare har för att kontrollera ventilationen. Ett giltigt OVK- intyg ska vara anslaget i fastigheten. OVK är dock inte någon garanti för att fastigheten har en tillfredställande ventilation. För de

fastighetsägare som fick anmärkning på att OVK ej var utförd och/eller avsaknad av anslaget intyg i fastigheten ställde miljöförvaltningen krav på att bristen ska åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Vidare informerades Stadsbyggnadskontoret, som har tillsynen gällande OVK, om de fastigheter som vid inspektionen inte hade uppfyllt gällande krav för ventilationskontrollen.

Ventilationen har också påverkan på energihushållningen. Över hälften av fastigheterna har självdragsventilation, vilket ger en svårstyrd ventilation både ur inomhusmiljö- och energisynpunkt. Sett ur energisynpunkt är det svårt att hitta enkla åtgärder för att effektivisera ett sådant system. De fastigheter som har ett mekaniskt från- och tilluftssystem har däremot en annan situation. Hos ett sådant system finns det en förbättringspotential, nämligen installation av värmeväxlare för att återvinna värmen ur den luft som släpps ut. Mekaniska ventilationssystem kan dock vara en bidragande faktor till bullerstörningar i fastigheten eller för grannfastigheter. Detta kräver utöver OVK, en mer rutinerad kontroll av ventilationssystemet i förebyggande syfte gällande bullerstörningar.

3.2 Metod B

Resultatet från föregående års ärende med metod B, som påvisat stora brister hos en och samma fastighetsägare, har motiverat miljöförvaltningen att välja ut fler fastighetsägare för granskning med samma metod under år 2012. De sex utvalda fastighetsägarna är följande:

Nyumba Fastigheter AB med 46 lägenheter, Rolf Moberg med 25 lägenheter, Lars Edmans Fastigheter med 150 lägenheter, Wonna I de Jongs fastigheter med 524 lägenheter och Fastighets AB Senator med 419 lägenheter samt Gamla Livförsäkringsaktiebolaget SEB Trygg Liv, som på grund av några liknande klagomål valdes att granskas med den nya arbetsmetoden.

För alla de utvalda fastighetsägarna fanns det indikationer på bristande egenkontroll när tillsynsärenden startades . Urvalet baserades antingen på ett större antal inkomna klagomål från hyresgäster till miljöförvaltningen, inlämnade uppgifter och information från allmänheten eller flera klagomål av olika slag som har kommit in till Hyresgästföreningen. Först efter inspektionerna och sammanställning av alla iakttagelserna kan miljöförvaltningen konstatera om bristerna är av den karaktär som utgör en olägenhet för människors hälsa eller miljön. Att inspektera flera lägenheter i samma fastighet tillhörande samma ägare ger en bra övergripande bild av hur väl egenkontrollen i verksamheten fungerar. Långvariga brister som exempelvis fukt- och mögelskador i ett flerbostadshus är i första hand ett tecken på stora brister i egenkontrollen. Det kan vidare vara ett tecken på undermålig ventilation i huset, icke fungerande felanmälan hos hyresvärden och eftersatt underhåll.

Ett ärende från år 2011 har även handlagts under 2012. Ärendet är ännu inte avslutat på grund av kvarvarande redovisningar från fastighetsägarens sida. Fastighetsägaren är Spånga Förvaltning i Spånga AB som valdes ut under 2011 för granskning med metod B. Vid miljöförvaltningens inspektioner konstaterades olägenheter och även risk för olägenheter för människors hälsa. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har förelagts fastighetsägaren om att inkomma med åtgärdsförslag för att kunna undanröja

olägenheterna. Fastighetsägaren har redovisat om en del vidtagna åtgärder och en del kvarstår att redovisa. Miljöförvaltningen kommer därefter genomföra inspektioner i några av bostäderna som stickprov.

I 80 av de besökta lägenheterna hos de sex fastighetsägarna bedömdes risk för olägenhet föreligga. Generella brister i de besökta fastigheterna är ventilationsproblem och fuktskador. Tillsynsarbetet med metod B kräver mycket mer tid och resurser i jämförelse med metod A och kan pågå under längre tid, även flera år. Handläggningstiden är helt beroende på fastighetens lägenhetsbestånd, omfattning av bristerna och även på hur snabbt fastighetsägaren kan vidta åtgärderna. Sammanställt resultat av iakttagelser för de resterande fastighetsägarna rapporteras därför i årsrapporten för år 2013.

De granskade fastighetsägarna fick ta del av sammanställning av inspektörernas iakttagelser i form av inspektionsrapport. Miljöförvaltningen kommer att fortsätta handläggningen av alla påbörjade ärenden under 2013. Vilka krav kommer att ställas till fastighetsägarna avgörs efter när de har inkommit med sitt yttrande om inspektionsrapporten.

4 SLUTSATSER

4.1 Metod A

Resultaten från 2012 års tillsyn av fastighetsägare med metod A visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljönytta hos ett stort antal fastighetsägare. Av de granskade fastighetsägarna var det endast 7% som inte fick någon typ av anmärkning. Av dessa anmärkningar så bedömdes 35% vara så pass allvarliga att förvaltningen ställde krav på redovisning av vidtagna åtgärder. Genom att fortsätta arbeta med metod A kan förvaltningen nå ut till ett större antal fastighetsägare och hjälpa till att förbättra deras egenkontroll.

4.2 Metod B

Resultaten av från 2012 års tillsyn av fastighetsägare med metod B visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljönytta hos fastighetsägare med större problem i sina fastigheter. Förvaltningen har i och med denna metod möjlighet att granska fastigheter ut ett större perspektiv och hitta brister som fastighetsägarna inte frivilligt skulle visat upp genom tillsynsmetodiken i metod A. Då fastighetsägare har svårt att komma in och själva inspektera sina lägenheter utan till mestadels är beroende av de boendes felanmälningar kan även tillsynsmetod B hjälpa vissa fastighetsägare att hitta brister som de inte tidigare känt till. Genom att fortsätta arbeta med metod B har förvaltningen möjlighet att hitta och hantera fastigheter med större brister och därigenom göra stor miljönytta i varje ärende.

4.3 Kommande fastighetsägartillsyn

Under 2013 kommer miljöförvaltningen att utöka fastighetsägartillsynen med metod A. Genom att fler inspektörer tillkommer i fastighetsägartillsynsgruppen kommer antalet

fastighetsägare som ska granskas mer än fördubblas under 2013, i jämförelse med 2012 års tillsyn.

Urvalet av fastighetsägare med metod B kan inte ske helt slumpmässigt, så som i metod A, utan är beroende av att förvaltningen får information om fastigheter med större brister. Eftersom varje ärende med metod B kräver relativt stora resurser och innebär en större kostnad för fastighetsägaren, är det viktigt att urvalet sker med bra underlag. Även under år 2013 kommer tillsyn att ske med metod B, hur många fastighetsägare som ingår i nästkommande års urval är ännu oklart.

Under 2011och 2012 har miljöförvaltningen och Hyresgästföreningen haft ett erfarenhetsutbyte gällande fastighetsägarna i Stockholm. Den typen av samarbete och erfarenhetsutbyte prioriteras och kommer även att utökas med andra kommuner i länet samt med andra aktörer.

Samverkan har också skett med Malmö och Göteborgs stad om deras erfarenheter gällande fastighetsägartillsynen. Denna samverkan har skett bland annat genom en trestadsträff mellan miljöförvaltningarna i Stockholm, Malmö och Göteborg stad. Under träffen diskuterade man metodik och information gällande fastighetsägartillsynen i de tre städerna. Sådana träffar och diskussioner är nödvändiga mellan kommuner i samma län men även mellan storstadskommuner för att få ett erfarenhetsutbyte och för att bedriva ett så effektivt förbättringsarbete som möjligt. Samarbetet med Malmö och Göteborgs stad kommer att fortsätta under år 2013.

Erika Dahlstrand
Områdesansvarig

Douglas Lindström
Enhetschef