

Handläggare
Erika Dahlstrand
Telefon: 08-508 28 705**Till**
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2017-05-16 p. 11

Riktad tillsyn fastighetsägares egenkontroll 2016

Redovisning av miljöförvaltningens rapport

Förvaltningens förslag till beslut

1. Godkänna förvaltningens rapport

Gunnar Söderholm
FörvaltningschefMonika Gerdhem
Avdelningschef

Bakgrund

Miljöförvaltningen arbetar med olika typer av tillsyn avseende flerbostadsbyggnader för att förbättra inomhusmiljön för boende i Stockholms stad. Dels granskas ett stort antal fastighetsägares egenkontroll varje år, med förstagångsbesök, samlad tillsyn och återbesök. Dels sker en mer ingående granskning av ett fåtal fastighetsägare där förvaltningen bedömer att det finns ett sådant behov, s.k. riktad bostadstillsyn.

Resultat och slutsatser

Resultaten från 2016 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Av de 595 fastighetsägare som fått tillsyn för första gången var det endast åtta procent som inte fick någon anmärkning. 36 procent av fastighetsägarna fick anmärkningar som bedömdes vara så pass allvarliga att de behövdes följas upp. Av dessa anmärkningar var nästan samtliga på grund av fastighetsägarens bristande kontroll av varmvattentemperaturer. Under 2017 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontrollarbete för att främja arbetet mot en sund inomhusmiljö och förebygga olägenheter för människors hälsa och miljö.

Under hösten 2016 startades ett uppföljningsprojekt för att undersöka om det fanns behov av att återbesök hos tidigare granskade fastighetsägare. Sju fastighetsägare som fått anmärkning på bristande kontroll av varmvatten år 2013 granskades och samtliga fick återigen anmärkning på

bristande kontroll av varmvattentemperaturer. Sju återbesök är ett väldigt litet antal att dra några säkra slutsatser av, men resultatet föranleder ändå att förvaltningen planerar att fortsätta med återbesök under 2017.

Riktad bostadstillsyn är en ny tillsynsmetod på förvaltningen. Arbetsmetoden bygger på en mer ingående granskning av flerbostadsbyggnader för att upptäcka brister och undanröja eventuella olägenheter. Tillsynsmetoden skiljer sig från traditionell tillsyn av fastighetsägares egenkontroll på så sätt att förvaltningen lagt större fokus på att undersöka den faktiska boendemiljön i fastighetsägarens byggnadsbestånd i stället för att via fastighetsägaren få information om egenkontrollen. Målsättningen med den nya tillsynsmetoden är att skapa mer hållbara bostadsområden med särskilt fokus på områden med lägre välfärd, dvs. öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen vid problem i bostadsmiljön. Urval av fastighetsägare skedde baserat på område, där socioekonomiskt svaga områden valdes ut. Även andra faktorer styrde urvalet såsom indikationer på missförhållanden och information från andra aktörer, däribland Hyresgästföreningen och andra kommuner. Dessa tillsynsärenden uppskattas ta mellan 20 - 120 timmar det första året beroende på vilket skick fastigheterna är i och vilken kvalitet egenkontrollen håller. Den riktade bostadstillsynen lämpar sig bäst för fastigheter där det finns stora brister och ett behov av att ställa krav på att dessa brister ska åtgärdas.

Resultaten från 2016 års tillsyn med metod bostadstillsyn visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljönytta i byggnadsbestånd hos fastighetsägare med mer omfattande problem i sina fastigheter. I samtliga tillsynsärenden som omfattades av den nya tillsynsmetoden identifierades brister i boendemiljön som lett till åtgärder och förbättringar i boendemiljön. Förvaltningen har i och med denna metod möjlighet att mer ingående granska fastigheter och hitta brister som fastighetsägarna inte frivilligt skulle visat upp genom tillsynsmetodiken i den traditionella tillsynen av fastighetsägares egenkontroll. Genom fortsatt arbete med metod riktad bostadstillsyn har förvaltningen möjlighet att hitta och hantera byggnader med större brister och därigenom göra miljönytta och åstadkomma förbättringar i de boendes bostadsmiljö.

SLUT

Bilagor

1. Rapporten ”Riktad tillsyn fastighetsägares egenkontroll 2016”