



# Årsrapport 2017

Riktad tillsyn av  
fastighetsägares  
egenkontroll

[stockholm.se](http://stockholm.se)

**Årsrapport 2017**  
**Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll**

**Dnr:** 2018-8657  
**Utgivare:** Miljöförvaltningen  
**Kontaktperson:** Peter Brädenmark

## Sammanfattning

Miljöförvaltningen arbetar med olika typer av tillsyn över fastighetsägares egenkontroll för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden 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 fastighetsägares fastighetsbestånd där förvaltningen bedömer att det finns ett sådant behov.

Resultaten från 2017 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Av de 331 fastighetsägare som fick tillsyn var det endast två procent som inte fick någon anmärkning. 45 procent av fastighetsägarna fick däremot anmärkningar som bedömdes vara så pass allvarliga att de behövde följas upp. Av dessa anmärkningar var nästan samtliga på grund av fastighetsägarens bristande kontroll av varmvattentemperaturer. Under 2018 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontrollarbete för att främja arbetet för en sund inomhusmiljö samt förebygga olägenheter för människors hälsa och miljö.

# Innehåll

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Sammanfattning</b>                                                | <b>3</b>  |
| <b>Bakgrund</b>                                                      | <b>5</b>  |
| Syfte                                                                | 5         |
| Tillsynsmetod                                                        | 6         |
| <i>Granskning av egenkontroll</i>                                    | 6         |
| <i>Granskning av egenkontroll av flera fastighetsägare samtidigt</i> | 7         |
| <i>Återbesök- Granskning av egenkontroll</i>                         | 7         |
| <b>Resultat</b>                                                      | <b>8</b>  |
| <i>Granskning av egenkontroll</i>                                    | 8         |
| <i>Varmvattentemperatur och legionella</i>                           | 9         |
| <i>Ventilation</i>                                                   | 10        |
| <i>Underhållsplan</i>                                                | 11        |
| <i>Avfall</i>                                                        | 11        |
| <i>Radon</i>                                                         | 11        |
| <i>Energi</i>                                                        | 12        |
| <b>Slutsatser</b>                                                    | <b>12</b> |
| <i>Granskning av egenkontroll</i>                                    | 12        |

## Bakgrund

Miljöförvaltningen arbetar för att alla medborgare i Stockholms stad ska leva i en frisk och hälsosam miljö. Riktad tillsyn av flerbostadsbyggnader och fastighetsägares egenkontroll är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll i Stockholm har utförts sedan 2006. Inom Stockholms stad finns drygt 480 000 bostäder varav 414 000 i flerbostadshus (225 000 bostadsrätter, 69 000 hyresrätter, 120 000 privata hyresrätter). Dessutom finns det inom staden ca 45 000 småhus och 23 500 specialbostäder. Tillsynen bedrivs med stöd av miljöbalken samt de förordningar och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Vid tillsynen av bostäder i flerbostadsbyggnader är nedanstående regler av särskild relevans.

Enligt 33 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska en bostad, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa, 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.

Enligt 45 § samma förordning ska kommunen ägna särskild uppmärksamhet åt bl.a. byggnader som innehåller en eller flera bostäder med tillhörande utrymmen.

Tillsyn utförs också med stöd av hushållningsreglerna i 2 kap. miljöbalken, bl.a. med avseende på energianvändning i byggnaderna.

## Syfte

Syftet med förvaltningens tillsyn är att de boende i Stockholms stad ska få en sund inomhusmiljö genom att fastighetsägarna får en ökad kunskap om miljöbalken, möjlighet till förbättrade rutiner för sin egenkontroll och att de åtgärdar eventuella olägenheter.

## **Tillsynsmetod**

### **Granskning av egenkontroll**

Tillsynen riktar sig till fastighetsägare som äger flerbostadshus med fler än 20 lägenheter. Tillsynen genomförs genom förannmälda inspektioner där urvalet sker slumpmässigt. Syftet med tillsynen är att kontrollera hur fastighetsägarens egenkontroll fungerar. Detta sker genom muntlig genomgång av fastighetsägarens rutiner för egenkontroll och översiktlig genomgång av en representativ del av byggnadsbeståndet.

Miljöförvaltningen genomför inte en komplett besiktning av byggnaderna utan besöket i byggnaderna är främst till för att bedöma fastighetsägarens implementering av egenkontrollarbetet. Omfattningen av en fastighetsägares egenkontroll är beroende av bland annat byggnadens storlek, byggnadsår och skick. Kraven ökar/minskar med hänsyn till ovanstående faktorer.

Tillsynen riktar sig alltid mot fastighetsägarens egenkontrollarbete. Ibland sker dock all kontakt med en förvaltare. Ofta är fastighetsförvaltning delegerad till en förvaltare som tar emot bokningsbrevet, för dialog med handläggaren och deltar vid inspektionen.

De fastighetsägare som inte vill ha en inspektion på plats föreläggs om att presentera ett skriftligt egenkontrollprogram.

I normalfallet tar ett tillsynsärende totalt ca 6-8 timmar. Den relativt korta tidsåtgången innebär att miljöförvaltningen kan nå ut till ett stort antal fastighetsägare under ett år. Tillsynen bygger till stor grad på god kommunikation och förtroende mellan fastighetsägare och handläggare. De allra flesta fastighetsägarna som fått tillsyn är tillmötesgående och tillsynsmetoden bedöms givande för fastighetsägaren. Tillsynen är främst en förebyggande metod som väntas leda till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna. Vid inspektionerna informerar handläggarna om miljöbalkens krav, granskar egenkontrollen och gör en översiktlig inspektion av fastigheten samt överlämnar informationsmaterial som är ämnat att underlätta det framtida egenkontrollarbetet för fastighetsägaren.

Kontroll av varmvattentemperaturen i fastigheternas undercentraler är en av miljöförvaltningens utvalda kontrollpunkter som ingår i tillsynen.

Efter inspektion skickas en inspektionsrapport till fastighetsägaren. I rapporten framgår det vilka brister som framkom vid granskningen. Mindre brister lämnas till fastighetsägaren att åtgärda inom ramen för det fortlöpande egenkontrollarbetet och/eller genom dialog med handläggare.

Vid allvarligare brister krävs redovisning av vidtagna åtgärder, åtgärdsförslag och/eller uppdaterade rutiner.

### **Granskning av egenkontroll av flera fastighetsägare samtidigt**

Samlad tillsyn är en variant av den klassiska tillsynen för att möta behovet hos fastighetsägare som äger flera fastighetsbolag. Det förekommer fastighetsägare som har ett dotterbolag per fastighet. Förvaltningen måste då av juridiska skäl behandla varje dotterbolag som en unik fastighetsägare, i, även om det i praktiken fungerar som en och samma fastighetsägare. Från fastighetsägarna och förvaltarnas perspektiv kan tillsynen uppfattas byråkratisk och krånglig med ett unikt ärende per bolag vilket miljöförvaltningen har förståelse för. Därför erbjuder miljöförvaltningen fastighetsägare en samlad tillsyn av hela deras fastighetsbestånd.

Tillsynen genomförs i två delar. Egenkontrollen granskas vid möte med fastighetsägaren. Därefter genomförs en kortare inspektion vid en tredjedel av fastighetsägarens fastighetsbestånd. Precis som i den vanliga tillsynen så får varje fastighetsägare en inspektionsrapport, tillsynsfaktura och separat beslut per organisationsnummer.

Syftet med den samlade tillsynen är att minimera byråkratin och göra det enklare och effektivare för fastighetsägaren att få sin egenkontroll granskad i ett sammanhang.

### **Återbesök- Granskning av egenkontroll**

Fram till år 2016 har förvaltningen endast utfört förstagångsbesök i fastighetsägartillsynen och fastighetsägarna har varit slumpmässigt utvalda. Från och med hösten 2016 startades ett uppföljningsprojekt för att undersöka om det fanns behov av att återbesök hos tidigare granskade fastighetsägare. Fastighetsägare som fått anmärkning på bristande kontroll av varmvatten år 2013 valdes ut. Vid tillsynsbesöket granskades främst tidigare anmärkningar. Resterande områden i egenkontrollen granskades bara om uppenbart behov fanns eller om fastighetsägaren ville diskutera frågorna. De fastighetsägare där samma brist kvarstod vid återbesöket följdes upp noggrannare och förvaltningen höll ärendet öppet tills det stod klart att bristen åtgärdats.

Uppföljningen av 2013-års ärenden har fortsatt under 2017. Resultatet från årets uppföljning har dock inte särredovisats från resultaten från förstagångsbesöken som framgår nedan. Däremot kan förvaltningen

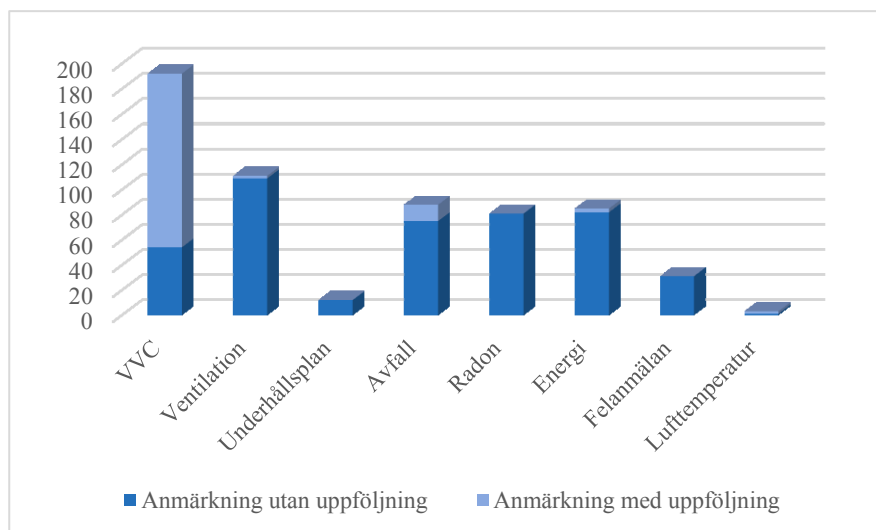
konstatera att en del av de fastigheter som inte fick anmärkning under året var sådana som följdes upp från 2013.

## Resultat

### Granskning av egenkontroll

Under 2017 besökte miljöförvaltningen 331 fastighetsägare för att granska deras egenkontroll och delar av deras byggnadsbestånd. Utöver de 331 inspektionerna förelade miljöförvaltningen sju fastighetsägare att komma in med sitt egenkontrollprogram skriftligen eftersom de antingen inte svarat på förvaltningens bokningsbrev/samtal eller vägrat att ta emot ett tillsynsbesök. Fem av dessa fastighetsägare valde, efter att ha mottagit föreläggandet, att få ett tillsynsbesök genomfört.

Av de 331 granskade fastighetsägarna var det endast sju stycken, två procent, som inte fick någon anmärkning på sin egenkontroll. Av de 331 utförda inspektionerna ledde 149 stycken, 45 procent, till uppföljning. Brister som framkom vid inspektionerna bedöms, beroende på bristens art, som antingen allvarliga eller mindre allvarliga. För de brister där det uppenbarligen förelåg en risk för människors hälsa eller miljön ställde miljöförvaltningen krav på redovisning av vidtagna åtgärder eller uppdaterade rutiner. 138 av fastighetsägarna som fick uppföljning fick det på grund av bristande rutiner och kontroll av sitt varmvatten. 13 av fastighetsägarna fick uppföljning på grund av bristande avfallshantering.



Figur 1 Fördelning av anmärkningar från tillsynen

## Varmvattentemperatur och legionella

Den absolut vanligaste anmärkningen vid egenkontrollsgranskning är bristande rutiner och kontroll på varmvattnet.

45% av de granskade fastighetsägarna fick anmärkning på bristande kontroll av varmvattentemperaturer. Av de allvarliga anmärkningarna med uppföljning var hela 87% på bristande kontroll av varmvattentemperaturer, 8% var på bristande avfallshantering och resterande 5% var brister i ventilation, felanmälan och lufttemperatur

Förvaltningen ställer krav på att fastighetsägarna regelbundet ska kontrollera både utgående (högst temperatur) och returvarmvattentemperaturer (lägst temperatur) i sina VVC-slingor (varmvattencirkulation). Temperaturerna ska även dokumenteras på papper eller digitalt. Mätningarna ska visa på att varmvattnet håller över 50 °C i hela systemet enligt boverkets rekommendation.

De flesta fastighetsägare känner till legionella och riskerna med för låg varmvattentemperatur. Trots detta förekommer det bristfällig kontroll av varmvattentemperaturerna hos över hälften av fastighetsägarna. Den vanligaste bristen hos fastighetsägarna är att de inte kontrollerar den punkt i VVC-systemet där varmvattnet håller lägst temperatur, returvarmvattentemperaturen. Ofta saknas det till och med termometer på returvarmvattenledningen. Fastighetsägarna är däremot relativt duktiga på att kontrollera temperaturen på det utgående varmvatten, den varmaste punkten. Fastighetsägarna brister även ofta i att dokumentera de avlästa temperaturerna. Om förvaltningen upptäcker för låg temperatur eller bristande kontroll får fastighetsägaren en anmärkning med uppföljning.

Legionellabakterier finns naturligt i vattendrag, sjöar och mark och kommer in i fastigheten via kallvattnet. I undercentralen värms kallvattnet upp och blir till varmvatten. I kall- och varmvatten finns tillräckligt med näringsämnen för att bakterien ska kunna växa till. Bakterierna förökar sig mellan ca 20°C och 45 °C, framförallt mellan 35 - 40 °C.

Legionellabakterierna är så små att de kan följa med i vattendimma (aerosol). Vattendimma uppstår när vattenstrålar slås sönder som vid duschning. För att man ska bli sjuk krävs att bakterien andas in och kommer ner i lungorna. Att dricka vattnet anses inte farligt.

Legionärssjuka är en allvarlig form av lunginflammation som yttrar sig med hög feber, frossa, huvudvärk och muskelsmärter, åtföljt av torrhosta, andningssvårigheter och lungsymtom. Mellan 5 och 30 procent av de som insjuknar avlider. I Stockholms stad utreder förvaltningen i genomsnitt mellan 3-5 fall av insjuknande i legionella årligen. Äldre personer och personer med nedsatt immunförsvar är de som främst anses vara riskgrupp

för att utveckla legionärssjuka. Vid anmälan om legionella sker alltid ett samarbete med landstingets smittskyddsenhet

## **Ventilation**

Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem. Det är därför viktigt att fastighetsägaren kan visa att det finns rutiner som säkerställer att ventilationen fungerar tillfredställande.

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 byggnaden mot fukt och föroreningar som kan skada den.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, är ett av de instrument som en fastighetsägare har för att kontrollera ventilationen. Uppföljning av OVK görs av stadsbyggnadsnämnden. Ett giltigt OVK-intyg ska vara anslaget i fastigheten. OVK är dock inte någon garanti för att fastigheten har en tillfredställande ventilation. Det beror på att godkänd OVK endast innebär att ventilationen klarar den funktion den projekterats för vid tidpunkten för byggnadens uppförande. Det är inte möjligt att med stöd av plan- och bygglagstiftningen ställa strängare krav på en byggnads funktion än vad som gällde vid tiden för dess uppförande. En godkänd OVK är alltså inte ett mått på att rekommenderade krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd för ventilation är uppfyllda. Godkänd OVK är dock en indikation på att det finns en fungerande ventilation i byggnaden. För de fastighetsägare som fick anmärkning på att OVK inte var utförd eller godkänd ställde miljöförvaltningen krav på att bristen åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll.

Ventilationen har också påverkan på energihushållningen. Många äldre fastigheter 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. I 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 kontroll av ventilationssystemet i förebyggande syfte gällande bullerstörningar.

## Underhållsplan

Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren måste ha en långsiktig planering för sina fastigheter. Planeringen bör innehålla större renoveringar som t.ex. stambyte, fasad, yttertak, värmesystem men även mindre reparationer och årliga kontroller. Behovet av underhåll ska uppdateras regelbundet. En långsiktig planering av underhållet minskar risken för skador på fastigheten och minskar även risken att olägenheter för människors hälsa uppstår. Hur en långsiktig planering ska se ut eller hur omfattande den ska vara är beroende av t ex fastighetens storlek, byggnadsår, fastighetens tillstånd etc. Kravet ökar/minskar med hänsyn till ovanstående faktorer.

En förutsättning för att fastighetsägaren ska ha god kontroll på vilket underhåll som krävs är en bra kommunikation med fastighetsförvaltaren och en tydlig ansvarsfördelning.

## Avfall

Enligt miljöbalken ska hushållsavfall transporteras bort genom kommunens försorg, vilket innebär att alla ägare till bostadsfastigheter måste ha ett abonnemang hos kommunen. De boendes grovavfall räknas som hushållsavfall och ska hämtas av en entreprenör som är godkänd av kommunen. Enligt renhållningsordningen för Stockholms stad ska fastighetsägaren skapa möjlighet att sortera grovavfall. Om inte utrymmen finns för regelbunden insamling av grovavfall kan t.ex. containers tillfälligt hyras in från en av kommunen godkänd entreprenör för insamling.

Om fastighetsägaren tillåter boende att lämna farligt avfall i fastighetens avfallsutrymme, måste fastighetsägaren träffa en överenskommelse om detta med Stockholm Vatten och Avfall AB. Ett alternativ är att hänvisa de boende om att lämna farligt avfall till kommunens samlingsplatser. Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska informera de boende om hur avfallet ska hanteras. Detta är reglerat i renhållningsföreskrifterna för Stockholms stad. Informationen kan ske med regelbundna utskick, information till nyinflyttade, hemsidan, medlemsmöten eller anslag i soprummet. Informationen ska innehålla uppgifter om var olika avfallsfraktioner som uppkommer ska läggas.

## Radon

Under tillsynsbesöken diskuteras radonmätningar. I de fall fastighetsägaren inte genomfört radonmätningar i fastigheten överlämnas en lathund för radonmätning och information om att miljöförvaltningens radonhandläggare kommer att kontakta fastighetsägaren vid ett senare tillfälle. För att kontrollera om fastigheten har radonvärden inom gällande riktvärde måste en mätning utföras. Riktvärdet för radon i bostäder är

200 Bq/m<sup>3</sup>. Sverige har ett nationellt mål som innebär att samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020. Fastighetsägarna får ingen anmärkning ifall de inte är färdiga med sina radonmätningar eftersom miljöförvaltningens radongrupp hanterar detta separat.

## **Energi**

Enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska den som äger en byggnad se till att det alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år. En energideklaration ska upprättas senast två år efter det att byggnaden har tagits i bruk.

Boverket har tillsynen över att deklarationen är utförd men den utgör också en grund i egenkontrollen för energianvändningen.

Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska ha undersökt möjligheterna att minska vatten- och energianvändningen och ha energideklarationen anslagen i fastigheten. Av 2 kap. 5 § miljöbalken framgår att alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd ska hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand ska förnybara energikällor användas.

Fastighetsägartillsynen har ett fortsatt gott samarbete med stadens klimat- och energirådgivning (EKR) där besökta fastighetsägare erbjuds konsultation. Miljöförvaltningen informerar vid inspektionerna om möjligheten att få gratis energirådgivning genom EKR. Informationen har lett till ett stort intresse hos fastighetsägare och har fått stor betydelse för antalet förfrågningar om rådgivning hos EKR, vilket bör ha en positiv effekt på klimatarbetet. Utifrån erfarenheterna i Stockholm har fler kommuner i länet börjat tillämpa modellen med energirådgivning. För det fall förvaltningen hittar flerbostadsbyggnader som enbart värms upp med oljepanna kommer ett ärende startas som syftar till att utreda om värmepannan kan bytas ut mot ett bättre alternativ ur klimat- och energisynpunkt. Hittills har något sådant fall dock inte påträffats.

## **Slutsatser**

### **Granskning av egenkontroll**

Resultaten från 2017 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Av de fastighetsägare som fått tillsyn var det endast två procent som inte fick någon anmärkning. 45 procent av fastighetsägarna fick däremot 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. Genom att fortsätta arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontroll kan miljöförvaltningen nå ut till ett stort antal fastighetsägare och därmed främja arbetet mot en sund inomhusmiljö samt förebygga olägenheter för människors hälsa och miljö. Under 2018 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontrollsarbete.

Slut