



# Årsrapport 2013

Riktad tillsyn fastighetsägare

Mars 2014

**Årsrapport 2013**  
**Riktad tillsyn fastighetsägare**  
Mars 2014

**Dnr:**2013-9285  
**Utgivare:** Miljöförvaltningen  
**Kontaktperson:** Erika Dahlstrand

# Sammanfattning

## Bakgrund

Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Syftet med fastighetsägartillsynen är att fastighetsägarna ska få en ökad kunskap om miljöbalken och förbättrade rutiner för sin egenkontroll samt att se till att fastighetsägarna åtgärdar eventuella olägenheter. Under år 2013 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 kontrollera hur fastighetsägarens egenkontroll fungerar, genom muntlig genomgång av fastighetsägarens egenkontrolls rutiner och en översiktlig besiktning av fastigheten. Metod A är främst en förebyggande metod som leder till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna. Under året har även en variant av metod A prövats där fyra olika fastighetsägare med samma förvaltare erbjöds en samlad inspektion.

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 med sin egenkontroll. Urvalet sker efter indikationer på missförhållanden eller stora brister i egenkontrollen hos en fastighetsägare. Syftet med tillsynen är att undersöka hur den faktiska boendemiljön ser ut hos de boende och se till att eventuella olägenheter undanröjs. 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 2013 års tillsyn av fastighetsägare med metod A visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljö- och hälso nytta hos ett stort antal fastighetsägare. Av de granskade fastighetsägarna var det endast 6% som inte fick någon typ av anmärkning. 18% av anmärkningarna bedömdes 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. Under 2014 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med metod A.

Erfarenheterna från försöket med samlad tillsyn var både positiva och negativa. Miljöförvaltningen kommer även i framtiden att försöka vara tillmötesgående om en förvaltare eller fastighetsägarorganisation ber om en annan variant av tillsyn.

Resultaten från 2013 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 miljö- och hälso nytta.

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b>	<b>3</b>
<b>Bakgrund</b>	<b>6</b>
Syfte	6
Two olika tillsynsmetoder	6
<b>Resultat</b>	<b>7</b>
Metod A	7
Metod B	13
<b>Slutsatser</b>	<b>13</b>
Metod A	13
Metod B	14

## 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 men även i samarbete med enheten Närmiljö.

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.

## Syfte

Syftet med fastighetsägartillsynen är att 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.

## Två olika tillsynsmetoder

Under år 2013 genomförde miljöförvaltningen fastighetsägartillsyn med två olika tillsynsmetoder, metod A och metod B.

### 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, genom muntlig genomgång av fastighetsägarens egenkontrolls rutiner och en översiktlig besiktning av fastigheten. De fastighetsägare som inte vill ha en fysisk inspektion på plats föreläggs om att presentera ett skriftligt egenkontrollprogram.

Dessa tillsynsärenden tar ca 6-8 timmar, vilket är relativt kort handläggningstid, och förvaltningen kan därför nå ut till ett stort antal fastighetsägare under ett år. Det är däremot svårt att upptäcka större brister i egenkontrollen eller fastigheterna. Denna typ av tillsyn bygger på en god kommunikation och förtroende mellan fastighetsägare och inspektör. De allra flesta fastighetsägarna vars verksamhet får tillsyn med metod A är tillmötesgående och tillsynsmetoden bedöms givande för fastighetsägaren. Metod A är främst en förebyggande metod som leder till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna.

## Metod B

Metod B är den tillsynsmetod för som förvaltningen började med under 2011 för upptäcka brister hos de fastighetsägare med stora problem i sina fastigheter och egenkontroll. Tillsynen initieras genom att handläggarna delar ut ett frågeformulär till boende i en eller flera utvalda fastigheter, där de boende får möjlighet att anmäla brister i sin boendemiljö. Urvalet sker efter indikationer på missförhållanden eller stora egenkontrollsbrister. 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. Fastighetsägaren uppmuntras att delta i inspektionerna. Förvaltningen är dock inte beroende av att fastighetsägaren deltar för att undersöka statusen på fastigheten och komma tillrätta med eventuella olägenheter.

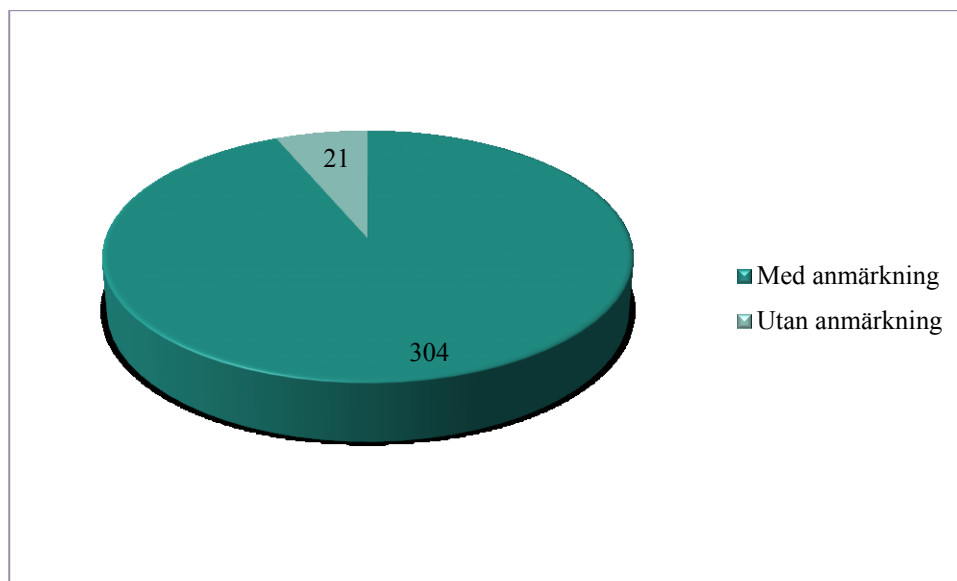
Dessa tillsynsärenden tar mellan 20 - 120 timmar. Metod B är främst en åtgärdande metod där förvaltningen får möjlighet att upptäcka fastigheter med stora problem och ställa krav på att dessa problem ska åtgärdas. På grund av att ärendena kan bli både komplicerade och långlivade, därför bedrivs endast ett fåtal metod B ärenden per år.

# Resultat

## Metod A

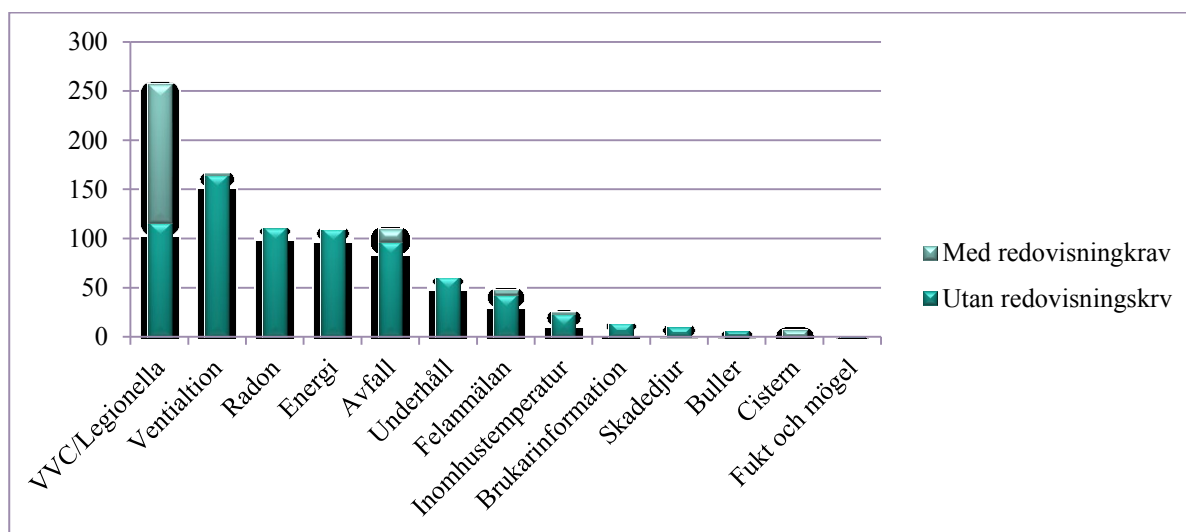
Under 2013 granskades totalt 325 fastighetsägare med metod A. Ytterligare 12 fastighetsägare har fått föreläggande om att inkomma med skriftlig egenkontroll. De fastighetsägare som är ovilliga att genomföra en inspektion eller inte har besvarat något av förvaltningens brev blir förelagda om att redovisa sin egenkontroll skriftligt.

Av de 325 granskade fastighetsägarna var det endast 21 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 miljön 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 oftast 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 av fastigheterna, energihushållning eller att fastigheterna inte var radonmätta.



**Figur 2. Fördelning av antalet anmärkningar och brister**



### **Varmvattentemperatur och legionella (257 anmärkningar)**

Den vanligaste orsaken till att fastighetsägarna fått anmärkning är för låg temperatur på tappvarmvatten och bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperaturen. 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 legionellabakterien.

### **Ventilation (166 anmärkningar)**

Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem. Särskilt när tillsynen sker enligt metod A eftersom endast en lägenhet vanligtvis inspekteras. Det är därför viktigt att fastighetsägaren kan visa att de har rutiner som säkerställer att ventilationen fungerar. 166 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 svärstyd 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.

### **Radon (112 anmärkningar)**

En annan orsak till att fastighetsägarna fick anmärkning under 2013 var avsaknaden av godkänd radonmätning i fastigheten. I dessa fall fick fastighetsägaren en lathund för radonmätningar och information om att förvaltningens radonhandläggare skulle komma att kontakta denne vid ett senare tillfälle. 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. Riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m<sup>3</sup>. Sverige har ett nationellt mål som säger att samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020.

### **Energi (110 anmärkningar)**

Enligt lagen om energideklaration för byggnader (2006:985) 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 är en grund i egenkontrollen för energianvändningen. Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska ha undersökt möjligheterna att minska vatten- och energianvändningen samt ha energideklARATIONEN anslagen i fastigheten.

### **Avfall (109 anmärkningar)**

Enligt miljöbalken ska hushållsavfall bortforslas av kommunen, vilket innebär att alla ägare till bostadsfastigheter måste ha ett abonnemang hos kommunen.

De boendes grovavfall är hushållsavfall och ska hämtas av en entreprenör som är upphandlad av kommunen. Enligt renhållningsordningen för Stockholm stad ska fastighetsägaren skapa möjlighet att sortera grovavfall. Om inte utrymmen finns för regelbunden insamling av grovavfall kan t.ex. containers tillfälligt hyras in för insamling.

Om fastighetsägaren tillåter boende att lämna farligt avfall i fastighetens avfallsutrymme, måste fastighetsägaren träffa en överenskommelse om detta med trafikkontorets avfallsavdelning. Ett alternativ är att hänvisa 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. Det 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.

### **Samlad tillsyn**

Under året har miljöförvaltningen genomfört en ny variant av metod A. Fastighetsägartillsynen riktar sig till just fastighetsägare men ofta är det förvaltare som både tar emot bokningsbrevet och som deltar vid inspektionen. Detta kan ibland leda till att miljöförvaltningen träffar samma förvaltare flera gånger under ett och samma år.

Miljöförvaltningen vänder sig till den eller de fysiska eller juridiska personer som är lagfarna ägare av en fastighet. När samma person eller organisation står bakom flera olika bolag startas tillsynsärenden på varje bolag. Varje fastighetsägare/bolag får ett tillsynsärende, en tillsynsfaktura och varsitt beslut.

Från fastighetsägarna och förvaltarnas perspektiv kan detta uppfattas byråkratiskt och krångligt vilket miljöförvaltningen har förståelse för. Därför har miljöförvaltningen under 2013 prövat på att erbjuda samlad tillsyn av flera fastighetsägare som alla har en och samma förvaltare.

Förvaltaren jobbar med ett stort antal fastighetsägare men endast fyra valdes ut till försöket med samlad tillsyn. Samtliga fastighetsägare hade så kallad fullförvaltning, vilket innebär att såväl ekonomisk och teknisk förvaltning sker genom förvaltaren. En av fastighetsägarna valde att delta under inspektionen. Tillsynen genomfördes i två delar. Egenkontrollen granskades vid möte med förvaltaren och den fastighetsägare som velat delta. Därefter genomfördes platsbesök på respektive fastighet, där undercentral och allmänna utrymmen inspekterades. Precis som i den vanliga tillsynen så fick varje fastighetsägare en egen kontrollrapport, egen tillsynsfaktura och eget beslut.

Syftet med den samlade tillsynen var att minimera byråkratin och göra det enklare för fastighetsägare och förvaltare. Resultatet var förvånansvärt det motsatta. Att undersöka vilka fastighetsägare som ville delta och få till en tid som fungerar för alla inblandade visade sig långt överstiga den tidsvinst som kunde göras på den samlade inspektionen. Dock blev det effektivare för fastighetsägaren, eftersom mindre total tillsynstid åtgick och det blev därmed ett lägre belopp på tillsynsfakturan.

## Kommentarer från fastighetsägare

Miljöförvaltningen skickar varje år ut en enkät till fastighetsägarna om deras åsikter gällande tillsynen. Enkäten går ut till alla inspekterade fastighetsägare efter att de fått inspektionsrapporten oavsett om de fortfarande har anmärkningar att återredovisa eller inte. Nedan redovisas fastighetsägarnas svar på frågan "Hur upplevde du besöket?".

- Bra info. Gärna en kort checklista efter besöket om vad vi som Brf. måste göra kopplat till regler och juridik. Ett trevligt besök, men som inte tillförde något extra i en nybyggd fastighet.
- Informationen var saklig på en begriplig nivå.
- Vissa "krav" från er känns och är inte relevanta.
- Det kändes inte som att vi fick alltför matnyttig info.
- Frågeställningarna var mer omfattande än vi var beredda på men handläggaren genomförde besöket på ett trevligt, tydligt och informativt sätt.
- Saklig på frågor som ställdes och klara besked.
- Mycket jordnära. Inga höga hästar.
- Bra med bransch-kunnig representant.
- Tydlig information, olika krav förklarades tydligt och er inspektör var insatt/kunnig inom de områden som inspektionen omfattade.
- Bra och trevligt bemötande med bra förklaringar till vad ni gör och varför.
- Trevligt och informativt besök. Vi såg det som ett bra sätt att få god information och hjälp.
- Mkt trevlig person som kom. Förklarande, saklig och ödmjuk.
- Trevligt besök, men all info fick man ta reda på och läsa själv innan så det kändes mer som ett läxförhör i skolan. Då man redan arbetar med miljöfrågor så känns detta väldigt onödigt. Websidor är lätt att hitta själv.
- Bra med ett besök på plats av kunniga och tydliga personer.
- Mkt informativt och metodiskt upplagt. Stor hjälp för oss som BRF. Mkt man är omedveten om som ligger inom styrelsearbetet.
- En vänlig hållning. Informativt. Översiktligt. Hjälpsam hållning bra stämning.
- Välinformerade, pålästa duktiga och vänliga. Utmärkt.
- Vi hade ett trevligt samtal.
- Trevligt och informativt hantering.
- En bra och konstruktiv genomgång av representant från Miljöförvaltningen. Fick en bra förståelse för de spelregler som gäller, icke minst för oss bostadsrättsföreningar.
- Besöket gav oss ingen ny kunskap. Däremot vet jag att kunskapsnivån är skrämmande låg över lag i staden.
- Informativt och trevligt bemötande. Fick flera användbara råd.
- Bra och informativt besök från Miljöförvaltningen.

- Trevligt och väl genomfört, men känns så otroligt onödigt i en liten förening där ingen någonsin har klagat. Vi bor i ett välbergat område där alla är måna om att deras egna lägenheter är topp. Således hörs det om något inte funkar! Lagg resurserna på jättar med problem istället - kackerlackor och råttor i lägenheterna och ständig misskötsel.
- Kan tycka att ett besök är onödigt. Speciellt för oss som ny förening som faktiskt har rätt bra ordning på saker och ting. En telefonintervju hade räckt som jag ser det. Vi blir belastade med onödig kostnad. Annars var besöket bra.
- För dyrt.
- Personen som besökte var trevlig och saklig.
- Vi hade ett bra och informativt samtal om olika aspekter på miljöansvar.
- Det kändes inte lika roligt att sitta med i styrelsen längre och vara ansvarig för allt som togs upp.
- Trevligt besök och lärorikt.
- Det vore bra att få ta del av checklistan före mötet så det går att förbereda sig på de frågor som kommer.

## Metod B

Under 2013 har 9 ärenden bedrivits med tillsynsmetod B. Tre av dessa ärenden har under året kommit till avslut. I ett av ärendena har beslut med vite fattats.

## Slutsatser

### Metod A

Resultaten från 2013 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 6% som inte fick någon typ av anmärkning. 18% av anmärkningarna bedömdes 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. Under 2014 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med metod A.

Erfarenheterna från försöket med samlad tillsyn var både positiva och negativa. Den förväntade tidsvinsten uteblev. Fastighetsägarna fick till viss del en mer effektiv tillsyn och därav en lite lägre tillsynsavgift. Detta endast för att miljöförvaltningen inte tog betalt för all den tid som gick åt för att få till tillsynsbesöket. En orsak till att bokningsförfarandet tog så lång tid var att förvaltaren inte nöjde sig med att miljöförvaltningen var tillmötesgående och ordnande med en samlad inspektion. Efter att ha fått

igenom ett önskemål så fortsatte förvaltaren att ifrågasätta andra delar av tillsynen, som var tvungna att bemötas, innan datum för tillsynsbesöket kunde fastställas. I slutändan uppskattade fastighetsägarna tillsynsbesöket med en samlad inspektion.

Detta är dock inget hinder för att miljöförvaltningen också i framtiden ska vara behjälplig och erbjuda en samlad inspektion om möjlighet finns. Denna gång med mer erfarenhet och effektivare bokningsförfarande. I fortsättningen kan miljöförvaltningen komma att ta betalt för den mertid som orsakas av verksamhetsutövare som försvårar genomförandet av bokade inspektioner.

## **Metod B**

Resultaten av från 2013 års tillsyn av fastighetsägare med metod B visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar miljö- och hälso nytta 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 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.

Urvalet av fastighetsägare med metod B sker inte 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 utifrån bra underlag. Även under år 2014 kommer tillsyn att ske med metod B.

Slut