

**Handläggare**  
Jens Dahlsköld  
Telefon: 08- 508 28875

**Till**  
Miljö- och hälsoskyddsämnden i  
Stockholms stad  
MHN 2014-05-20, p.11

## **Överklagande av nämndens beslut om timavgift, Järnbärrorden 1 m.fl. fastigheter, Stockholm**

**Yttrande till länsstyrelsen, dnr. 5051-2631-2013**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Yrka att länsstyrelsen avslår överklagandet och fastställer nämndens beslut den 21 december 2012.
2. Åberopa detta tjänsteutlåtande som stöd för nämndens talan
3. Uppdra åt förvaltningschefen att företräda nämnden i ärendet
4. Justera beslutet omedelbart

Gunnar Söderholm  
Förvaltningschef

Pia Winbladh Högfors  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Detta är ett yttrande till länsstyrelsen i ett ärende avseende ett överklagat beslut om timavgift. En fastighetsägare har överklagat ett beslut om påförd timavgift i ett tillsynsärende gällande fastighetsägarens egenkontroll avseende sitt fastighetsbestånd i Stockholm. Förvaltningen anser att det finns fog för den debitering som skett och att länsstyrelsen därför bör avslå överklagandet.

### **Bakgrund**

Miljöförvaltningen bedriver tillsyn över fastighetsägare och kontrollerar då bl.a. att ägare till flerbostadshus har en bra egenkontroll och att det kan säkerställas en god boendemiljö. Tillsynen bedrivs både utifrån inkomna klagomål och med planerade tillsynsinsatser. Förvaltningen har sedan år 2006 i den riktade fastighetsägartillsynen besökt utvalda fastighetsägare och tillsammans med fastighetsägaren gått igenom egenkontrollen. Fastighetsägaren har även visat upp en bostad i byggnaden. Detta är den traditionella metodik som förvaltningen internt brukar benämna

tillsynsmetodik metod A, dvs. den reguljära tillsynen av bostadsfastigheter.

Sedan år 2011 har förvaltningen börjat tillämpa en alternativ tillsynsmetod, internt kallad metod B. Denna metod används när förvaltningen fått starka indikationer från olika källor om att det råder mer omfattande missförhållanden inom ett visst fastighetsbestånd. Tillsynsmetoden inleds med att förvaltningen överlämnar en blankett med frågor om inomhusmiljön till alla boende i fastighetsbeståndet. De boende fyller i blanketten och skickar den därefter till förvaltningen. Genom blanketten får de boende beskriva sin boendesituation. Genom tillsynsinsatsen undersöker förvaltningen på ett omfattande sätt hur den faktiska boendemiljön ser ut och följer även upp att eventuella olägenheter undanröjs. Dessa tillsynsärenden tar i tidsåtgång mellan 20 - 120 timmar. Metod B är både en förebyggande och åtgärdande metod där förvaltningen får möjlighet att upptäcka fastigheter med inomhusmiljöproblem som av olika skäl inte kommer till förvaltningens kännedom på andra sätt, t.ex. genom olägenhetsanmälningar från boende.

Det bör observeras att metod B inte innebär någon principiell skillnad mot enstaka klagomålsärenden. Skillnaden ligger i att samtliga boende tillfrågas om de har klagomål att anföra. Men varje enskilt klagomål handläggs och bedöms på samma sätt som normala klagomål av ”enstyckskaraktär”.

### **Ärendet**

Fastighetsägaren valdes ut under år 2012 att bli föremål för särskild granskning enligt tillsynsmetod B. Anledningen är att fastighetsägaren pekats ut av Hyresgästföreningen att vara i särskilt stort behov av tillsyn från miljöförvaltningen. Skälet är att förvaltningen fått information om att ett flertal bostäder i beståndet bland annat haft problem med fukt- och mögelskador, ventilationsbrister och besvär med bakterien Legionella i varmvattnet.

Fastighetsägarens bostadsbestånd i Stockholm är belägna i två områden i södra Stockholm, stadsdelarna Bredäng och Skärholmen. Beståndet i Bredäng består av sju portar på samma gata. I Skärholmen äger fastighetsägaren hus med totalt 32 portar på två närliggande gator.

Fastighetsägaren har den 14 januari 2013 överklagat nämndens beslut den 21 december 2012 om påförd timavgift för nedlagd handläggningstid på 95 950 kronor. Länsstyrelsen har berett

nämnden tillfälle att yttra sig över överklagandet. Länsstyrelsen har beviljat nämnden förlängd svarstid till den 27 maj 2014.

### **Förvaltningens synpunkter och förslag**

Fastighetsägaren har i överklagandet inte ifrågasatt avgiftsskyldigheten i sig. Förvaltningen vill trots det framhålla att fastighetsägaren i egenskap av verksamhetsutövare enligt 2 kap miljöbalken är skyldig att betala avgift för den tillsyn som nämnden utövar gentemot fastighetsägaren. Detta framgår av 27 kap 1 § miljöbalken, förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn samt taxa för miljö- och hälsoskyddsnämndens verksamhet enligt miljöbalken (Kfs 2011:11). Av 7 § taxan framgår att avgift tas ut för varje påbörjad halvtimme nedlagd handläggningstid. Med handläggningstid avses den sammanlagda tid som myndigheten har använt för inläsning av ärendet, kontakter med parter, samråd med experter och myndigheter, inspektioner, revisioner, resor, provtagning och kontroller, handläggning i övrigt samt föredragning och beslut. I handläggningstiden ingår inte restid som vid ett restillfälle överstiger två timmar.

I överklagandet synes fastighetsägaren generellt ifrågasätta nämndens timavgift i de fall då det handlar om vad fastighetsägaren kallar ”vanligt kontorsarbete”. Förvaltningen tolkar detta som att fastighetsägaren anser att nämnden borde debitera en lägre timavgift för arbetsuppgifter som inte är kvalificerade. Nämndens taxa är dock beslutad av kommunfullmäktige och medger inte differentierad timtaxa för olika typer av arbetsuppgifter. All tillsyn debiteras alltid med utgångspunkt från samma timtaxa. I överklagandet ifrågasätts vissa tidsposter. Förvaltningen bemöter dessa nedan för respektive tidspost.

2012-10-03

I tidsposten om tre timmar ingår tid för att ta fram underlag till innehållet i det material som delades ut till de boende. Materialet består i huvudsak av en svarsblankett som de boende ska skicka in om de upplever inomhusmiljöproblem. I tidsposten ingår även att formulera texten, utforma formulär och skriva ut tre papper var till fastighetsägarens totala bostadsbestånd i Stockholm om 530 bostäder. Den totala tiden för arbetet att ta fram materialet var 15 timmar, som delats lika mellan de fem fastighetsägare som ingår i ”projektet” och vars boende har fått samma brev. Tidsposten om tre timmar är därför skälig.

2012-10-05

Denna tidspost på 18 timmar avser utdelning av brev till de 530 bostäderna. Brevens delades ut manuellt av inspektörer eftersom det inte var möjligt att få fram adresser till en boende i varje hushåll. De aktuella bostäderna är belägna i två områden i södra Stockholm, Bredäng och Skärholmen. Beståndet i Bredäng består av sju portar och i Skärholmen 32 portar. Det är möjligt att det hade gått åt mindre tid om förvaltningen hade skickat breven med post. Förvaltningen bedömde dock att det var lämpligast att dela ut breven direkt till de boende eftersom förvaltningen ville säkerställa att breven skulle nå alla. Nämnden debiterar alltid för den faktiska tid som åtgått, i detta fall 18 timmar inklusive restid. Den debiterade tiden är mot bakgrund av detta skälig.

2012-10-22

Tidsposten om tre timmar avser ett möte mellan förvaltningen och fastighetsägaren. Mötet, som skedde på initiativ från fastighetsägaren, tog en timme och tre inspektörer deltog. Bakgrunden är följande. Förvaltningen lade i mars 2012 in planerade tillsynsärenden i ärendesystemet. En journalist begärde ut utdrag ur systemet innan någon handläggning startat och skrev en artikel om miljöförvaltningens planerade tillsynsinsatser. I artikeln nämndes den nu aktuella fastighetsägaren. Artikeln publicerades i början av oktober 2012, i samband med att förvaltningen informerade fastighetsägaren om tillsynsinsatsen.

Fastighetsägaren hävdar i sin överklagan att miljöförvaltningen inte informerat om tillsynen och att mötet därför borde vara kostnadsfritt. Förvaltningen skickade dock ett informationsbrev den 2 oktober 2012 som beskriver hur och varför förvaltningen bedriver tillsyn mot fastighetsägaren samt att all tillsynstid debiteras. Mötet skedde den 22 oktober och förvaltningen anser därför att det saknas fog för invändningen om brist på information. Nämnden har debiterat den faktiska tiden, tre timmar, för mötet. Under mötet diskuterades hur tillsynen går till och hur statusen var i de pågående olägenhetsärenden som förvaltningen handlade vid tiden för mötet.

2012-11-12 och 2012-11-22

Tidsposterna om sammanlagt åtta timmar avser granskning och sammanställning av svarsblanketter. Det kom in 95 svarsblanketter från de boende varav 74 stycken angav upplevda problem med inomhusmiljön. I avgiftsposten ingår att läsa alla inkomna blanketter och sammanställa uppgifterna. Detta var nödvändigt för att effektivt kunna kontakta boende och bedöma vilka bostäder som skulle prioriteras för inspektion. Sammanställningen gjordes för att

få en samlad syn av läget och skapade en nödvändig överblick.  
Detta tog åtta timmar.

2012-11-30

Av de 74 inkomna klagomålen gjordes ett urval baserat på risk för olägenhet. Förvaltningen valde att prioritera anmälningar angående fukt, temperatur och ventilation. I posten på fyra timmar ingår att ta fram texten för individuella brev till de 38 boende som skulle få en inspektion, samt utskrift och kuvertering. I tiden ingår även att planera inspektionstiderna så att inspektionerna skulle löpa effektivt från hus till hus. På så sätt minimeras tidsåtgången vid inspektionerna och därmed kostnaderna för fastighetsägaren.

2012-11-30

Tidsposten på fyra timmar avser ett möte med fastighetsägaren. Fastighetsägaren anger i sitt överklagande att denne borde ha rätt till ett kostnadsfritt möte med förvaltningen. Förvaltningen vill framhålla att nämndens taxa inte medger kostnadsfria möten. Enligt taxan ska all handläggningstid debiteras. Såsom tidigare nämnts framgår av 7 § att med handläggningstid avses i princip all tid som myndigheten lägger ned på ett ärende, inklusive möten och kontakter med parter.

2012-12-10

Denna tidspost på två och en halv timmar avser tiden att ta fram ett brev till de 36 boende som anmält problem men inte får någon inspektion. De anmälda problemen handlar om slitage och annat som inte kan hanteras inom förvaltningens tillsyn. Där ingår även de som anmält problem som inte berör en specifik bostad. Fastighetsägaren ifrågasätter timplenningen för vanligt kontorsarbete, i detta fall att skicka brev till vissa boende. Såsom redan anförts är nämndens taxa beslutad av kommunfullmäktige och avgifterna enligt taxan baseras på samma timtaxa oavsett vilka arbetsuppgifter handläggningen avser.

2012-12-12 och 2012-12-14

Dessa tidsposter på sammanlagt 49 timmar avser utförda inspektioner. Nämnden har debiterat 33 timmar för inspektioner utförda den 12 december då fyra inspektörer deltog mellan kl 8.00 – 17.30 inklusive restid. Med lunch och pauser borträknade så debiterade nämnden för 8 timmar och 15 minuter per inspektör. Nämnden har även debiterat för 16 timmar den 14 december för fyra inspektörer mellan kl 8-12 inklusive restid. I överklagandet anger fastighetsägaren att det är skäligt att betala för 18 timmar den 12 december och 4 timmar den 14 december. Detta baseras på ett

antagande att varje besiktning tar 15-20 minuter per lägenhet. Förvaltningen vill återigen framhålla att det är den faktiska tidsåtgången som har debiterats inklusive restid. Av 38 utvalda bostäder besöktes 22. 16 boende avböjde inspektion, alternativt öppnade inte vid inspektionstillfället. Varje bostad besöktes av två inspektörer. Den ena inspektören förde anteckningar och lät den boende förklara sina problem, medan den andra utförde undersökningar i bostaden, exempelvis temperaturmätningar, fuktindikeringar och ventilationskontroller. Två inspektörer istället för en, förkortar erfarenhetsmässigt inspektionstiden och höjer kvaliteten på de undersökningar som utförs. Baserat på den totala inspektionstiden om 33 timmar blir den genomsnittliga inspektionstiden per bostad 1 timme och 30 minuter. I tillsynstiden ingår även den tid det tog för inspektörerna att ta sig mellan bostäderna. När det gäller restid så utgör den totalt 16 timmar och tillsynsbesök utgår normalt alltid från kontoret på Fleminggatan. I detta fall medfördes även mätutrustning från kontoret. Restiden räknas per inspektör.

Inspektionerna efterföljdes av en inspektionsrapport där varje bostad bedömdes utifrån miljöbalkens kriterier för olägenhet. Rapporten åtföljdes av ett timdebiteringsbeslut under år 2013 och detta har inte överklagats. Sammanfattningsvis bedömde förvaltningen att det fanns olägenheter i ca 15 bostäder. Av dessa bedömde förvaltningen att det i 12 av bostäderna förelåg risk för människors hälsa med avseende på fukt och mögel. I två bostäder med avseende på bristande ventilation, fem med avseende på för låg inomhustemperatur och tre med avseende på risk för förekomst av bakterien Legionella i varmvattenssystemet. Fastighetsägaren återrapporterade senare till förvaltningen att arbeten pågår eller är redan utförda i de bostäder som förvaltningen bedömt innehålla brister.

Nämnden har debiterat för ett antal telefonsamtal från boende i de inspekterade fastigheterna. I överklagandet önskar fastighetsägaren en redovisning av alla inkommande samtal för att säkerställa att det faktiskt var dennes hyresgäster som ringde. Förvaltningen vill framhålla att nämnden debiterar för all tidsåtgång som driver ärendet framåt och då saknar det betydelse vem som tillför de nya uppgifterna.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det funnits fog för att bedriva den aktuella tillsynen och att det därmed funnits skäl att med stöd av taxan ta ut avgift för nedlagd tillsynstid. Den

fakturerade tillsynstiden är skälig och i dess helhet debiterbar.  
Förvaltningen anser därför att länsstyrelsen bör avslå överklagandet.

**Bilagor**

1. Nämndens beslut om timavgift den 21 december 2012
2. Tidkort till beslutet i bilaga 1
3. Överklagandet till länsstyrelsen den 14 januari 2013