



Årsrapport 2020

Riktad tillsyn av
fastighetsägares
egenkontroll

Årsrapport 2020
Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll

Dnr: 2021-4614

Utgivare: Miljöförvaltningen

Kontaktperson: Amanda Dovenius

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 (flerbostadsbyggnader) där förvaltningen bedömer att det finns ett sådant behov, s.k. riktad bostadstillsyn. Den riktade bostadstillsynen redovisas inte i denna rapport.

Resultaten från 2020 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Med anledning av Covid-19 flyttades en del inspektioner fram men närmare 86 procent av den planerade tillsynen för 2020 kunde genomföras. Planen inför året var att utöva tillsyn på 492 fastighetsobjekt och under perioden har 422 fastighetsägare haft tillsyn.

Av de 422 fastighetsägare som fick tillsyn var det endast 5 procent som inte fick någon anmärkning. 38 procent av fastighetsägarna fick anmärkningar som bedömdes vara så pass allvarliga att de behövde följas upp. Av dessa anmärkningar avsåg nästan samtliga bristande kontroll av varmvattentemperaturer, vilket innebär risk för tillväxt av legionellabakterier. Under 2021 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

Sammanfattning	3
Bakgrund	5
Syfte	5
Tillsynsmetod	6
<i>Granskning av egenkontroll</i>	6
<i>Granskning av egenkontroll av flera fastighetsägare samtidigt</i>	7
Pandemins påverkan på tillsynen	8
<i>Digitala inspektioner</i>	8
Resultat	8
<i>Granskning av egenkontroll</i>	8
<i>Varmvattentemperatur och legionella</i>	9
<i>Ventilation</i>	11
<i>Underhållsplan</i>	11
<i>Avfall</i>	12
<i>Matavfall</i>	12
<i>Radon</i>	13
<i>Energi</i>	13
Slutsatser	14
<i>Granskning av egenkontroll</i>	14

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 boende 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. Tillsynen bedrivs med stöd av miljöbalken samt de förordningar och föreskrifter som har meddelats med stöd av miljöbalken. 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 har till och med år 2020 riktar sig till fastighetsägare som äger flerbostadshus med 20 eller fler 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 nämnda 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 i hög 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 utifrån att många fastighetsägare spontant återkopplar till förvaltningen att de har nytta av den information de får från förvaltningen. 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 allvarigare brister krävs redovisning av vidtagna åtgärder och/eller uppdaterade rutiner.

Granskning av egenkontroll av flera fastighetsägare samtidigt

Samlad tillsyn är en variant för att möta behovet hos fastighetsägare som äger flera fastighetsbolag. Det finns fastighetsägare som har ett dotterbolag per fastighet. Förvaltningen måste då av juridiska skäl behandla varje dotterbolag som en individuell fastighetsägare, även om det i praktiken rör sig om en och samma fastighetsägare. Från fastighetsägarna och förvaltarnas perspektiv kan tillsynen uppfattas byråkratisk och krånglig med ett individuellt ärende per bolag vilket miljöförvaltningen har förståelse för. Därför föreslår miljöförvaltningen fastighetsägare en samlad tillsyn av hela fastighetsbeståndet i koncernen.

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 ett separat beslut per organisationsnummer.

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

Pandemins påverkan på tillsynen

Med anledning av Covid-19 har en del inspektioner fått flyttas fram. Planen inför 2020 var att utöva tillsyn på 492 fastighetsobjekt och under perioden har 422 fastighetsägare haft tillsyn. Därmed har närmare 86 procent av den planerade tillsynen kunnat genomföras.

Ett flertal faktorer ligger bakom detta resultat. Ett stort antal fastighetsägare ville skjuta på tillsynen till senare tillfälle vilket medförde ökad administration. Sjukdom eller sjukdomssymtom hos fastighetsägare och inspektörer bidrog också till att färre inspektioner kunde utföras. Personalresurser har även behövt läggas på att utföra inspektioner av smittskyddsåtgärder på restauranger och kaféer.

Digitala inspektioner

Under andra halvan av 2020 ändrade förvaltningen sin inspektionsmetod. Genom att erbjuda digitala inspektioner till fastighetsägare som inte velat ta emot besök kunde flera inspektioner genomföras än om förvaltningen enbart skulle genomföra inspektioner med platsbesök. Digitala inspektioner innebär att genomgång av verksamheternas egenkontroll utförs via telefon alternativt via kommunikationsverktyget Skype. Vid digitala inspektioner granskas även inkomna handlingar såsom dokumentation och bilder från till exempel kontrollrutiner av undercentralens varmvattentemperaturer.

För de fastighetsägare som önskat har det även funnits möjlighet att presentera ett skriftligt egenkontrollprogram istället för inspektion.

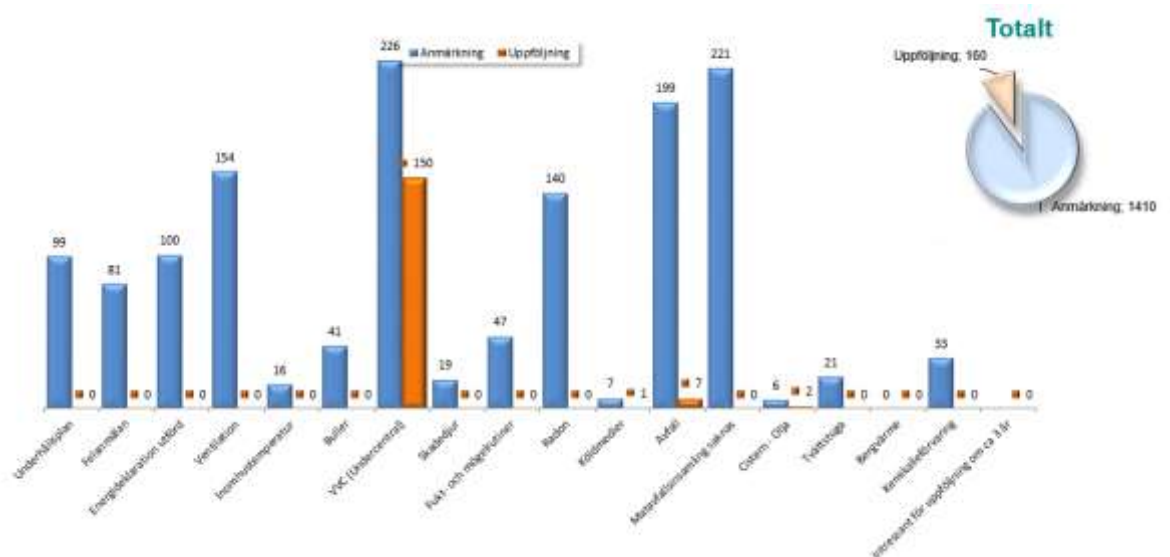
Resultat

Granskning av egenkontroll

Under 2020 genomförde miljöförvaltningen tillsyn hos 422 fastighetsägare i syfte att granska deras egenkontroll och delar av deras byggnadsbestånd. Utöver de 422 inspektionerna förelade miljöförvaltningen 10 fastighetsägare att komma in med sitt egenkontrollprogram/åtgärder skriftligen eftersom de antingen inte svarat på förvaltningens bokningsbrev/samtal eller vägrat att ta emot ett tillsynsbesök.

Av de 422 granskade fastighetsägarna var det endast 22 stycken, 5 procent, som inte fick någon anmärkning på sin egenkontroll. Av de 422 utförda inspektionerna ledde 160 stycken, 38 procent, till uppföljning (allvarlig anmärkning). Brister som framkommer vid inspektionerna bedöms, beroende på bristens art, som antingen allvarliga eller mindre allvarliga. För de brister där det uppenbarligen föreligger en risk för människors hälsa eller miljön ställer miljöförvaltningen krav på redovisning av vidtagna åtgärder eller uppdaterade rutiner.

150 fastighetsägare, närmare 36 procent, fick uppföljning på grund av bristande rutiner och kontroll av sin varmvattentemperatur. 7 av fastighetsägarna, knappt 2 procent, fick uppföljning på grund av bristande avfallshantering och 2 fastighetsägare fick uppföljning gällande fastighetens oljecisterner samt 1 fastighetsägare på grund av brister i egenkontrollen av köldmedieaggregat. Övriga anmärkningar som noterades, men inte krävde uppföljning var inom områdena ventilation, lufttemperatur, radon etc. som kan ses i *Figur 1*. nedan.



Figur 1. Fördelning av anmärkningar från tillsynen 2020. Antal uppföljningar visar antalet anmärkningar som bedömdes vara så pass allvarliga att de behövde följas upp .

Varmvattentemperatur och legionella

Den absolut vanligaste anmärkningen vid egenkontrollgranskning är bristande rutiner och kontroll på varmvattnet. Mer än hälften av de granskade fastighetsägarna, närmare 54 procent, fick anmärkning på bristande kontroll av varmvattentemperatur och i 66 procent av dessa fall krävdes uppföljning, vilket motsvarar att sammanlagt 36 procent av de

granskade fastighetsägarna år 2020 hade en så pass bristfällig kontroll av varmvattentemperaturerna att det krävdes uppföljning.

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 byggregler.

De flesta fastighetsägare känner till legionella och riskerna med för låg varmvattentemperatur. Trots detta förekommer det bristfällig kontroll av varmvattentemperaturerna hos 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 temperaturmätare på returvarmvattenledningen. Fastighetsägarna kontrollerar däremot temperaturen på utgående varmvatten i större utsträckning, den varmaste punkten. Fastighetsägarna brister dock 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 10-15 fall av legionella årligen. Utredningen sker efter anmälan till miljöförvaltningen från regionens smittskyddsmyndighet. Utredningen utförs i samarbete med smittskyddsmyndigheten. Den vanligaste smittkällan vid insjuknande i legionärssjuka är den egna bostaden, dvs. det sker bakterietillväxt i fastighetens varmvattensystem. Äldre personer och personer med nedsatt immunförsvar är de som främst anses vara riskgrupp för att utveckla legionärssjuka.

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 verktyg 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 154 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 nämnda 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.

För de 99 fastighetsägare som fick anmärkning på att fastigheten saknade en långsiktig planering eller att den långsiktiga planeringen hade brister ställde miljöförvaltningen krav på att anmärkningen åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll.

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 tillhandahålla 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. Fastighetsägaren ska erbjuda de boende insamling av grovavfall minst två gånger per år.

Om fastighetsägaren tillåter boende att lämna farligt avfall i fastighetens avfallsutrymme, måste fastighetsägaren ha en överenskommelse om detta med Stockholm Vatten och Avfall AB. Ett alternativ är att hänvisa de boende till att lämna farligt avfall till kommunens samlingsplatser. 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.

Matavfall

Av de 422 fastighetsägare som fick tillsyn var det 221 stycken, 52 procent, som saknade separat matavfallsinsamling. Vid inspektionerna uppmanas fastighetsägarna att utreda möjlighet att anordna separat insamling av matavfall. Detta sker i samarbete med Stockholm Vatten och Avfall AB. Miljöförvaltningen ställer inga krav på att införa matavfallsinsamling eftersom det för närvarande är frivilligt för hushållen inom Stockholm stad att sortera matavfall separat. Ett krav träder dock i kraft den 1 januari 2023. Enligt miljöbalken ska dessutom alla som

bedriver en verksamhet hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning.

Radon

Under tillsynsbesöken diskuteras radonmätningar. I de fall fastighetsägaren inte genomfört radonmätningar i fastigheten överlämnas information om radonmätning och information om att miljöförvaltningens radonhandläggare kommer att kontakta fastighetsägaren vid ett senare tillfälle. För att kontrollera om fastigheten har radonvärden inom gällande gränsvärde/referensvärde måste en mätning utföras. Referensvärde för radon i bostäder är 200 Bq/m³. 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 kontrollerar att fastighetsägaren har undersökt möjligheterna att minska vatten- och energianvändningen och har 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 väl fungerande 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. 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 2020 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Av de 422 fastighetsägare som fått tillsyn var det endast 5 procent som inte fick någon anmärkning. Mer än en tredjedel, 38 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. 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 2021 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med tillsyn av fastighetsägares egenkontrollarbete.

Slut