



Avdelning: Hälsoskydd
Handläggare: Terees von Stedingk
Telefon: 08-508 28 999
Fax: 08-508 28 808
E-post: terees.von.stedingk@miljo.stockholm.se

2006-02-28

MHN 2006-03-14 p 11

Ett pilotprojekt för fastigheter med bristande underhåll eller inomhusproblem i hela fastigheten

Miljöförvaltningens metodrapport

Förslag till beslut

1. Godkänna avrapporteringen

Urban Jonsson
t.f. direktör

Martina Bengtsson
t.f. avdelningsdirektör

Bakgrund

Miljöförvaltningen hanterar årligen ca 500 anmälningar om olägenheter i inomhusmiljön och ca. 7 årsarbetskrafter åtgår årligen från Miljöförvaltningens sida för att handlägga dessa ärenden. Förvaltningen har sedan några år tillbaka satsat tid och resurser på förebyggande arbete för att minska antalet klagomål och förbättra inomhusmiljön för medborgarna – ett led i att målstyra tillsynen.

För att också kunna målstyra och effektivisera handläggningen av de ärenden om misstänkta olägenheter som kommer in till Miljöförvaltningen finns det ett behov av att utveckla särskilda tillsynmetoder för vissa typer av ärenden. Däribland har förvaltningen noterat att flera anmälningar som inkommer som berör många klaganden i en bostadsfastighet eller som rör olika typer av störningar i en hel fastighet till exempel på grund av med dåligt underhåll är svåra att driva med traditionell handläggning. Dessa ärenden är ofta svåra att avsluta samt tar mycket stora resurser i anspråk.

Projektets mål har varit att ta fram en rutin för hur ärenden med problem baserade på dåligt underhåll eller problem som rör en hel fastighet ska hanteras, och att denna rutin framöver ska kunna ligga till grund för Miljöförvaltningens handläggning av liknande ärenden. I målet ingick även att bedriva riktad tillsyn mot 1-3 fastigheter med den här typen av problem och

tillämpa de framtagna rutinerna, och att till sist utvärdera dem genom att jämföra utfallet med traditionellt handlagda klagomål.

Förvaltningens sypunkter

De framtagna rutinerna testades på två fastigheter. I en av dessa fastigheter hade Miljöförvaltningen drivit ett ärende med ett stort antal olika inomhusmiljöproblem som hade pågått sedan många år tillbaka utan att man hade lyckats komma till ett avslut. Detta berodde bland annat på dess komplicerade karaktär med många klaganden och många olika typer av problem samt att nya störningar efter hand uppdagades. Det andra ärendet rörde en fastighet som bedömdes ligga i riskzonen för att en utdragen handläggningstid, eftersom även den omfattades av många klagande och klagomål av olika karaktär.

I den ordinarie handläggningen ligger ansvaret för att utreda och åtgärda störningar i inomhusmiljön i en bostadsfastighet på fastighetsägaren i och med den omvända bevisbördan i miljöbalkens andra kapitel. Miljöförvaltningen utför ändå i vissa fall kompletterande inspektioner i situationer t ex där förvaltningen bedömer att det är orimligt att ställa krav om utredning. Den nya rutinen baserar sig på att Miljöförvaltningen i ett tidigare skede gör en inspektion i de berörda bostäderna för att få en helhetsbild av situationen, men först efter att en kommunikation med fastighetsägaren genomförts. I samband med att en inspektion av en hel fastighet görs ges varje klagande en möjlighet att få sin egen bostad inspekterad. Eftersom de ärenden som hanterades rörde problem i en hel fastighet tog de initiala inspektionerna mycket tid, en tid som måste vägas mot den som skulle behövt läggas ner i ärendet om det handlagts med ordinarie rutiner. För att bedöma rutinens effektivitet jämfördes tiden som lagts ner i det sedan länge pågående ärendet med tiden som lades ner i projektet. Med den nya rutinen tog ärendet fem årsarbetsdagar anspråk jämfört med de tidigare tio årsarbetsdagar som lagts ner. Projektgruppens uppfattning är att förvaltningen vinner tid med det nya tillvägagångssättet i vissa ärenden.

Resultatet av inspektionerna var i båda dessa fall att ingen av de inspekterade bostäderna hade några brister som medförde någon uppenbar olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalkens definition. Båda fastighetsägarna har i dessa fall för avsikt att genomföra en totalreovering av sina respektive fastigheter inom kort. Med anledning av detta har Miljöförvaltningen beslutat att avsluta ärendena utan krav på åtgärder för de risker för olägenhet som påträffades. Detta med bedömningen att riskerna kan anses som tillfälliga och därför ska anstå till kommande reovering genomförs.

Innan projektets genomförande hade förvaltningen svårt att genom traditionell handläggning komma till avslut i det ärende som pågått i den ena av fastigheterna sedan flera år tillbaka, och här resulterade inspektionerna i ett omedelbart beslut om avslut. I det andra ärendet, som var ett nytt ärende av samma karaktär, anser Miljöförvaltningen att det liksom i det förra fallet skulle ha inneburit många timmar av granskning och föreläggande, och eventuellt också flera inspektioner, för att kunna komma fram till en bedömning. Detta kunde nu istället lösas på relativt kort tid, även om det innebar en större insats under en kortare period. Projektgruppen är enig i uppfattningen att handläggningen i dessa fall har gått snabbare med den nya typen av rutiner än med traditionell handläggning.

Enligt 2 kap 1 § miljöbalken är det verksamhetsutövare som har bevisbördan och som därmed ansvarar för att utreda huruvida en olägenhet eventuellt föreligger. Det är därför viktigt att det huvudsakliga ansvaret också i dessa ärenden läggs på verksamhetsutövaren, även om Miljöförvaltningen genomför inspektioner i ett tidigt skede. Den nya rutinen kommer endast att gälla för fastigheter med problem i stora delar av fastigheten eller i ärenden med många

klaganden, där huvudsyftet med en alternativ handläggning är en tidseffektivisering som kan komma den övriga verksamheten tillgodo.

Resultatet av projektet är att avdelningen Hälsoskydd nu har ett mer effektivt handlägningsförfarande för att hantera framtida ärenden som rör en hel eller stora delar av en fastighet, och att det nu också finns en framtagna tillsynsmetod för att bedriva tillsyn riktad mot en hel fastighet.

Slut