



Karl Malmberg
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Telefon 08-508 27 993
karl.malmberg@miljo.stockholm.se

Bostadsrättsföreningen Eken Nr 25
c/o Bengt Agartz
Sköndalsvägen 98
128 68 Sköndal

Delgivningskvitto

FÖRELÄGGANDE ATT UPPRÄTTA OCH INKOMMA MED FÖRSLAG TILL EGENKONTROLLPROGRAM

Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden förelägger Bostadsrättsföreningen Eken Nr 25, org. nr 702000-4458 att låta upprätta och inkomma med skriftlig redovisning av egenkontrollprogram. Kontrollprogrammet ska vara anpassat efter fastighetsbeståndet och minst innehålla följande;

- rutiner för förebyggande arbete och planering av fastighetens underhåll
- rutiner och åtgärder för att hushålla med energi
- rutiner för klagomålshantering, felanmälan och oförutsedda/akuta händelser
- inventering av de bullerkällor som finns i fastigheten och rutiner för att säkerställa att risk för människors hälsa inte uppkommer
- rutiner för att säkerställa att Socialstyrelsens allmänna råd uppfylls för: ventilation (SOSFS 1999:25), inomhustemperatur (SOSFS 2005:15) och fukt och mikroorganismer (SOSFS 1999:21)
- rutiner för att säkerställa att varmvattentemperatur håller minst 50°C och max 60°C vid tapstället och att returvarmvattnet håller minst 50°C i ett varmvattencirkulationssystem eller minst 60°C i beredare enligt Boverkets byggregler
- rutiner för att avfall, farligt avfall och grovsopor hanteras enligt den gällande renhållningsordningen
- rutiner för kontroll av radon, köldmedieaggregat över 3kg och PCB (för fastigheter uppförda eller renoverade 1956-1973)
- Status för arbetet med energideklaration

Kontrollprogrammet ska skriftligen redovisas till miljöförvaltningen **senast 60 dagar efter delgivning.**

Till stöd för beslutet åberopas 2 kap. 1-3, 5 och 7 §§, 9 kap. 1, 3 och 9 §§ och 26 kap. 1, 9 och 19 §§ miljöbalken.

Bakgrund

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har angett som ett mål att kunskapen om miljöbalken och dess krav på egenkontroll ska stärkas bland fastighetsägare. Därför besöker miljöförvaltningen ett antal fastighetsägare under våren 2008 och granskar verksamheternas egenkontroll.

Tillsynen har riktats mot fastighetsägare som har fastigheter byggda mellan 1950 och 1980. I fastigheter byggda under denna tidsperiod kan ett stort underhållsbehov finnas till följd av gamla installationer. Detta medför ett ökat behov av en fungerande egenkontroll hos fastighetsägarna.

Miljöförvaltningen har för avsikt att utföra tillsyn på Bostadsrättsföreningen Eken Nr 25 egenkontroll. Vid följande tre tillfällen 31 januari 2008, 26 februari 2008 och 26 mars 2008 har miljöförvaltningen kontaktat Bostadsrättsföreningen Eken Nr 25 för att boka tid för inspektion. Fastighetsägaren har även fått möjlighet att själv komma med förslag på tid i de fall miljöförvaltningens förslag inte passat. Den 26 mars 2008 informerades Bostadsrättsföreningen Eken Nr 25 om att miljö- och hälsoskyddsnämnden kan förelägga om att ett förslag till egenkontrollprogram ska upprättas och redovisas om fastighetsägaren inte svarar.

Lagstöd

Enligt 2 kap. 1 § miljöbalken är bevisbördan omvänd vilket innebär att det är den som bedriver en verksamhet som ska visa hur kraven i miljöbalken uppfylls.

Verksamhetsutövaren ska enligt 2 kap. 2 § miljöbalken ha eller skaffa sig tillräcklig kunskap om verksamheten och dess påverkan på människors hälsa och miljön.

Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska verksamhetsutövaren utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Enligt 2 kap. 5 § miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning.

Enligt 2 kap. 7 § miljöbalken gäller kraven på hänsyn i den utsträckning det inte kan anses vara orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning skall särskilt beaktas nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

Enligt 9 kap. 1 § framgår det att byggnader eller anläggningar som används på ett sätt som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön är att betrakta som miljöfarlig verksamhet.

Med olägenhet enligt 9 kap. 3 § miljöbalken avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka människans hälsa menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Enligt 9 kap. 9 § ska bostäder och lokaler för allmänna ändamål brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra

skadedjur. Fastighetsägaren ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.

Enligt 26 kap 1 § ska tillsynsmyndigheten på eget initiativ eller efter anmälan kontrollera efterlevnaden av miljöbalken.

Tillsynsmyndigheten får enligt 26 kap. 9 § miljöbalken meddela de förelägganden och förbud som behövs i enskilda fall för att balken samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken ska efterlevas.

Enligt 26 kap. 19 § ska den som driver en verksamhet som befaras medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön fortlöpande kontrollera och planera sin verksamhet för att motverka och förebygga sådana verkningar. Verksamhetsutövaren ska genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens påverkan på miljön. Verksamhetsutövaren ska vidare redovisa förslag till kontrollprogram eller förbättrande åtgärder om tillsynsmyndigheten begär det.

Beslutsmotivering

Eftersom miljöförvaltningen ännu inte fått möjlighet att undersöka egenkontrollen på plats anser miljö- och hälsoskyddsnämnden att det är rimligt att fastighetsägaren nu inkommer med en skriftlig redovisning av sin egenkontroll.

Kontrollprogrammet ska minst innehålla redovisning av rutiner och planering för: fastighetens underhåll, klagomålshantering, oförutsedda händelser, energihushållning, buller, ventilation, fukt, inomhustemperatur, varmvattentemperatur och avfallshantering samt redovisning av utförda kontroller för att fastigheten inte ska ge upphov till olägenhet för människors hälsa och miljön.

En väl upprättad egenkontroll minskar eller tar helt bort riskerna som kan uppstå för människors hälsa och miljön. Miljö- och hälsoskyddsnämnden finner därför att Bostadsrättsföreningen Eken Nr 25 ska föreläggas att inkomma med en skriftlig redovisning av sitt egenkontrollprogram.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos Länsstyrelsen i Stockholms län – se bilaga.

Enligt delegation

Camilla Zetterberg
Enhetschef



ÖVRIGT

Vägledning och information om egenkontroll finns på miljöförvaltningens hemsida:

www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare

Bilaga: Praktisk vägledning