



MILJÖFÖRVALTNINGEN
HÄLSOSKYDD

PROJEKTRAPPORT

DNR: 2009-1307
SID 1 (9)
2009-02-23

*upprättad av: Patrik Hultstrand
och Karl Malmberg*

ÅRSRAPPORT 2009

- riktad tillsyn fastighetsägare 2009



Årsrapport 2009	1
1. Inledning	3
Syftet med inspektionerna	3
2. Mål och avgränsningar	3
2.1 Effektmål	3
2.2 Projekt mål	3
2.3 Urval	4
3. Projektbeskrivning	4
3.1 Inför tillsynsbesöken	4
3.2 Inspektion	4
3.3 Projektmöten	5
4. Projektmedlemmar 2009	5
6. Årsrapport	5
6.1 Effektmål	5
6.2 Projekt mål	6
7. Resultat	6
8. Vanligaste bristerna i egenkontrollen	7
9. Planering inför 2010	8

1. INLEDNING

Miljöförvaltningens uppgift är att minska risken för människors hälsa och miljö genom att utöva tillsyn. Projektet Riktad tillsyn av fastighetsägare är ett arbetssätt för att uppnå detta mål. Arbetet bedrivs på enheten Bostad och Miljö på Hälsoskyddsavdelningen i samarbete med Plan och Klimat från avdelningen Plan och Miljö. Projektet omfattar tillsyn av fastighetsägare i Stockholms stad och är en fortsättning av det informationsprojekt om egenkontroll för fastighetsägare som drevs på avdelningen mellan år 2003-2006.

SYFTET MED INSPEKTIONERNA

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 bostadsfastigheter och dess tillhörande utrymmen. Utöver förvaltningens tillsyn av miljöbalkens efterlevnad är avsikten med inspektionerna att fastighetsägarna ska få en ökad kunskap och förståelse för miljöbalken och förbättrade rutiner för egenkontrollarbete. Inspektionen ger fastighetsägaren ett kvitto på hur verksamheten lever upp till miljöbalkens krav på hänsyn till hälsa och miljö.

Resultatet från 2009 års inspektioner bekräftar att de flesta fastighetsägare har någon form av brist i sin egenkontroll, även de kommunala bolagen, men endast ett fåtal fastighetsägare har så allvarliga brister att miljöförvaltningen kräver in åtgärder, de flesta brister är av sådan karaktär att de kan åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll.

2. Mål och avgränsningar

2.1 EFFEKTMÅL

Projektets mål är att kunskapen om miljöbalken och dess krav på egenkontroll ska stärkas bland fastighetsägare, vilket i sin tur ska leda till att färre anmälningar om olägenhet inkommer till förvaltningen.

2.2 PROJEKTMÅL

Under 2009 var målsättningen att granska egenkontrollen av 375 fastighetsägare. Hälsoskydd 315 och Plan och Miljö 60.

2.3 URVAL

Urvalet för 2009 bestod av följande tre urvalsgrupper.

Ombildade Bostadsrättsföreningar: Utifrån projektets erfarenheter finns det kunskapsbrister om egenkontroll hos många bostadsrättsföreningar. Föreningar som tar över förvaltningen av fastigheter saknar ofta erfarenhet av sådan verksamhet. Därför anser förvaltningen att det finns ett behov av att granska egenkontrollen hos ombildade bostadsrättsföreningar.

Kommunala fastighetsbolag på områdesexpeditioner: Miljöförvaltningen har utfört inspektioner av allmännyttans egenkontroll på områdesnivå. Under 2009 har Svenska Bostäder och Familjebostäder prioriterats. Miljöförvaltningen genomförde en utbildning med Stockholms hem 2007 och därför ansågs behovet av egenkontroll tillsyn inte nödvändigt för 2009.

De bostadsrättsföreningar som hade fast årlig avgift 2007: Dessa fastighetsägare ingick i den ursprungliga urvalsgruppen, de fastighetsägare som inte blivit inspekterade tidigare har valts ut till 2009 års urval. Dessa fastighetsägare hade en fast årlig avgift fram till 2007.

3. Projektbeskrivning

3.1 INFÖR TILLSYNSBESÖKEN

Handläggarna kontaktar de fastighetsägare som ska inspekteras genom ett bokningsbrev. I bokningsbrevet framgår syftet med inspektionen och vad som ska kontrolleras vid besöket.

Om fastighetsägaren inte svarat på bokningsbrevet trots påminnelse skickas ytterligare en påminnelse. Där informeras fastighetsägaren om att de kan komma att föreläggas att inkomma med ett skriftligt egenkontrollprogram om inspektion inte kan utföras.

3.2 INSPEKTION

Inspektionen består av två delar. Under den första delen ställs konkreta frågor kring hur arbetet med egenkontroll efterlevs. Hos allmännyttans bolag höll miljöförvaltningen även en presentation om egenkontroll på områdesexpeditionerna där företagets förvaltare och bo-/husvärdar deltog.

Under den andra delen kontrollerar inspektören fastigheten och en lägenhet som fastighetsägaren upplåter.

Besöken följs upp med en inspektionsrapport där det som framkommit vid inspektionen tas upp. Under året har en ny mall för inspektionsrapport tagits fram. Den modifierade

inspektionsrapporten ska underlätta för handläggare men främst ska den bli tydligare för fastighetsägaren.

När en fastighetsägare har brister i egenkontrollen kan förvaltningen driva det vidare på två sätt:

Om bristen eller anmärkningen inte är av den grad att den bedöms utgöra en olägenhet för människors hälsa eller miljön, får fastighetsägaren åtgärda bristen inom ramen för verksamhetens egenkontroll.

Om risk för olägenhet eller olägenhet för människors hälsa eller miljön föreligger ska ärendet följas upp. Det kan göras med uppmaningar eller förelägganden beroende på anmärkningens dignitet.

3.3 PROJEKTMÖTEN

Projektgruppen har haft regelbundna möten, något som varit av stor vikt för kommunikationen och samarbetet i projektet speciellt som arbetet bedrivs av olika avdelningar på förvaltningen. Projektmötena används till att sprida information kring nya rutiner samt diskussion kring bedömningsgrunder, intryck vid tillsynsbesöken och handläggning av svårbedömda ärenden.

4. Projektmedlemmar 2009

Hälsoskydd

Karl Malmberg- projektledare jan-maj
Patrik Hultstrand- projektledare jun-dec
Charlotte Larsson
Robert Eriksson
Eva Cedergren
Catrine Eckers
Hanna Axemar

Louise Englund
Jens Dahlsköld
Josefin Andersson
Shahryar Hatami
Ina Finnström

Plan och miljö

Jessica Berggren
Christina Berglund

6. Årsrapport

6.1 EFFEKTMÅL

Den långsiktiga effekten med projektet kan inte mätas inom ramen för projektet.

6.2 PROJEKTMÅL

Det framgick tidigt att inspektionerna av allmännyttan krävde större resurser därför reviderades målet till totalt 360 inspektioner. Det ursprungliga målet var att utföra 375 inspektioner. (Hälsoskydd 315 och Plan och Miljö 60)

2009 utfördes totalt 333 inspektioner av fastighetsägares egenkontroll. 269 bostadsrättsföreningar inspekterades av hälsoskydd, 14 av dessa var från 2008 års urval. Plan och Miljö inspekterade 51 fastighetsägare. 14 inspektioner utfördes hos Svenska Bostäder och Familjebostäder, dessa inspektioner krävde dubbla resurser och två inspektörer, vilket motsvarar 28 inspektioner i nedlagd tid. En del fastighetsägare har inte haft möjlighet att ta emot Miljöförvaltningen under 2009, dessa flyttades fram till början av 2010.

7. Resultat

Resultatet från 2009 års inspektioner visar att 81 procent av fastighetsägarna hade någon form av brist i den egenkontroll som miljöbalken ålägger dem, endast 19 procent fick inte några anmärkningar alls. De flesta brister var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Tretton fastighetsägare hade så allvarliga brister att miljöförvaltningen ställde krav om åtgärder.

De kommunala bolagen har i huvudsak bra rutiner för egenkontroll, vilket är en förutsättning med tanke på deras storlek. Detta gäller både för Svenska Bostäder och Familjebostäder. Förvaltningen har tidigare kontrollerat egenkontrollen på central nivå och med årets inspektioner gavs möjlighet att kontrollera hur det fungerar i praktiken. Från inspektionerna kan det bekräftas att bolagen har en väl utformad egenkontroll, men trots rutinerna kunde det konstateras att det fanns vissa brister.

De vanligaste bristerna hos de kommunala bolagen är även de mest frekventa hos bostadsrättsföreningarna. I nedanstående tabell listas antal anmärkningar per kategori, vissa fastighetsägare kan ha fler anmärkningar inom samma kategori. De brister som var vanligast förekommande är rutiner kring varmvattentemperatur, inomhustemperatur, ventilation, resurshushållning, avfallshantering och radon.

Fastighets-ägare 2009	Bostadsrätts-föreningar	Bostadsrätts-föreningar	Svenska Bostäder & Familjebostäder	Svenska Bostäder & Familjebostäder	Samtliga fastighetsägare 2009
Rutiner för:	<i>Anmärkning utan uppföljning</i>	<i>Anmärkning med uppföljning</i>	<i>Anmärkning utan uppföljning</i>	<i>Anmärkning med uppföljning</i>	<i>Anmärkningar totalt</i>
Underhåll	20				20
Felanmälan	11				11
Energi-användning	54				54
Buller	10				10
Ventilation	74		5		79
Inomhus-temperatur	32		2		34
Varmvattentemperatur	181	8	8		197
Radon	46	3	7		56
Fuktskador	2		1	1	4

Köldmedia	2	1			3
PCB	3				3
Skadedjur	5		1		6
Avfall	48		2		50
Lokaler	4				4

8. Vanligaste bristerna i egenkontrollen

Varmvattentemperatur och legionella

Den vanligaste orsaken till att fastighetsägarna fått anmärkning är bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperatur. Många fastighetsägare saknar möjlighet att läsa av returtemperaturen av varmvattnet i undercentralerna. Det finns även kunskapsbrister hos många fastighetsägare. De flesta känner till legionella och riskerna med låg varmvattentemperatur, men ofta är det endast utgående varmvattentemperatur som avläses. Det är varmvattnets returtemperatur som ska avläsas för att säkerställa att temperaturen håller minst 50 grader, detta för att minimera risken av legionellatillväxt och att boende insjuknar i legionella. Legionellabakterier tillväxer mellan 20-45°C. Tillväxt kan dock ske både under och över detta temperaturintervall. Åtta fastighetsägare hade så allvarliga brister att förvaltningen ansåg att uppföljning krävdes.

Ventilation

En fungerande ventilation är en förutsättning för en god inomhusmiljö. En bra ventilation behövs inte bara för att undvika hälsoproblem för människor men även för att skydda fastigheten mot fukt och föroreningar som kan skada byggnaden. Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem därför är det viktigt att fastighetsägaren kan visa att det har rutiner som säkerställer att ventilationen fungerar. Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) är ett av de instrument som en fastighetsägare har för att kontrollera ventilationen, ett giltigt intyg ska vara anslaget i fastigheten. OVK är dock inte någon garanti för att fastigheten har en tillfredställande ventilation. Många ventilationsanmärkingar har varit brister kring OVK. Tillsynen av OVK ligger på stadsbyggnadsnämnden men eftersom det är lätt att följa upp och ger en indikation om fastighetsägarens egenkontroll har det använts i tillsynen av fastighetsägare. Ingen av dess anmärkingar krävde vidare uppföljning av förvaltningen utan ska åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Ventilationen har även påverkan på energihushållningen. Över hälften av fastigheterna 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 ca 15 % som har ett mekaniskt från- och tilluftssystem har däremot en annan situation, även om nästan 70 % av dessa system har värmeväxlare så finns det där en förbättringspotential.

Inomhustemperatur

Enligt socialstyrelsens allmänna råd rekommenderas en inomhustemperatur på mellan 20 och 23 grader. Det är bara 5 % av fastighetsägarna som har en eftersträvansvärd temperatur som ligger över 23 grader. De flesta har 21 grader som bör-värde. För varje

grad man ökar inomhustemperaturen under uppvärmningssäsongen ökar energianvändningen.

Energihushållning

Enligt miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. Vid tillsynsbesöken kontrollerar förvaltningen att fastighetsägaren har ett egenkontrollarbete som identifierar de energibesparande potentialerna samt att de vet vad energin används till.

En kontinuerlig uppföljning av energi- och vattenanvändning är en del i en fullständig egenkontroll. Av de inspekterade fastighetsägarna var det bara drygt hälften som hade en sådan uppföljning. Den energideklaration som Stadsbyggnadsnämnden har tillsyn över är en av grunderna för uppföljningen och vi efterfrågar därmed om den är genomförd, vilket drygt hälften av fastighetsägarna hade gjort vid inspektionstillfället. Av dessa deklarerationer var det ca 60 % som fått åtgärdsförslag av varierande omfattning. Drygt 10 % kunde inte redogöra för om det fått åtgärdsförslag eller inte.

Innan inspektionerna hade över 60 % av fastighetsägarna redan utfört energibesparande åtgärder, medan bara drygt 30 % planerade att utföra åtgärder.

Över 90 % av fastigheterna värms med fjärrvärme. Andra källor är värmepumpar och oljeeldning men även några eluppvärmda fastigheter finns. Det var även ett fåtal fastighetsägare som inte kunde redogöra för vilket uppvärmningssystem som fanns i fastigheten. Av de fastighetsägare som idag har fjärrvärme är det ca 5 % som funderar på att byta till annan uppvärmning, främst värmepump.

Avfall

Vanligaste orsaken till anmärkning av avfallshantering är att det saknas rutiner för att omhänderta grovavfall och farligt avfall. 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. För farligt avfall ska en godkänd transportör användas för bortskaffande. Ingen av anmärkningarna på avfallsrutiner var sådana att uppföljning krävdes.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när grundämnet radium sönderfaller. Radongaserna kan sedan sönderfalla till radioaktiva metallatomer, sk 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. Anmärkning ges om fastighetsägaren inte har utfört eller redovisat radonmätningar. Riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m³. Stockholms stad har som mål att stadens samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020. Om en fastighetsägare inte har en godkänd radonmätning uppmanas fastighetsägaren att upprätta och redovisa en plan för radonmätningar i sina fastigheter.

9. Planering inför 2010

Under 2010 kommer Socialstyrelsen att driva ett nationellt tillsynsprojekt för att förbättra fastighetsägares rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen i



Stockholm har flera års erfarenhet av tillsyn av fastighetsägares egenkontroll och kommer att delta i projektet.

Urvalet för 2010 kommer att bestå av följande tre urvalsgrupper.

Ombildade Bostadsrättsföreningar: Utifrån projektets erfarenheter finns det kunskapsbrister om egenkontroll hos många bostadsrättsföreningar. Föreningar som tar över förvaltningen av fastigheter saknar ofta erfarenhet av sådan verksamhet. Därför anser förvaltningen att det finns ett behov av att granska egenkontrollen hos ombildade bostadsrättsföreningar. Urvalet har tagits fram från fastighetskalendern under ägarbyte.

Kommunala fastighetsbolag på områdeexpeditioner: Miljöförvaltningen kommer att fortsätta inspektera allmännyttans egenkontroll på områdesnivå. Under 2010 kommer även Stockholmshem att inkluderas i urvalet.

De fastighetsägare som hade fastårlig avgift 2007: Denna grupp består främst av privata ägare och bostadsbolag. Dessa fastighetsägare ingick i den ursprungliga urvalsgruppen, de fastighetsägare som inte blivit inspekterade kommer nu att inspekteras. Dessa fastighetsägare hade en fast årlig avgift fram till 2007.

Karl Malmberg

Projektledare

Patrik Hultstrand

Projektledare

Camilla Zetterberg

Enhetschef