



MILJÖFÖRVALTNINGEN
HÄLSOSKYDD

Bilaga

PROJEKTRAPPORT

DNR: 2010-000815-642

SID 1 (8)

2011-01-18

upprättad av: Shahryar Hatami

ÅRSRAPPORT 2010

Riktad tillsyn fastighetsägare 2010





Årsrapport 2010	1
1. Inledning	3
2. Mål och avgränsningar	3
2.1 Urval.....	3
3. Projektbeskrivning	4
3.1 Inför tillsynsbesöken	4
3.2 Inspektion	4
3.3 Projektmöten	4
4. Projektmedlemmar 2010	5
5. Resultat.....	5
6. Vanligaste bristerna i egenkontrollen.....	6
7. Planering inför 2011	8

1. INLEDNING

Miljöförvaltningens uppgift är att minska risken för människors hälsa och miljö genom att utöva tillsyn. Riktad tillsyn av fastighetsägare är ett arbetssätt för att uppnå detta mål. Arbetet bedrivs på enheten Bostad och Miljö på Hälsoskyddsavdelningen i samarbete med Energi och Klimat från avdelningen Plan och Miljö.

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.

2. MÅL OCH AVGRÄNSNINGAR

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.

2.1 URVAL

Urvalet för 2010 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 miljöförvaltningen att det finns ett behov av att granska egenkontrollen hos ombildade bostadsrättsföreningar.

Kommunala fastighetsbolag på områdeexpeditioner: Miljöförvaltningen har utfört inspektioner av allmännyttans egenkontroll på områdesnivå. Under 2010 har Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem inspekterats.

De fastighetsägare som hade fast årlig 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.

3. PROJEKTBSKRIVNING

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 utförs. 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 reviderade 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 olika sätt:

Om risk för olägenhet eller olägenhet för människors hälsa eller miljön föreligger följs ärendet upp genom att krav på redovisning av vidtagna åtgärder till miljöförvaltningen ställs på fastighetsägaren.

Om bristen eller anmärkningen är av den grad att den inte bedöms utgöra en olägenhet för människors hälsa eller miljön, får fastighetsägaren åtgärda bristen inom ramen för verksamhetens egenkontroll. Dessa åtgärder kommer att följas upp vid nästa tillsynsperiod.

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 2010

Hälsoskydd

Karl Malmberg projektledare januari – mars

Shahryar Hatami projektledare fr.o.m. april

Charlotte Larsson

Eva Cedergren

Catrine Eckers

Hanna Axemar (januari-mars)

Louise Englund

Jens Dahlsköld (januari-juni)

Josefin Andersson

Ina Finnström

Erika Dahlstrand (fr.o.m. september)

Per Lindqvist (fr.o.m. juni)

Plan och miljö

Staffan Sandberg

Christina Berglund

5. Resultat

Under 2010 utfördes totalt 164 inspektioner av fastighetsägares egenkontroll. Dessa fastighetsägare bestod av 83 bostadsrättsföreningar, 51 privata fastighetsägare och 30 fastigheter hos de tre kommunala bolagen, Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Hos respektive kommunalt fastighetsbolag utfördes 10 inspektioner per bolag. Plan och Miljö inspekterade 13 fastighetsägare. Ett fåtal fastighetsägare har inte haft möjlighet att ta emot miljöförvaltningen under 2010. Dessa inspekteras i början av 2011.

Resultatet från 2010 års inspektioner visar att närmare 95 procent av fastighetsägarna hade någon brist i den egenkontroll som miljöbalken ålägger dem. De flesta brister var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Drygt 10 procent av fastighetsägare hade så allvarliga brister att miljöförvaltningen ställde krav på åtgärder.

De kommunala bolagen har i huvudsak bra rutiner för egenkontroll. Detta gäller både för Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. 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. Ett exempel på det är att 43 procent av inspektionerna i de kommunala bolagen hade någon typ av brist gällande avfallshanteringen i sina fastigheter.

I nedanstående tabell listas antal anmärkningar per kategori. Vissa fastighetsägare kan ha fler anmärkningar inom samma kategori. De vanligaste förekommande brister är låg varmvattentemperatur, rutiner för energihushållning, rutiner för kontroll och underhåll av ventilationssystem samt radonmätning.

Rutiner för	83 Bostadsrättsföreningar		3 Kommunala fastighetsbolag (30 fastigheter)		51 Hyresfastigheter		Andel %
	Anmärkning utan uppföljning	Anmärkning Med uppföljning	Anmärkning utan uppföljning	Anmärkning Med uppföljning	Anmärkning utan uppföljning	Anmärkning Med uppföljning	
Vattentemp.	34	-	-	-	13	8	23
Energi	28	3	-	-	8	2	17
Ventilation	30	2	-	-	5	-	15
Radon	-	31	1	-	-	1	13,5
Avfall	13	-	13	-	4	-	12,5
Underhåll	10	-	-	-	7	-	7
PCB	5	1	-	-	-	-	2,5
Buller	3	-	1	-	1	-	2
Fuktskador	4	-	-	-	1	-	2
Inomhustemp.	5	-	-	-	-	-	2
Felanmälan	3	-	-	-	1	-	1,5
Skadedjur	-	1	1	-	-	-	1
Köldmedia	1	1	-	-	1	-	1
Föreläggande	3				3		3,7

95 procent av de totala besökta fastighetsägarna hade någon typ av brister i egenkontrollen. Det totala antalet brister är 243 stycken. För ett 50 tal var dessa brister av sådan karaktär att miljöförvaltningen ställde krav att fastighetsägaren ska redovisa vidtagna åtgärder. Sammanlagt 6 fastighetsägare förelades om att komma in med förslag till egenkontrollprogram för sina verksamheter.

6. 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 returvarmvattnets temperatur 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 växer till mellan 20-45°C. Tillväxt kan dock ske både under och över detta temperaturintervall.

Energihushållning

Enligt miljöbalken ska alla som bedriver en verksamhet hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. Vid tillsynsbesöken kontrollerar miljöförvaltningen 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. Den energideklaration som Stadsbyggnadsnämnden har tillsyn över används som en del av grunderna för uppföljningen och vi efterfrågar därmed om den är genomförd, vilket drygt 130 av fastighetsägarna hade gjort vid inspektionstillfället. Uppgifter om fastighetsägare som inte genomförde energideklarationen i sina fastigheter lämnades av inspektörerna till Stadsbyggnadskontoret för uppföljning. Över 90 procent av fastigheterna värms med fjärrvärme. Andra värmekällor är värmepumpar och oljeeldning men även några eluppvärmda fastigheter finns.

Ventilation

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 fastigheten mot fukt och föroreningar som kan skada byggnaden. Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem. Det är därför viktigt att fastighetsägaren kan visa att de 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 OVK-intyg ska vara anslaget i fastigheten. OVK är dock inte någon garanti för att fastigheten har en tillfredställande ventilation. Många ventilationsanmärkningar har varit brister kring OVK. Tillsynen gällande OVK ligger hos Stadsbyggnadsnämnden men eftersom detta är en del av egenkontrollen ställer miljöförvaltningen frågan om OVK är utförd och anslagen, vid sina inspektioner. För dessa anmärkningar krävde miljöförvaltningen att bristen ska åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Ventilationen har även påverkan på energihushållningen. Över hälften av fastigheterna har självdraagsventilation 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. Hos ett sådant system finns det en förbättringspotential, nämligen installation av värmeväxlare för att återvinna värmen ur den luft som släpps ut. Uppgifterna om de fastighetsägare vars fastighet inte genomgått OVK lämnas till Stadsbyggnadskontoret för uppföljning av detta.

Radon

Radon är en ädelgas som bildas när grundämnet radium sönderfaller. Radongaserna kan sedan sönderfalla till radioaktiva metallatomer, så kallade, 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. En mätplan för radon skickas tillsammans med inspektionsrapporten till fastighetsägaren som har ännu inte mätt upp radon i sin fastighet. Efter att mätplan ha inkommit lämnas det över till berörd enhet för uppföljning.

Avfall

Den vanligaste orsaken till anmärkning av avfallshantering är att det saknas rutiner för att omhänderta grovavfall och farligt avfall. Enligt renhållningsordningen för Stockholms

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.

7. Planering inför 2011

Under 2010 startades ett nationellt tillsynsprojekt av Socialstyrelsen. Detta för att förbättra fastighetsägares rutiner för egenkontroll enligt miljöbalken. Miljöförvaltningen i Stockholms stad har flera års erfarenhet av tillsyn av fastighetsägares egenkontroll och har deltagit i projektet från starten.

Urvalet för 2011 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.

Privata fastighetsägare: Fastighetsägare till hyresrätter i områdena Spånga, Tensta, Skärholmen, Älvsjö och Vällingby. Det finns indikationen på att det finns brister i egenkontrollen hos fastighetsägare i dessa områden bland annat genom inkomna bostadsklagomål.

Nytt arbetssätt ska prövas: Bland de fastigheter som ägs av privata bolag kommer vi att välja ca 25 fastighetsägare i olika delar av ovannämnda områden. I var och en av fastigheterna som ägs av en fastighetsägare kommer vi att välja ett antal lägenheter beroende på fastighetsbeståndets storlek. Istället för att skicka bokningsbrev till fastighetsägaren bokar inspektören tid direkt med boenden för att inspektera berörda lägenheter. Tillvägagångssättet ska diskuteras av projektmedlemmarna innan den tillämpas. Denna metod ska prövas i praktiken och fördelar och nackdelar utvärderas för vidareutveckling inför kommande års tillsyn.

Slut