



Handläggare: Camilla Zetterberg  
Telefon: 08-50828824

Till  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

## Svar på skrivelse från SBC om tillsyn över fastighetsägarnas egenkontroll

### Förslag till beslut

1. Överlämna och åberopa detta tjänsteutlåtande som svar på skrivelsen

Gunnar Söderholm

Pia Winbladh Högfors

### Bakgrund

Den 10 februari inkom Bostadsrättsorganisationen SBC med en skrivelse angående Miljö- och hälsoskyddsnämndens ärende nr 9 den 15 februari om tillsyn av fastighetsägares egenkontroll – rapport av tillsynen 2010.

I skrivelsen framför SBC att nämnden 2011 bör ändra sin prioritering så att resurserna istället läggs på verksamhet som förbättrar miljösituationen i Stockholm och att SBC är tveksamma till att det finns lagstöd för tillsynen av fastighetsägare.

SBC framför även att ledamöterna i bostadsrättsföreningar upplever nämndens verksamhet som intrång i den personliga integriteten, att denna tillsyn är ny och att staden klarat sig utan denna tillsyn tidigare.

SBC framför att bostadsrättsföreningar har starka egna motiv att verka för en god inomhusmiljö och minimal omgivningspåverkan och att bostadsrättsföreningar drabbas av tillsyn medan villor och ägarlägenheter faller utanför nämndens tillsyn.

Vidare framför man att förvaltningens rapport pekar på att tillsynen inte alls riktas enbart mot den angivna egenkontrollen utan att även den faktiska verksamheten kontrolleras. På grund av att kontrollerna dessutom omfattar verksamheter (OVK, energideklarationer)



som andra myndigheter eller nämnder har ansvar för inte heller stärker förtroendet för miljöförvaltningen.

I skrivelsen hänvisar SBC till förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd och anser att ägna särskild uppmärksamhet åt bostäder inte är unikt i förordningen utan där pekas även en rad andra byggnader och lokaler upp.

## **Förvaltningens synpunkter**

Fastighetsägare bedriver miljöfarlig verksamhet i miljöbalkens mening. Av 26 kap 1 § miljöbalken framgår att tillsynen skall säkerställa syftet med miljöbalken och föreskrifter som meddelats med stöd av balken. Det framgår vidare att tillsyn skall ske på myndighetens eget initiativ eller efter anmälan.

Som SBC anger i sin skrivelse regleras även den kommunala tillsynen i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (FMH). Av 45 § FMH framgår att kommunen skall ägna särskild uppmärksamhet åt bl.a. byggnader som innehåller en eller flera bostäder med tillhörande utrymmen.

Socialstyrelsen är enligt 3 kap 11 § Miljötillsynsförordningen (2011:13) tillsynsväglädd myndighet när det gäller hälsoskydd och lokaler. Socialstyrelsen har den 19 februari 2010 gett ut en skrift om fastighetsägarens egenkontroll. Av denna framgår bl.a. att miljö- och hälsoskyddsnämnden är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och att nämnden är skyldig att bedriva tillsyn och har till uppgift att bland annat granska och bedöma fastighetsägarens egenkontroll.

Egenkontroll innebär att fastighetsägaren på ett systematiskt sätt ska planera och kontrollera sin verksamhet och är ett viktigt verktyg för att förebygga att problem inte uppkommer i fastigheter och ett effektivt sätt att säkerställa en bra boendemiljö.

Miljööverdomstolen har i ett avgörande rörande tillsynsavgift för en fastighetsägare (MÖD 2009:16) närmare utvecklat vad som ingår i nämndens tillsynsplikt enligt 26 kap miljöbalken.

” Syftet med tillsynsreglerna anges i 26 kap. 1 § miljöbalken . Tillsynen ska säkerställa att syftet med miljöbalken och de föreskrifter som har meddelats med stöd av balken efterlevs. Kontrollen ska avse dels den allmänna efterlevnaden av miljöbalken , dels de föreskrifter, domar och myndighetsbeslut som meddelas enligt balken. Det är alltså närmast fråga om en efterhandskontroll. Vidare ska åtgärder vidtas för rättelse av missförhållanden. Dessutom ska tillsynsmyndigheten fortlöpande kontrollera om meddelade villkor är tillräckliga med utgångspunkt i balkens allmänna målsättning. Kontrollen ska även innefatta förebyggande åtgärder. Det är här fråga om rådgivande, utredande och uppföljande verksamhet av mer generell karaktär.”



SBC har anfört att nämndens tillsyn kan upplevas som integritetskränkande och närmast att likna vid en husrannsakan. Det är beklagligt om ett sådant synsätt förekommer. Möjligen kan det förklaras av att bostadsrättsföreningarnas styrelser inte fått rätt information om vilka skyldigheter som en styrelse har och vilka regler som gäller för den som förvaltar en bostadsfastighet. SBC menar vidare att nämndens tillsyn endast omfattar fastighetsägarens egenkontroll och inte övrig verksamhet inom en bostadsfastighet. Det är en missuppfattning. Tillsynen omfattar hela miljöbalken, även hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken. Det framgår också av Miljööverdomstolens avgörande.

Miljöförvaltningen får årligen in många klagomål på brister i boendemiljön. Under 2010 inkom över 500 ärenden avseende störningar i bostäder. Vid handläggning av dessa ärenden framgår ofta att framförallt mindre fastighetsägare, som ofta utgörs av bostadsrättsföreningar, saknar kunskap om deras ansvar som fastighetsägare. Vid miljöförvaltningens inspektioner av fastighetsägare under 2010 konstaterades många brister avseende egenkontrollen och av miljöförvaltningens ”årsrapport 2010 – riktad tillsyn fastighetsägare 2010” framgår att fler brister finns i bostadsrättsfastigheter jämfört med hyresfastigheter. Mot denna bakgrund av finner miljöförvaltningen att tillsyn över egenkontrollen är befogad för alla ägare av flerfamiljshus såväl bostadsrättsföreningar som hyresfastigvårdar.

När det gäller tillsynsbesöken hos fastighetsägarna bedömer miljöförvaltningen att det är ett effektivt arbetssätt, både för miljöförvaltningen och för fastighetsägarna att på plats dels informera och kontrollera egenkontrollen. Inspektion i fastigheten har gjorts i samband med besöket för att få en bild av om egenkontrollen fungerar i praktiken. I de fall miljöförvaltningen inte fått möjlighet att inspektera på plats har fastighetsägaren förelagts att redovisa sitt egenkontrollarbete skriftligt. Ur fastighetsägarens synvinkel riskerar detta att ta längre tid i anspråk för föreningarna och en granskning av skriftligt redovisad egenkontroll, innebär ofta lika lång handläggningstid för förvaltningen eftersom de inkomna redovisningarna ofta kräver kompletteringar.

Vid förvaltningens tillsynsbesök tas många frågeställningar upp bl.a. OVK och energideklarationer. Även om dessa inte ingår i miljöförvaltningens tillsynsansvar är det en del av fastighetsägarnas egenkontroll och eftersom dessa frågor anknyter till nämndens ansvarsområden bedöms de som relevanta att granska under besöket, inte minst vid tillsynen av att hänsynsreglerna i 2 kap miljöbalken efterlevs. Förvaltningen har dock aldrig haft för avsikt att driva frågor utifrån andra nämnders/instansers ansvarsområden eller lagstiftning.

Miljöförvaltningen vill förtydliga att alla bostäder faller under nämndens tillsynsansvar, liksom alla de lokaler/byggnader/anläggningar som upptas i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Förvaltningen anser att bostäder är ett viktigt tillsynsområde då boendemiljön har stor påverkan på människors hälsa.



När det gäller bostäder är egenkontrollen generellt betydligt viktigare i flerfamiljsfastigheter än i enfamiljshus och därför har den tillsynen prioriterats i nämndens tillsynsplanering. Gällande ägarlägenheter är dessa inte uteslutna ur förvaltningens tillsyn över egenkontroll men mot bakgrund av att denna ägarform utgör en liten andel av stadens totala fastighetsbestånd har ännu ingen fastighet som upplåts som ägarlägenheter blivit föremål för tillsyn. Däremot har tillsyn av lägenheter i s.k. andelsfastigheter förekommit.

Sammanfattningsvis anser förvaltningen att det är helt klarlagt att det finns lagstöd för tillsynen av fastighetsägares egenkontroll och fastighetsägarens övriga verksamhet i den mån den kan riskera att utgöra ett hot mot människors hälsa eller miljön. Mot bakgrund av resultaten av tidigare års tillsyn samt mängden klagomål på boendemiljön har tillsyn av bostadsfastigheter fortsatt hög prioritet. Det bör särskilt framhållas att miljö- och hälsoskyddsnämnden inte - som SBC tycks mena - har något fritt val av vilka objekt som nämnden skall utöva tillsyn över. Nämnden har att följa miljöbalken och de föreskrifter som meddelats med stöd av denna.

Nämndens tillsyn skulle dock underlättas om SBC kunde bidra med korrekt information till sina medlemmar. Det finns ingen avsikt från vare sig nämnden eller förvaltningen att kontrollera fastighetsägare utöver vad som följer av miljöbalkens regler och inte heller att utöva tillsyn oftare än vad som bedöms nödvändigt. Nämnden har ett bra samarbete med övriga fastighetsorganisationer och det är en förhoppning att det även skall kunna gälla i förhållande till SBC.

## **Bilagor**

1. Skrivelse från SBC,