



Årsrapport 2011

Riktad tillsyn fastighetsägare



En rapport från miljöförvaltningen

Upprättad av: Shahryar Hatami

Februari 2012

INNEHÅLL

1	Inledning	5
2	Mål och avgränsningar	5
2.1	Urval för tillsynen 2011	5
3	Beskrivning	6
3.1	Förberedelse inför inspektion	6
3.1.1	Med den traditionella metoden	6
3.1.2	Med den nya metoden	6
3.2	Genomförande av inspektion	7
3.2.1	Med den traditionella metoden	7
3.2.2	Med den nya metoden	7
3.3	Tillsynsgruppen	8
3.3.1	Tillsynsgruppens deltagare	8
4	Resultat	9
4.1	Exempel på ett tillsynsärende	9
4.2	Statistik	9
4.3	De vanligaste bristerna	10
4.3.1	Varmvattentemperatur och legionella	10
4.3.2	Radon	11
4.3.3	Underhållsrutiner	11
4.3.4	Ventilation	11
4.3.5	Avfall	12
4.3.6	Fukt- och mögel	12
4.4	Resultat av den nya arbetsmetoden	12
5	Planering inför 2012	13
6	Behov av samarbete och erfarenhetsutbyte	13

1 INLEDNING

Miljöförvaltningen arbetar för att alla i Stockholms stad ska leva i en frisk och hälsosam miljö. Riktad tillsyn av fastighetsägare är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Arbetet bedrivs huvudsakligen 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 samt förbättrade rutiner för sin egenkontroll. Resultat av inspektionerna ger fastighetsägaren ett kvitto på hur verksamheten lever upp till miljöbalkens krav. Myndighetens roll är i första hand tillsyn men lämnar också information till fastighetsägare för att tydliggöra tillsynens syfte och bidra till en bättre lagefterlevnad.

2.1 Urval för tillsynen 2011

Bostadsrättsföreningar: När ombildning sker från hyresrätter till bostadsrätter har det visat sig finnas risk att föreningen inte förstår sitt fastighetsägaransvar enligt miljöbalken och hur de ska uppfylla sin egenkontroll. Därför anser miljöförvaltningen att det finns risk att boenden i dessa fastigheter inte har en sund inomhusmiljö och ser därför ett behov av att granska egenkontrollen hos föreningen.

Hyresfastigheter med runt 200 lägenheter: Den här typen av fastigheter kan ha olika ägandeförhållanden men gemensamt för några av dem är att det finns indikationer på missförhållanden och stora brister i egenkontrollen. Indikationer kommer både ifrån hyresgästföreningen och ifrån privatpersoner som hört av sig till miljöförvaltningen. Enligt samstämmiga uppgifter indikerar dessa på eftersatt underhåll, fukt- och mögelskador i bostäderna och avsaknad av rutiner för felanmälan. Därför bedömer miljöförvaltningen att det finns anledning att upplysa fastighetsägarna om vilka krav miljöbalken ställer på dem för att skydda miljön och säkerställa en hälsosam boendemiljö för sina hyresgäster.

3 BESKRIVNING

3.1 Förberedelse inför inspektion

Under år 2011 genomförde miljöförvaltningen tillsynen med olika metodik, med den traditionella eller med den nya metoden.

3.1.1 Med den traditionella metoden

Handläggaren kontaktar de fastighetsägare som ska inspekteras genom ett bokningsbrev. I bokningsbrevet framgår syftet med inspektionen samt vad som ska kontrolleras vid inspektionen. Detta arbetssätt tillämpas främst vid tillsyn av ny- eller ombildade bostadsrättsföreningar.

Om fastighetsägaren inte svarar på bokningsbrevet skickas en påminnelse. Om, trots påminnelse, inspektion inte kan utföras kan fastighetsägaren föreläggas att inkomma med ett skriftligt egenkontrollprogram.

3.1.2 Med den nya metoden

Handläggaren informerar fastighetsägaren brevlades om att miljöförvaltningen har för avsikt att kontakta alla hyresgäster i utvald fastighet för att få information om inomhusmiljön fastigheten. Ett informationsbrev med svarsblankett skickas till alla hyresgäster som ombeds att besvara frågorna och returnera det till miljöförvaltningen. I blanketten efterfrågas information om hur hyresgästen upplever sin boendemiljö exempelvis om det finns fukt- och mögelskador i bostaden, låg eller hög inomhus - temperatur, om det finns skadedjur i bostaden eller om hyresgästen upplever ventilationen undermålig i bostaden.

Svar från hyresgäster inväntas och urval för inspektion görs av handläggaren. Därefter bokas inspektion via brev till hyresgästen. Efter en noggrann inspektion i hyresgästens bostad sammanställs inspektörens iakttagelser i en rapport. Inspektionsrapporten skickas både till fastighetsägare och till berörd hyresgäst. Fastighetsägaren ges tillfälle att yttra sig över rapporten. Om missförhållanden konstateras vid inspektionen ställs det krav på rättelse mot fastighetsägaren.

3.2 Genomförande av inspektion

Inspektionen sker på olika sätt beroende på val av metod; med den traditionella eller med den nya metoden.

3.2.1 Med den traditionella metoden

Inspektionen består av två delar. Under den första delen besöker miljöförvaltningen fastighetsägaren på plats och ställer konkreta frågor kring hur arbetet med egenkontroll utförs. Under den andra delen, som också sker på plats i fastigheten, kontrollerar inspektören fastighetens värmecentral, avfallshantering och tvättstuga samt en lägenhet som fastighetsägaren upplåter för inspektionen.

Inspektionen följs upp med en rapport där eventuella avvikelser anges. Under året har en ny mall för inspektionsrapport tagits fram för att den ska vara tydligare för fastighetsägaren.

När en fastighetsägare har brister i egenkontrollen kan förvaltningen driva ärendet vidare på två olika sätt: Om risk för olägenhet finns, eller om olägenhet för människors hälsa eller miljö föreligger, följs ärendet upp genom att krav ställs på fastighetsägaren att redovisa vidtagna åtgärder för att avhjälpa riskerna.

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

3.2.2 Med den nya metoden

Inspektionen sker först efter att hyresgästens svar granskats av handläggaren. Tid för inspektion bokas med hyresgästen, där också representanter från fastighetsägaren inbjuds att delta. Vid inspektionen undersöks lägenheten med avseende på de parametrar som hyresgästen angett i svarsformuläret, såsom fukt- och mögelskador och därefter kontrolleras ventilation, inomhustemperatur och temperaturen för tappvarmvatten. Som komplement till svarsblanketten ställs frågor till hyresgästen om rutiner för felanmälan i bostaden och hur deras felanmälan mottas av fastighetsägaren när de anmäler brist/bristerna. Inspektionen följs upp med en rapport där iakttagelserna vid inspektionen tas upp och fastighetsägaren informeras om resultatet. Fastighetsägaren ges möjlighet att yttra sig över rapporten innan miljöförvaltningen driver ärendet vidare. I övrigt fortsätter handläggningen på samma sätt som vid den traditionella metoden.

3.3 Tillsynsgruppen

Tillsynen över fastighetsägare har förändrats över tid, varför det är viktigt att de inspektörer som deltar i tillsynen är samordnade och effektiva. Därför skapades en tillsynsgrupp med ansvarig samordnare. Tillsynsgruppen har bland annat uppdaterat mallar och rutiner. Vidare har de tillsammans utvecklat de olika arbetsmetoderna. Deltagarna har diskuterat bedömningsgrunder, intryck från inspektionerna och handläggning av svårbedömda ärenden.

3.3.1 Tillsynsgruppens deltagare

Hälsoskydd

Shahryar Hatami, områdesansvarig

Eva Cedergren (t. o. m juni)

Jens Dahlsköld

Josefin Andersson

Emma Engström (fr. o. m maj)

Erika Dahlstrand

Per Lindqvist (t.o.m. maj)

Plan och Miljö

Marianne Kängström

Maria Hägglund (fr. o. m september)

Maria Hermansson (fr. o. m september)

4 RESULTAT

Under 2011 utfördes totalt 105 inspektioner i syfte att granska fastighetsägares egenkontroll. Av de kontrollerade fastighetsägarna var 89 bostadsrättsföreningar och 16 privata fastighetsägare.

4.1 Exempel på ett tillsynsärende

En av de fastighetsägare som kontrollerades har, efter flera indikationer på missförhållanden i dennes fastigheter, valts ut för tillsyn enligt den nya metoden. Fastighetsbeståndet bestod av flera fastigheter och omfattar totalt 499 lägenheter. Efter utdelning av informationsbrev och svarsblankett till samtliga boende hos denna fastighetsägare kom det in 95 anmälningar om problem.

Drygt hälften av anmälningarna handlade om fukt- och mögelskador. De övriga gällde, kyla och drag i bostaden samt dålig ventilation. Miljöförvaltningen utförde inspektioner i 36 av de lägenheter som hade anmält fukt- och mögelskador i bostaden.

Miljöförvaltningen konstaterade olägenhet för människors hälsa med avseende på fukt- och mögelskador i 15 av de kontrollerade lägenheterna. Vidare bedömde förvaltningen risk för olägenhet för människors hälsa i tolv av de kontrollerade lägenheterna. I tre av de besökta lägenheterna uppmättes temperaturen på tappvarmvattnet till under 50 °C, vilket är för lågt. Fastighetsägaren fick möjlighet att yttra sig över rapporten. Därefter ställde miljöförvaltningen krav på fastighetsägaren på åtgärdsförslag. Fastigheterna hade så omfattande brister att uppföljningen kommer ske också under år 2012. Fastighetsägaren har påbörjat åtgärder enligt de krav som miljöförvaltningen ställt, men åtgärderna i fastigheterna är omfattande och inte färdigutredda från fastighetsägarens sida.

4.2 Statistik

Det sammantagna resultatet från 2011 års genomförda inspektioner, visar att 78 procent av de 105 kontrollerade fastighetsägarna hade någon brist i den egenkontroll miljöbalken ålägger dem att ha. Det krävdes uppföljning av ca 48 procent av de kontrollerade fastighetsägarna för deras bristande egenkontroll. Bristen i egenkontrollen hos 30 procent av dem var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Miljöförvaltningens granskning under 2011 visade att 22 procent av de totala kontrollerade fastighetsägarna inte hade någon anmärkning alls.

Jämfört med tillsynen som utfördes på fastighetsägarnas egenkontroll under år 2010 har miljöförvaltningen inspekterat färre fastighetsägare. År 2010 inspekterades 164 stycken och motsvarande antal för 2011 är 105 fastighetsägare. Men med den nya tillsynsmetoden innebär det att antalet lägenheter som kontrollerats är jämförelsevis mellan åren, 2010 ca 150 stycken och under 2011 var det 140 stycken. Den nya metoden ger en mer omfattande tillsyn men hos färre fastighetsägare dvs en kvalitativ höjning av tillsynsarbetet trots den kvantitativa minskningen av antal granskade fastighetsägare.

Statistiskt sätt är det en minskning av antalet anmärkta fastighetsägare under 2011, 78 procent, jämfört med året innan då 95 procent av de kontrollerade fastighetsägarna hade någon typ av anmärkning.

I nedanstående tabell listas antal anmärkta fastighetsägare per kontrollområde. Flera fastighetsägare kan ha fått anmärkning inom samma område. Procenttalet anger andel fastighetsägare med brist inom kontrollområdet. De vanligaste förekommande bristerna är för låg varmvattentemperatur, ej utförd radonmätning, brist i underhållsrutiner och brist på rutin för kontroll av ventilationssystem.

Kontrollområde	Antal fastighetsägare Med anmärkning	procent	Andel i
Vattentemperatur	46		44
Radon	37		35
Underhållsrutiner	29		28
Ventilation	14		13
Avfall	11		10
Fukt	8		1
Energihushållning	7		7
Felanmälan	5		5
Cistern	5		5
Skadedjur	3		3
Inomhustemperatur	2		2
Buller	0		0

4.3 De vanligaste bristerna

4.3.1 Varmvattentemperatur och legionella

Den vanligaste orsaken till att fastighetsägarna fått anmärkning är för låg temperatur på tappvarmvatten samt bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperatur. En orsak till denna brist skulle kunna vara att många fastigheter saknar möjlighet att läsa av returtemperaturen av varmvattnet i undercentralerna. Vidare kan orsaken vara att det finns kunskapsbrist hos fastighetsägare/fastighetskötare kring kraven och riskerna med för låg temperatur på returvattnet. De flesta fastighetsägare som vi inspekterade känner till legionella och riskerna med för 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 °C för att minimera risken för legionellatillväxt och att boenden i fastigheten insjuknar i legionella. Legionellabakterier växer till mellan 20-45°C.

4.3.2 Radon

En annan orsak till att fastighetsägarna fick anmärkning under 2011 var avsaknaden av godkänd radonmätning i fastigheten. I dessa fall uppmanades fastighetsägaren att upprätta och redovisa en plan för mätningarna. Ett formulär för mätplan av radon skickades tillsammans med inspektionsrapporten till fastighetsägaren. Efter att mätplan ifylld inkommit till miljöförvaltningen lämnas det över till ansvarig enhet på hälsoskyddsavdelningen för uppföljning. 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. Det är ett nationellt mål att samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020.

4.3.3 Underhållsrutiner

Drygt en fjärdedel av de kontrollerade fastighetsägarna saknade underhållsplaner för att säkerställa en bra boendemiljö och minimera miljö- och hälsopåverkande risker. Miljöförvaltningen bedömer att en långsiktig plan för underhåll behövs för en fastighet då en långsiktig planering av underhållet minskar risken för allvarliga skador på fastigheten och därmed minskar risken att olägenheter för människors hälsa uppstår. Planeringen bör innehålla större renoweringar som till exempel stambyte, fasad, yttertak, värmesystem samt reparationer och årliga kontroller. Behovet av underhåll bör uppdateras regelbundet. De fastighetsägare som hade fastigheter där underhållsplan saknades eller var bristfällig rekommenderades dessa att ha en sådan plan inom ramen för verksamhetens egenkontroll.

4.3.4 Ventilation

Vid miljöförvaltningens inspektioner går det inte att kontrollera fastigheternas hela ventilationssystem. Särskilt när tillsynen sker enligt det traditionella arbetssättet då endast en lägenhet inspekteras. Det är därför viktigt att fastighetsägaren kan visa att de har rutiner som säkerställer att ventilationen fungerar.

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. 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. För de fastighetsägare som fick anmärkning på att OVK ej var utförd och/eller anslaget i fastigheten ställde miljöförvaltningen krav på att bristen ska åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Vidare informerades Stadsbyggnadskontoret, som har

tillsynen gällande OVK, om de fastigheter som vid inspektionen inte hade uppfyllt gällande krav för ventilationskontrollen.

Ventilationen har också 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 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. Mekaniska ventilationssystem kan vara en bidragande faktor till bullerstörningar i själva fastigheten eller för grannfastigheter. Detta kräver utöver OVK, en mer rutinerad kontroll av ventilationssystemet i förebyggande syfte gällande bullerstörningar.

Genom att inspektera flera lägenheter med det nya arbetssättet har miljöförvaltningen fått en bättre helhetssyn på bristerna hos ventilationssystemet i de kontrollerade fastigheterna. För en del av fukt- och mögelskadorna i badrummen, i de fastigheter som miljöförvaltningen valde ut att granska med det nya arbetssättet, var brister i ventilationssystemet en bidragande faktor till uppkomsten av skadorna.

4.3.5 Avfall

Den vanligaste orsaken till anmärkning av avfallshanteringen var överfulla sopkärl för hushållsavfall. Missbedömning av mängden hushållsavfall som produceras i fastigheten är sannolikt orsaken till att fastighetsägaren väljer ett längre tömningsintervall än det fastigheten egentligen har behov av. En annan trolig orsak till anmärkningarna är att det saknas rutiner för att omhänderta grovavfall och farligt avfall. Ingen av anmärkningarna på avfallsrutiner var sådana att uppföljning krävdes.

4.3.6 Fukt- och mögel

Fukt- och mögelskador är vanliga anmärkningar på inspekterade fastigheter under år 2011. Kontrollen av fler fastigheter med fukt- och mögelskador i lägenheter är högre jämfört med tidigare år. Detta beror sannolikt på att miljöförvaltningen under 2011 inspekterat en större andel lägenheter per fastighet jämfört med tidigare år när endast en lägenhet per fastighetsägare och bestånd kontrollerades. Miljöförvaltningen har krävt en redovisning från berörda fastighetsägare på åtgärder för att minimera problemen.

4.4 Resultat av den nya arbetsmetoden

Statistiken över fastighetsägartillsynen för 2011 jämfört med 2010 tyder på att valet av tillsynsmetod för granskning av egenkontroll hos fastighetsägare av flerbostadshus var relevant. Att inspektera flera lägenheter i samma fastighet tillhörande samma ägare ger mer representativ bild av hur egenkontrollen fungerar. Långvariga brister som exempelvis fukt- och mögelskador i ett flerbostadshus är tecken på stora brister i egenkontrollen hos

fastighetsägaren. Det kan vidare tyda på undermålig ventilation i huset, icke fungerande felanmälan hos hyresvärden och eftersatt underhåll.

5 PLANERING INFÖR 2012

Under 2012 kommer miljöförvaltningen skärpa tillsynen genom att, i större utsträckning än under 2011, arbeta vidare med den nya tillsynsmetoden. Detta innebär att fler lägenheter i enskilda fastighetsbestånd kommer att inspekteras och utredas.

6 BEHOV AV SAMARBETE OCH ERFARENHETSUTBYTE

Med den traditionella arbetsmetoden sker urvalet mer eller mindre slumpartat från de urvalsgrupperna som finns exempelvis bostadsrättsföreningar respektive fastighetsbolag. Urvalet av fastighetsägare med den nya metoden kan inte ske slumpmässigt utan detta sker med mera kunskap om fastighetsägaren. För att kunna bedriva tillsynen på ett effektivt sätt fordras ett större perspektiv både när det gäller mängden av information men även själva tillvägagångssättet.

Under 2011 har miljöförvaltningen och Hyresgästföreningen haft ett erfarenhetsutbyte gällande fastighetsägarna i Stockholms stad. Hyresgästföreningens uppgifter om problem hos några fastighetsägare har påverkat valet av vilka fastighetsägare som tagits ut för granskning av egenkontrollen.

Samverkan har också skett med Malmö stad och deras erfarenheter kring fastighetsägartillsynen. Denna samverkan har skett bland annat via studiebesök i Malmö och bostadsområdet Rosengård, samt via diskussion kring metodik och information. Kollegorna i Malmö har beskrivit hur de har lyckats med sitt tillsynsarbete och om vilka effekter det gett i staden.

Shahryar Hatami
Områdesansvarig

Linda Maria Vonstad
Enhetschef