



Årsrapport 2014

Riktad tillsyn av
fastighetsägares
egenkontroll

stockholm.se

Årsrapport 2014
Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll

Dnr:2015-5011

Utgivare: Miljöförvaltningen

Kontaktperson: Erika Dahlstrand

Sammanfattning

Bakgrund

Riktad tillsyn av fastighetsägares egenkontroll är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Tillsynen ska leda till en sundare inomhusmiljö för de boende genom att fastighetsägarna får en ökad kunskap om miljöbalken, förbättrade rutiner för sin egenkontroll och att de åtgärdar eventuella olägenheter.

Enligt 33 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska en bostad, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa, särskilt;

- ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar
- ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation medge tillräckligt dagsljus
- hållas tillfredsställande uppvärmd
- ha tillgång till erforderlig mängd vatten av godtagbar kvalitet.

Enligt 45 § samma förordning ska kommunen ägna särskild uppmärksamhet åt bl.a. byggnader som innehåller en eller fler bostäder med tillhörande utrymmen. Dessutom sker tillsyn av hushållningsreglerna i 2 kap miljöbalken, t ex energianvändning.

Tillsynen fokuserar på fastighetsägares egenkontroll och genomförs genom möte och samtal med fastighetsägare till flerbostadshus. I tillsynen ingår även ett kortare besök i en av fastighetsägaren utvald fastighet.

Resultat och slutsatser

Under 2014 besökte förvaltningen 364 fastighetsägare och granskade deras egenkontroll. Av fastighetsägarna var det endast 11 % som inte fick någon typ av anmärkning på sin egenkontroll. 21 % av anmärkningarna bedömdes vara så pass allvarliga att förvaltningen ställde krav på redovisning av vidtagna åtgärder. Resterande fastighetsägare, 68 %, fick anmärkningar men krävdes inte på någon uppföljning eftersom bristerna kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll.

Under året har en variant av tillsynen prövats, s.k. samlad tillsyn. Samlad tillsyn vänder sig till de som äger flera olika fastighetsbolag. De får möjlighet att få samtliga fastighetsbolag inspekterade vid ett och samma tillfälle. De erfarenheterna som framkom från försöket var att fastighetsägarna fick lägre kostnad på grund av minskad tillsynstid. Miljöförvaltningen minskade däremot inte den totala tiden för nedlagt arbete eftersom koordineringen av tillsynsinsatsen var tidskrävande.

Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund	5
Syfte	5
Tillsynsmetod	5
Resultat	6
Slutsatser	11

Bakgrund

Miljöförvaltningen arbetar för att alla medborgare i Stockholms stad ska leva i en frisk och hälsosam miljö. Riktad tillsyn av fastigheter och fastighetsägares egenkontroll är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad. Riktad tillsyn av fastigheter och fastighetsägares egenkontroll i Stockholm har utförts sedan 2006.

Enligt 45 § samma förordning ska kommunen ägna särskild uppmärksamhet åt bl.a. byggnader som innehåller en eller fler bostäder med tillhörande utrymmen. Dessutom sker tillsyn av hushållningsreglerna i 2 kap miljöbalken, t ex energianvändning.

Syfte

Syftet med tillsynen är att de boende ska få en sund inomhusmiljö genom att fastighetsägarna får en ökad kunskap om miljöbalken, möjlighet till förbättrade rutiner för sin egenkontroll och att de åtgärdar eventuella olägenheter.

Tillsynsmetod

Tillsynen riktar sig till fastighetsägare som äger flerbostadshus med fler än 10 lägenheter och genomförs genom föransmällda inspektioner där urvalet sker slumpmässigt. Syftet med tillsynen är att kontrollera hur fastighetsägarens egenkontroll fungerar. Detta sker genom muntlig genomgång av fastighetsägarens rutiner för egenkontroll och en översiktlig besiktning av en av fastighetsägarens byggnader. Förvaltningen genomför inte någon besiktning av fastigheterna utan besöket i byggnaderna är främst till för att bedöma behovet av egenkontrollen. Omfattningen av en fastighetsägares egenkontroll är beroende av t ex fastighets storlek, byggnadsår och fastighetens skick etc. Kraven ökar/minskar med hänsyn till ovanstående faktorer. De fastighetsägare som inte vill ha en inspektion på plats föreläggs om att presentera ett skriftligt egenkontrollprogram.

I normalfallet tar ett tillsynsärende totalt ca 6-8 timmar, vilket är relativt kort handläggningstid. Det innebär att förvaltningen kan nå ut till ett stort antal fastighetsägare under ett år. Tillsynen bygger på god kommunikation och förtroende mellan fastighetsägare och inspektör. De allra flesta fastighetsägarna vars verksamhet får tillsyn är tillmötesgående och tillsynsmetoden bedöms givande för fastighetsägaren. Tillsynen är främst en förebyggande metod som leder till ett bättre egenkontrollarbete hos de besökta fastighetsägarna. Vid inspektionerna informerar inspektörerna om miljöbalkens krav, granskar egenkontrollen och gör en översiktlig inspektion av fastigheten. Kontroll av varmvattentemperaturen i fastigheternas undercentraler är en av de få kontrollpunkter som ingår i tillsynen. Under 2014 har 10 fastighetsägare även valts ut för legionella

provtagning. Förvaltningen har då tagit vattenprov från fastighetens varmvattenssystem och lämnats till Smittskyddsinstitutet för analys.

Efter avslutad inspektion skrivs en inspektionsrapport med eventuella anmärkningar och krav på åtgärder.

Samlad tillsyn

Under 2013 påbörjade miljöförvaltningen en ny metod för tillsyn av fastighetsägare, så kallad samlad tillsyn.

Fastighetsägartillsynen riktar sig till just fastighetsägare men ofta är det förvaltare som både tar emot bokningsbrevet och som deltar vid inspektionen. Detta kan ibland leda till att miljöförvaltningen träffar samma förvaltare flera gånger under ett och samma år.

Miljöförvaltningen vänder sig till den eller de fysiska eller juridiska personer som är lagfarna ägare av en fastighet. När samma person eller organisation står bakom flera olika bolag startas tillsynsärenden på varje bolag. Varje fastighetsägare/bolag får ett tillsynsärende, en tillsynsfaktura och varsitt beslut.

Från fastighetsägarna och förvaltarnas perspektiv kan detta uppfattas byråkratiskt och krångligt vilket miljöförvaltningen har förståelse för. Därför har miljöförvaltningen sedan 2013 erbjudit samlad tillsyn för personer eller organisationer som äger flera olika fastighetsbolag. Tillsynen genomförs i två delar. Egenkontrollen granskas vid möte med förvaltaren. Därefter genomfördes platsbesök på respektive fastighet, där undercentral och allmänna utrymmen inspekterades. Precis som i den vanliga tillsynen så fick varje fastighetsägare en egen kontrollrapport, egen tillsynsfaktura och eget beslut.

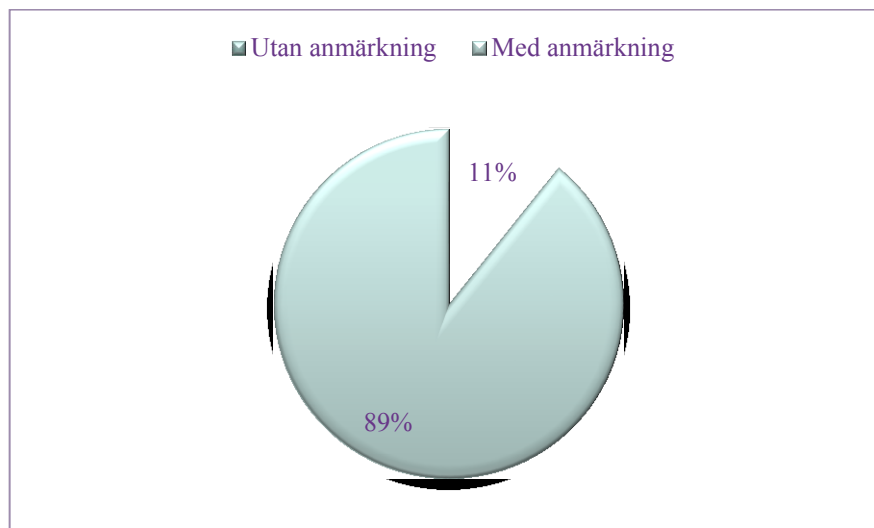
Syftet med den samlade tillsynen är att minimera byråkratin och göra det enklare för fastighetsägare och förvaltare. För förvaltningen är denna tillsynsmetod däremot inte effektivare eftersom koordineringen av tillsynsinstasen ofta överstiger den tidsvinst som kan göras på den samlade inspektionen. Dock blir det effektivare för fastighetsägarna och förvaltarna, eftersom mindre total tillsynstid gick åt och det blev därmed ett lägre belopp på tillsynsfakturan.

Resultat

Under 2014 besökte förvaltningen 364 fastighetsägare och granskade deras egenkontroll. Ytterligare 21 fastighetsägare har fått föreläggande om att komma in med skriftlig egenkontroll. De fastighetsägare som inte vill att förvaltningen genomför en inspektion eller inte har besvarat något av

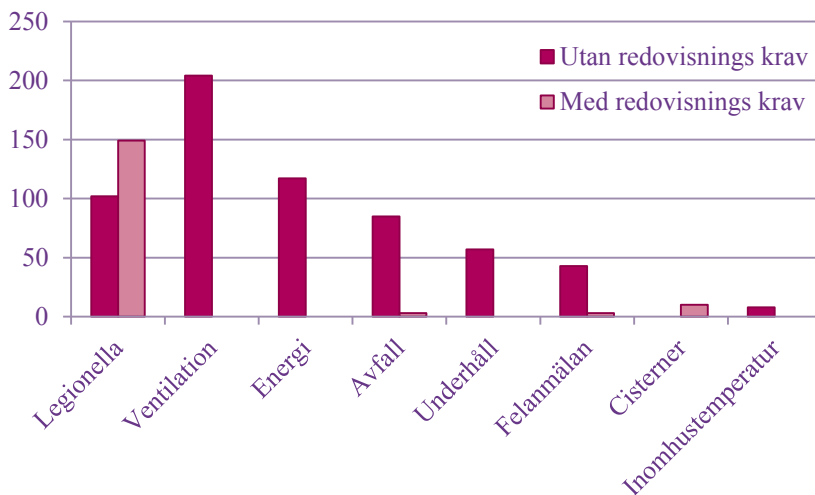
förvaltningens brev blir förelagda om att redovisa sin egenkontroll skriftligt.

Av de 364 granskade fastighetsägarna var det endast 44 stycken, 11 %, som inte fick någon anmärkning på sin egenkontroll, se figur 1.



Figur 1. Antalet Fastighetsägare med eller utan någon anmärkning på sin egenkontroll

Totalt noterades 786 st. brister i fastighetsägarnas egenkontroll. Brister som framkom vid granskningen bedöms som allvarliga eller mindre allvarliga. Fördelningen av allvarliga anmärkningar och anmärkningar för respektive område framgår av figur 2. För de brister där det uppenbarligen förelåg risk för miljön eller människors hälsa ställde miljöförvaltningen krav på redovisning av vidtagna åtgärder eller uppdaterade rutiner. Exempel på sådana brister är bland annat låg temperatur på tappvarmvatten (legionellarisk) eller ej kontrollerade oljecisterner. För resterande anmärkningar krävdes oftast ingen uppföljning eftersom de till största del var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Exempel på sådana brister är bland annat avsaknad av rutiner för ventilation, underhåll av fastigheterna, energihushållning eller att fastigheterna inte var radonmätta.



Figur 2. Fördelning av antalet anmärkningar och brister

Varmvattentemperatur och legionella

Totalt konstaterades 251 anmärkningar. Den vanligaste orsaken till att fastighetsägarna fått anmärkning är för låg temperatur på tappvarmvatten eller bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperaturen. En orsak till denna brist är bland annat att många fastigheter saknar möjlighet att läsa av returtemperaturen av varmvattnet i varmvattencirkulationen (VVC) i undercentralerna. Det finns även en kunskapsbrist hos fastighetsägare och fastighetsskötare kring kraven och riskerna med en för låg temperatur på varmvattnet. De flesta fastighetsägare som inspekterats känner till legionella och riskerna med för låg varmvattentemperatur men trots detta, är det endast den utgående varmvattentemperaturen som avläses. 149 st. fick allvarlig anmärkning och därmed krav på redovisning av vidtagna åtgärder. Det är den kallaste delen i VVC- system som ska avläsas för att säkerställa att temperaturen håller minst 50 °C i hela systemet. Därför ska det finnas en termometer som regelbundet kontrolleras vid returvarmvattenledningen för att minimera risken för legionellatillväxt och att de boende i fastigheten insjuknar i legionella eller pontiacfeber, två sjukdomar som orsakas av legionellabakterien.

Under 2014 togs legionellaprover på varmvattensystemet hos 13 fastighetsägare med bergvärme som uppvärmningsmetod. Temperaturen var bättre än väntat i värmepumparna, de nyare pumparna håller bra temperatur generellt, och endast en fastighet hade legionellaförekomst. Den fastighetsägaren saknade termometer på vvc:n och termometrarna på övriga tankar verkade ange fel temperatur eftersom de inte stämde överens med det som uppmätts i tappstället.

Ventilation

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 tillfredställande. Totalt noterades 204 st. anmärkningar på ventilation för brister i fastighetsägarens egenkontroll. Ingen uppföljning krävdes för någon av bristerna.

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. Uppföljning av OVK görs av stadsbyggnadsnämnden. Ett giltigt OVK- intyg ska vara anslaget i fastigheten. OVK är dock inte någon garanti för att fastigheten har en tillfredställande ventilation. Det beror på att godkänd OVK endast innebär att ventilationen klarar den funktion den projekterats för vid tidpunkten för byggnadens uppförande. Det är inte möjligt att med stöd av plan- och bygglagstiftningen ställa strängare krav på en byggnads funktion än vad som gällde vid tiden för dess uppförande. En godkänd OVK är alltså inte ett mått på att rekommenderade krav enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd för ventilation är uppfyllda. Godkänd OVK är dock en indikation på att det finns en fungerande ventilation i byggnaden. För de fastighetsägare som fick anmärkning på att OVK ej var utförd och/eller avsaknad av anslaget intyg i fastigheten ställde miljöförvaltningen krav på att bristen ska åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll.

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. I ett sådant system finns det en förbättringspotential, nämligen installation av värmeväxlare för att återvinna värmen ur den luft som släpps ut. Mekaniska ventilationssystem kan dock vara en bidragande faktor till bullerstörningar i fastigheten eller för grannfastigheter. Detta kräver utöver OVK, en kontroll av ventilationssystemet i förebyggande syfte gällande bullerstörningar.

Energi

Vid inspektionerna noterades 117 anmärkningar. Ingen av anmärkningarna ledde till uppföljande åtgärd utan kunde åtgärdas inom fastighetsägarens egenkontroll.

Enligt lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader ska den som äger en byggnad se till att det alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år. En energideklaration ska upprättas senast två år efter det att byggnaden har tagits i bruk.

Boverket har tillsynen över att deklarationen är utförd men den är en grund i egenkontrollen för energianvändningen. Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska ha undersökt möjligheterna att minska

vatten- och energianvändningen och ha energideklarationen anslagen i fastigheten.

Avfall

Inom avfallsområdet noterade inspektörerna 109 anmärkningar. Ingen av anmärkningarna ledde till uppföljande åtgärd utan kunde åtgärdas inom fastighetsägarens egenkontroll.

Enligt miljöbalken ska hushållsavfall transporteras bort av kommunen, vilket innebär att alla ägare till bostadsfastigheter måste ha ett abonnemang hos kommunen.

De boendes grovavfall räknas som hushållsavfall och ska hämtas av kommunen eller en entreprenör som är upphandlad av kommunen. 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.

Om fastighetsägaren tillåter boende att lämna farligt avfall i fastighetens avfallsutrymme, måste fastighetsägaren träffa en överenskommelse om detta med SVAB Avfall. Ett alternativ är att hänvisa farligt avfall till kommunens insamlingsplatser.

Miljöförvaltningen bedömer att fastighetsägaren ska informera de boende om hur avfallet ska hanteras. Detta är reglerat i renhållningsföreskrifterna för Stockholms stad. Det kan ske med regelbundna utskick, information till nyinflyttade, hemsidan, medlemsmöten eller anslag i soprummet. Informationen ska innehålla uppgifter om var olika avfallsfraktioner som uppkommer ska läggas.

Radon

Under tillsynsbesöken diskuteras radonmätningar. Ifall fastighetsägaren inte hade genomfört radonmätningar i fastigheten överlämnades en lathund för radonmätning och information om att förvaltningens radonhandläggare kommer att kontakta fastighetsägaren vid ett senare tillfälle. För att kontrollera om fastigheten har radonvärden inom gällande riktvärde måste en mätning utföras. Riktvärdet för radon i bostäder är 200 Bq/m³. Sverige har ett nationellt mål som säger att samtliga flerbostadshus ska vara kontrollerade och klara riktvärdet till år 2020. Fastighetsägarna får ingen anmärkning ifall de inte är färdiga med sina radonmätningar eftersom avdelningens radongrupp hanterar detta särskilt.

Slutsatser

Resultaten från 2014 års tillsyn av fastighetsägares egenkontroll visar att tillsynsinsatserna behövs och att det finns många områden där fastighetsägarna kan förbättra sin egenkontroll. Av de granskade fastighetsägarna var det endast 11 % som inte fick någon anmärkning. 21 % av samtliga anmärkningar bedömdes vara så pass allvarliga att förvaltningen ställde krav på redovisning av vidtagna åtgärder. Genom att fortsätta arbeta med tillsyn av fastigheter kan förvaltningen nå ut till ett större antal fastighetsägare och hjälpa till att förbättra deras egenkontroll. Under 2015 kommer miljöförvaltningen att fortsätta att arbeta med tillsyn av fastigheter.

Resultaten från legionellaprovtagningen visade på att det är intressant att fortsätta med provtagning. Under 2015 kommer förvaltningen att fortsätta med legionellaprovtagning och dessutom öka antalet fastigheter som provtas jämfört med 2014.

Slut