

Handläggare
Erik Ehnlund
Telefon 08-508 287 12**Till**
Miljö- och Hälsoskyddsnämnden
MHN 2021-02-16 p.**Skrivelse om oseriösa fastighetsvärdar**

- svar på skrivelse från Deniz Butros m.fl. (V)

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Godkänna förvaltningens svar på skrivelsen

Anna Hadenius
FörvaltningschefMonika Gerdhem
Avdelningschef**Bakgrund**

Den inkomna skrivelsen

Miljöförvaltningen mottog den 16 december 2020 en skrivelse insänd av Deniz Butros m.fl. angående tillsyn av fastighetsvärdar i socioekonomiskt utsatta områden. I skrivelsen beskrivs i huvudsak att det finns hyresvärdar som utnyttjar situationen med den ökande bostadsbristen i Stockholm genom att köpa fastigheter och genomföra ytliga renoveringar för att därigenom kunna höja hyror och sedan sälja vidare fastigheterna med stor vinst för dem själva men med allvarliga konsekvenser för såväl de boende som för bostadsmarknaden i stort. Denna utveckling har medfört ökad ojämlikhet i boendemiljö och hälsorisker förknippade med såväl dålig inomhusmiljö som direkta faror. Det har även hindrat det lokala trygghets- och utvecklingsarbete som tar avstamp i människors boendemiljöer och lokalområden. Med anledning av denna situation och med beaktande av den riktade bostadstillsyn i socioekonomiskt utsatta områden som miljöförvaltningen bedriver sedan 2016 ställer författarna till skrivelsen ett antal frågor till nämnden. Dessa är:

- Vilka lärdomar har dragits från arbetet med riktad tillsyn?
- Skiljer sig 2021 års budgetuppdrag från föregående arbete med tillsyn? På vilket sätt kommer ”Utredningsgrupp för riktad tillsyn av fastighetsägare” att formeras och arbeta?
- Finns det förutsättningar att göra denna till ett permanent arbete och även expandera omfånget?
- Vilka förutsättningar har kontoret - juridiskt, organisatoriskt och ekonomiskt - att bedriva en proaktiv och systematisk tillsyn av fastigheter? På egen hand och i samverkan med andra nämnder.
- Vilka är de stora begränsningarna och hindren för kontorets arbete med tillsyn i dagsläget?
- Anser kontoret att det finns behov av ändringar i uppdrag från staden, lagtext och dylikt för att ännu bättre kunna utöva tillsyn av bostadsmarknaden?
- Hur fungerar samverkan med andra nämnder?

Riktad bostadstillsyn

Sedan 2016 pågår ett arbete med riktad bostadstillsyn där miljöförvaltningen på eget initiativ utför tillsyn i främst socioekonomiskt utsatta områden till skillnad mot den klagomålsinitierade tillsynen som sker i hela staden, men merparten av klagomålen kommer från mer socioekonomiskt starka områden, särskilt innerstaden. Målsättningen med den riktade bostadstillsynen är att skapa hälsosamma och hållbara bostadsområden med särskilt fokus på områden med lägre välfärd samt för medborgare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen. Den riktade bostadstillsynen omfattar endast fastighetsägare med hyreslägenheter. Urvalet av flerbostadsbyggnader för den riktade tillsynen har baserats dels på att de är belägna i socioekonomiskt utsatta områden, dels att det finns indikationer på missförhållanden i byggnaderna bl.a. till följd av information från andra aktörer såsom hyresgästföreningen. Den riktade bostadstillsynen syftar till att förbättrande åtgärder ska utföras i hela bostadsbestånd, det vill säga i en vidare omfattning än vid klagomålshanteringen där fokus endast ligger på den enskilda bostad som klagomålet avser.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Nedan besvarar förvaltningen frågorna som har tillställts nämnden i skrivelsen:

1. Vilka lärdomar har dragits från arbetet med riktad tillsyn?

Resultatet av arbetet med riktad bostadstillsyn under 2016-2019 visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar hälsonytta för boende i flerbostadsbyggnader. I merparten av de genomförda tillsynsärendena har brister identifierats i boendemiljön som lett till vidtagna åtgärder, alternativt kommer att åtgärdas och därmed innebära förbättringar för de boende.

Ytterligare erfarenheter av tillsynen är dels att urvalet av flerbostadsbyggnader som tillsynas behöver bli mer träffsäkert så att de byggnader som har störst problem i de socioekonomiskt utsatta områdena granskas, dels att tillsynsmetodiken behöver utvecklas ytterligare.

En utmaning i tillsynen har varit metodiken och urval vid riktad bostadstillsyn. Målsättningen vid varje inspektion är att kontrollera minst 10 % av bostäderna i en flerbostadsbyggnad för att uppskatta omfattningen av eventuella brister. Om fler än 50 % av de inspekterade bostäderna har samma typ av anmärkningar, t ex indikerande fukt- eller ventilationsproblematik, ställer förvaltningen krav på en utredning av hela bygganden. Om färre än 50 % av de inspekterade bostäderna har samma typ av anmärkning driver förvaltningen istället ärenden rörande specifika problem i enstaka bostäder i bygganden.

Denna arbetsmetodik har fått visst stöd i ett avgörande av mark- och miljödomstolen vid Nacka Tingsrätt den 4 januari 2021 i mål M 8909-20. I ärendet hade miljöförvaltningen i Stockholm inspekterat 9 bostäder av totalt 52 bostäder, där samtliga 9 bostäder hade förhöjda fuktindikeringar. Fastighetsägaren förelades att utreda om hela flerbostadsbyggnaden var i samma skick. Fastighetsägaren överklagade föreläggandet. Mark- och miljödomstolen biföll nämndens talan och fann att föreläggandet var lagligen grundat, proportionerligt samt i övrigt uppfyllde de rättsliga krav som gäller för ett föreläggande.

Vid större bostadsbestånd med många bostäder måste även en proportionalitetsavvägning göras om det är rimligt att utföra tillsyn i

så många bostäder som 10 % av samtliga bostäder med hänsyn till de tillsynskostnader som påförs fastighetsägaren. Exempelvis blir det inspektioner av 50 bostäder för flerbostadsbyggnader som innefattar 500 bostäder. Vid stora bostadsbestånd med sammantaget många bostäder fördelat på flera byggnader är det av ovan nämnda skäl svårare att dra generella slutsatser avseende status i hela byggnader, eftersom färre bostäder i respektive byggnad har inspekterats. Metodiken behöver därför fortsatt utvecklas och utvärderas.

2. Skiljer sig 2021 års budgetuppdrag från föregående arbete med tillsyn? På vilket sätt kommer ”Utredningsgrupp för riktad tillsyn av fastighetsägare” att formeras och arbeta?

Uppdraget är att utveckla tillsynsområdet för att åstadkomma en mer effektiv process i tillsynen inklusive ett träffsäkert urval av tillsynsobjekt. Uppdraget möjliggör således utvärdering, analys och utveckling av den nuvarande tillsynsmetodiken inom området, samt inventering av flerbostadsbyggnader med avseende på förekomst av problem. Det sistnämnda förväntas ge ett bättre underlag för urval av byggnader som tillsyn ska riktas mot.

Utredningsgruppen kommer drivas i projektform under 2021. En undersökning kommer genomföras i syfte att inventera antal flerbostadsbyggnader och deras tillstånd (såsom status på stammar och ventilation mm) i de socioekonomiskt utsatta områdena. Vidare kommer erfarenhetsutbyte och samverkansmöten ske med relevanta aktörer såsom fastighetsägargrupper, hyresgästföreningen, socialtjänsten, stadsdelsförvaltningar m fl samt en referensgrupp tillsätts. Utredningen avslutas med en rapport med analys och rekommendationer.

3. Finns det förutsättningar att göra denna till ett permanent arbete och även expandera omfånget?

Den riktade bostadstillsynen bedrivs i permanent form i mindre skala idag. Det finns ca 17 000 flerbostadsbyggnader i staden, varav många i områden där människor inte känner till sin rätt att klaga, eller av andra skäl väljer att inte anmäla störningar till miljöförvaltningen. Det finns således ett stort antal potentiella tillsynsobjekt. Den begränsande faktorn för den riktade bostadstillsynen idag är osäkerheten på antal inkommande klagomål på störningar i bostäder årligen, eftersom de resurser som jobbar

med riktad bostadstillsyn också är de som arbetar med klagomål dådet kräver samma kompetens. Vid ökad inströmning av klagomål kan den riktade bostadstillsynen inte utföras i samma omfattning. Med den effektivisering som uppdraget förväntas leda till förväntas mer arbete kunna utföras på den tid som planeras in på området och självfinansieringsgraden inom området förväntas öka, vilket kan möjliggöra en viss utökning av resurser som arbetar inom området utan att skattemedel tillförs när projektet slutförts, dvs. från 2022. Omfattningen över tid av en fortsatt riktad bostadstillsyn är dock ytterst beroende av vilket behov som finns. Förvaltningens uppfattning är att det för närvarande finns ett behov av riktad bostadstillsyn i socioekonomiskt utsatta områden samt mot objekt i andra områden där underhållet i bygganden är eftersatt och att behovet kommer kvarstå under flera år framåt. Den bedömningen grundar sig på att förvaltningen kunnat konstatera brister i samtliga flerbostadsbyggnader som har inspekterats inom den riktade bostadstillsynen sedan den startades 2016 samtidigt som klagomålen är få från boende i dessa områden.

4. Vilka förutsättningar har kontoret - juridiskt, organisatoriskt och ekonomiskt - att bedriva en proaktiv och systematisk tillsyn av fastigheter? På egen hand och i samverkan med andra nämnder.

De juridiska förutsättningarna för tillsyn finns i miljöbalken, förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt i Folkhälsomyndigheten allmänna råd. Där finns en mängd verktyg som kan användas för kravställande. Organisatoriskt finns förutsättningarna såväl på förvaltningen, som möjligheten att samverka med andra delar av staden, såsom stadsdelsnämnderna och socialnämnden.

Den tillsyn av missförhållanden (olägenheter) i bostäder som bedrivs är främst den som initieras av klaganden själv genom en anmälan till förvaltningen. Det är resursmässigt svårt att utöka den riktade bostadstillsynen på grund av den ökade inströmningen av olägenhetsanmälningar. En olägenhetsanmälan måste av förvaltningsrättsliga skäl hanteras skyndsamt.

Olägenhetsanmälningarna har ökat markant sedan 2018, med en toppnotering under 2020. Det är en juridisk nödvändighet att prioritera klagomålen framför den riktade bostadstillsynen. Med en än mer effektiv process och ett träffsäkrare underlag är dock bedömningen att det finns förutsättningar att utöka den riktade bostadstillsynen. Antalet resurser som arbetar inom området har

successivt höjts sedan 2016, men det har inte varit tillräckligt eftersom klagomålen har varit så resursslukande. Det innebär ökade personalkostnader samtidigt som en stor del av den tid som läggs på klagomålsärenden inte går att debitera.

5. Vilka är de stora begränsningarna och hindren för kontorets arbete med tillsyn i dagsläget?

Den största begränsningen ligger i avvägningen att fördela resurser mellan de av klaganden initierade olägenhetsärendena som måste hanteras före den av förvaltningen egeninitierade riktade bostadstillsynen. I 2019 års budget gjordes en satsning för ökad tillsyn av fastighetsägare som inte kunde tillgodogöras för området riktad bostadstillsyn till följd av en balans som kraftigt ökades under 2018 och behövde arbetas ner 2019 samtidigt som en fortsatt hög inströmning av klagomål behövde hanteras. I den riktade bostadstillsynen under 2019 genomfördes totalt 19 inspektioner av flerbostadsbyggnader varav 20 ärenden startades upp i den riktade bostadstillsynen. Ett ärende avser en fastighet med en eller flera huskroppar. Under 2020 inkom sen det högsta antalet klagomål någonsin varvid balansen åter ökade. Samtidigt satte pandemin stopp för den riktade bostadstillsynen på grund av smittrisken. Under 2020 genomfördes därför bara 4 inspektioner i den riktade bostadstillsynen som genererade 6 nya ärenden hos förvaltningen.

6. Anser kontoret att det finns behov av ändringar i uppdrag från staden, lagtext och dylikt för att ännu bättre kunna utöva tillsyn av bostadsmarknaden?

Det finns tillräckligt med verktyg i miljöbalken för att kunna ställa krav i tillsynen och ett bedömt faktiskt behov av tillsyn. Tillsynen ska enligt miljöbalken vara självfinansierad, men med det uppdrag som nu har lagts får förvaltningen möjlighet att förbättra och effektivisera tillsynen samt kartlägga relevanta tillsynsobjekt. Merparten av detta arbete är inte möjligt att avgiftsfinansiera. Tanken är att självfinansieringsgraden inom området ska öka när uppdraget är utfört. Ytterligare uppdrag från nämnden bedöms därför i nuläget inte nödvändigt.

Författarna av skrivelsen lyfter en problematik kring hyreshöjningar. De krav på byggnaderna som miljöförvaltningen ställer är dock grundläggande krav som syftar till att säkerställa en hälsosam inomhusmiljö och som ägaren har en skyldighet att följa. Att finansiera dessa åtgärder med hyreshöjningar är oskäligt sett till att fastighetsägaren har ett ansvar för att byggnaden klarar de

grundläggande kraven på inomhusmiljön enligt miljöbalken. Det ankommer inte på miljö- och hälsoskyddsnämnden att ta ställning till rättsliga frågor rörande hyreshöjningar, utan nämndens uppdrag är att kontrollera att miljöbalken och de föreskrifter som har meddelats med stöd av den efterlevs.

7. Hur fungerar samverkan med andra nämnder?

Miljöförvaltningen arbetar för ett utvecklat samarbete med främst stadsbyggnadskontoret och har under 2020 haft kontakter på både chefsnivå och medarbetarnivå. Samverkan med stadsbyggnadskontoret behöver utvecklas ytterligare, bl.a. med avseende på gränsdragning när det gäller var ansvaret för olika tillsynsfrågor ligger.

Samarbete och erfarenhetsutbyte med aktörer som exempelvis stadsdelsförvaltningar, fastighetsägarnas organisationer, Hyresgästföreningen, polis, brandförsvaret, tillståndsenheten och socialtjänst m.fl. behöver förbättras i syfte att effektivisera tillsynen. Att samordna den riktade bostadstillsynen med annan typ av tillsyn som till exempel tillsyn av olovliga boenden, tobakstillsyn, livsmedelsverksamheter och verkstäder inom socioekonomiskt svaga områden skulle innebära en möjlighet för staden att på ett mer övergripande sätt nå miljömålet om en god bebyggd miljö. För att bostadsmiljön ska upplevas som trivsamt krävs utöver en god inomhusmiljö även att den sociala miljön är god och att medborgarna kan känna trygghet i sitt bostadsområde.

SLUT.