



Årsrapport 2020

Tillsyn av inomhusmiljön i
bostäder

start.stockholm

Årsrapport 2020
Inomhusmiljöenheten

Dnr: 2021-4767

Utgivare: Miljöförvaltningen

Kontaktperson: Miriam Adolfsson

Sammanfattning

Miljöförvaltningen arbetar med olika typer av tillsyn för att uppnå nämndmålet om en sund inomhusmiljö för alla invånare i Stockholms stad, däribland tillsyn av inomhusmiljön i bostäder. Denna tillsyn utgörs såväl av handläggning av inkommande klagomål på störningar i bostäder som egeninitierad tillsyn. I merparten av klagomålsärendena som initieras leder handläggningen till förbättrande åtgärder i bostäderna. Under 2020 har pandemins effekter även märkts i form av ökat antal samtal, frågor och olägenhetsanmälningar till förvaltningen, sannolikt på grund av att flera uppehållit sig hemma i bostaden och uppmärksammat störningar i sin inomhusmiljö. Av de klagomålsärendena som utreds avslutas ca två tredjedelar med konstaterad bättre inomhusmiljö till följd av handläggningen.

Miljöförvaltningen bedriver också egeninitierad tillsyn i form av riktad tillsyn över fastighetsägares egenkontroll och riktad bostadstillsyn i socioekonomiskt utsatta områden. Vid tillsyn av fastighetsägares egenkontroll ligger fokus på hur fastighetsägaren bedriver egenkontroll, medan den riktade bostadstillsynen har utvecklats som en följd av att en stor del av den klagomålsinitierade tillsynen sker inom tullarna. Här ligger fokus på att hitta systematiska brister i ett hyreshus som leder till olägenheter i bostäderna. Målsättningen är att skapa mer hållbara bostadsområden med särskilt fokus på socioekonomiskt svaga områden och öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen. Med bostadstillsynen finns en potential att utöva tillsyn och förbättrande åtgärder i hela bostadsbestånd, dvs. i en vidare omfattning än vid klagomålshanteringen där fokus i princip endast ligger på den enskilda bostaden. Denna rapport syftar till att beskriva förvaltningens arbete med handläggning av inkomna klagomål och riktad bostadstillsyn under 2020. Den riktade tillsynen över fastighetsägares egenkontroll har presenterats i en egen rapport vid miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde den 27 april 2021.

Innehåll

Sammanfattning	3
Bakgrund	5
Handläggning av klagomål på störning i inomhusmiljön	6
<i>Hanterade ärenden</i>	7
<i>Hanterade ärenden per sakområde</i>	8
<i>Hanterade ärendens geografiska spridning</i>	9
<i>De vanligaste typerna av störningar</i>	10
<i>Resultat</i>	12
Riktad bostadstillsyn	12
<i>Tillsynsarbetet</i>	13
<i>Resultat</i>	15
Slutsatser	17
<i>Handläggning av klagomål</i>	17
<i>Riktad bostadstillsyn</i>	17

Bakgrund

Som ett led i att uppnå det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” arbetar miljöförvaltningen för att alla medborgare i Stockholms stad ska leva och bo i en frisk och hälsosam miljö. Ett Stockholm med frisk luft och god ljudmiljö är också ett av Stockholms stads miljömål enligt stadens miljöprogram för 2020-2023. Merparten av de klagomål som initieras rör bostäder i Stockholms innerstad. De klagande bor ofta i bostadsrätter i områden där medborgarna har en mer utbredd kunskap om möjligheten att anmäla upplevda störningar i bostaden till miljöförvaltningen. De klagomål som kommer in avser olika typer av störningar. Vanligast är bullerstörningar följt av fukt och mögel, ventilation, lukt och temperatur.

Den riktade bostadstillsynen är ett verktyg för att uppnå en sund inomhusmiljö för alla boenden i Stockholms stad, med särskild inriktning på flerbostadsbyggnader. Den riktade bostadstillsynen har utförts sedan 2016 i Stockholm, med fokus på fastighetsägare med fastigheter i socioekonomiskt svaga områden. Vanliga brister som noterats i denna tillsyn är bristande ventilation, fukt och mögel samt skadedjur.

Tillsynen på störningar i inomhusmiljön bedrivs med stöd av miljöbalken samt de förordningar och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken.

En förutsättning för att miljöförvaltningen ska kunna driva ett ärende och ställa krav på åtgärder är att störningen bedöms som en olägenhet för människors hälsa. Med olägenhet för människors hälsa avses enligt 9 kap. 3 § miljöbalken en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Vid tillsynen av bostäder i fastigheter är särskilt nedanstående regler av särskild relevans.

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

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,
4. hållas tillfredsställande uppvärmd,

5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Enligt 45 § 1 punkten samma förordning ska kommunen ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen.

Miljöförvaltningen arbetar med flera olika metoder för att kontrollera att fastighetsägare uppfyller gällande miljölagstiftning.

Handläggning av klagomål på störning i inomhusmiljön

Enskilda som bor i Stockholms stad eller vistas i en lokal för allmänna ändamål i kommunen och upplever problem med inomhusmiljön kan göra en anmälan till miljöförvaltningen för att få störningen utredd. Förvaltningens uppgift är att bedöma om den anmälda störningen utgör en olägenhet eller en risk för olägenhet för människors hälsa enligt 9 kap. 3 § miljöbalken. En sådan konstaterad olägenhet kan i sin tur föranleda att miljö- och hälsoskyddsnämnden riktar krav gentemot den som orsakat störningen eller på annat sätt kan hållas till ansvar att vidta försiktighetsmått eller åtgärder för att undanröja olägenheten. Av 9 kap. 9 § miljöbalken följer att en fastighetsägare ska vidta de åtgärder som behövs för att förhindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa i bostäder

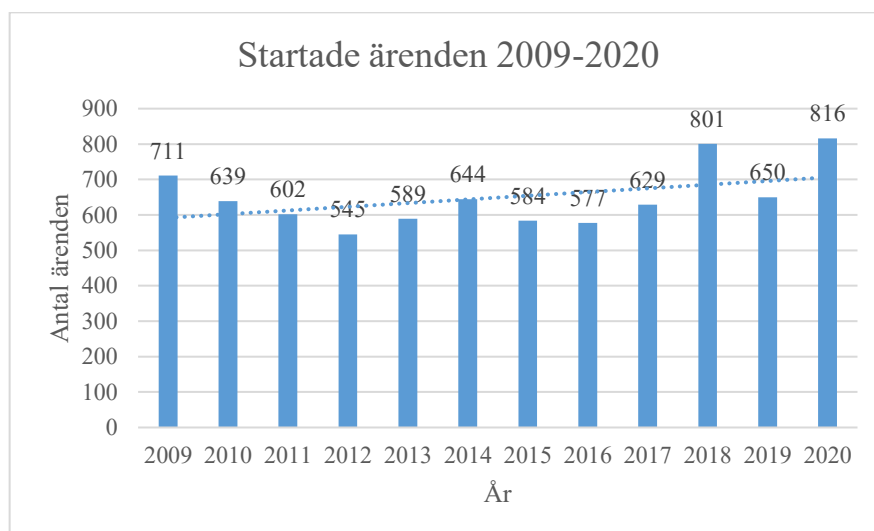
Medborgarna kan kontakta förvaltningen på flera sätt för rådgivning, men även för att göra en anmälan om upplevda olägenheter, bl.a. genom en direktservicefunktion på förvaltningen samt genom stadens e-tjänst för anmälan av missförhållanden. Under 2020 var e-tjänsten den huvudsakliga ingången för stadens invånare att göra en anmälan och ca 94 % av anmälningarna gjordes via e-tjänsten.

Eftersom majoriteten av de anmälningar som kommer in till förvaltningen görs via e-tjänsten är det viktigt att den är användarvänlig. E-tjänsten för anmälningar om missförhållanden har varit i bruk i många år och behövde omarbetas och utvecklas för att bli mer användarvänlig för anmälaren. En utveckling av tjänsten påbörjades under slutet av året och den nya versionen släpptes i mitten av februari 2021.

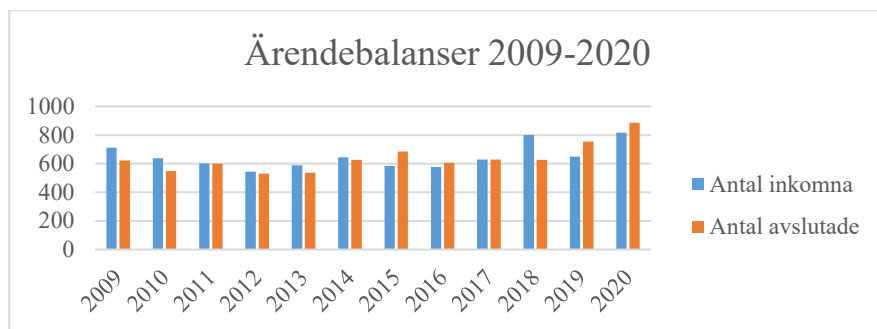
Hanterade ärenden

Antalet startade klagomålsärenden årligen har varit förhållandevis jämnt under 2009-2017 och varierat mellan som lägst knappt 550 ärenden och som högst drygt 700 ärenden. Under samma period har antalet avslutade ärenden årligen varierat mellan som lägst 530 och som högst 684.

2018 utmärkte sig genom att antalet startade ärenden ökade med ca 25%, till ca 800. Under 2019 återgick antalet klagomål till en mer normal nivå med 650 nya klagomål. Under 2020 ökade klagomålen åter vilket ledde till drygt 800 startade ärenden. Under hösten 2020 gjordes en extra satsning som innebar att fler ärenden än vanligt kunde avslutas, totalt 887 stycken, vilket innebar att ärendebalansen inte ökade ytterligare.

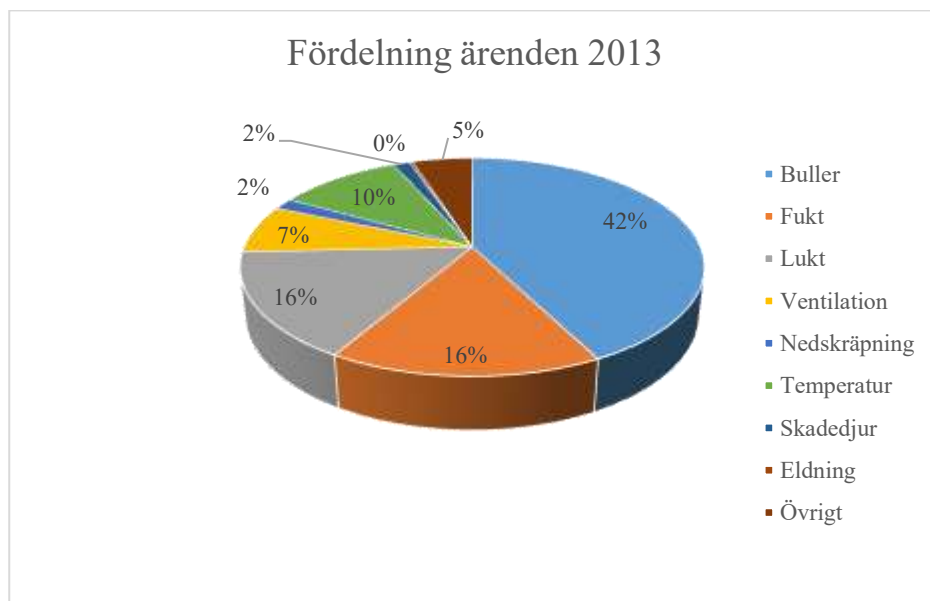


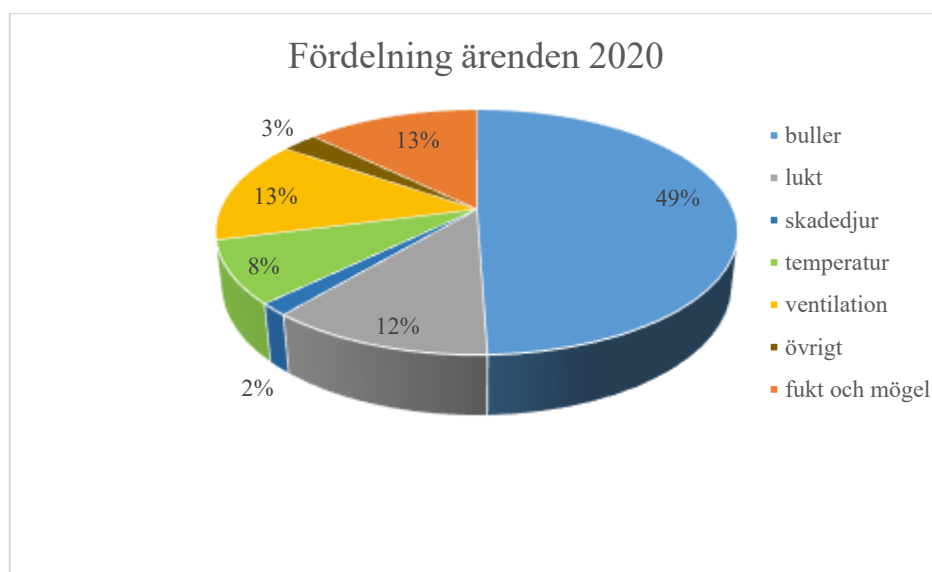
Inkommande klagomål bedöms initialt om de ska utredas vidare på förvaltningen eller någon annan myndighet eller om de inte ska utredas alls därför att de till sin karaktär, intensitet eller regelmässighet är av sådan art att de inte bedöms utgöra en olägenhet i den mening som avses i miljöbalken. Det krävs ganska mycket utredning för att kunna konstatera att klagomålet inte ska utredas vidare. Klagomål som inte ska utredas behöver sen avslutas på ett formellt korrekt sätt i enlighet med förvaltningslagen. Hanteringen av klagomål som inte utreds går inte att finansiera med tillsynsavgift.



Hanterade ärenden per sakområde

Fördelningen mellan vilka sakområden som genererat flest anmälda klagomål har varierat något genom åren även om buller har varit den enskilt största orsaken till klagomålen. De senaste åren har trenden blivit än mer tydlig med fler bullerklagomål än tidigare, se jämförelsen mellan 2013 och 2020 i diagrammen nedan.





Hanterade ärendens geografiska spridning

Nästan hälften av de nu pågående ärendena härrör från Stockholms innerstad, knappt 400 st. Stadsdelen med flest pågående ärenden är Södermalm (141) följt av Norrmalm (106). Stadsdelarna med lägst antal ärenden är Spånga-Tensta och Skärholmen med 15 ärenden var följt av Skarpnäck (18) och Farsta (22). En tydlig ökning av antalet ärenden kan ses i Kista-Rinkeby.

Södermalm	141 (131 124 invånare)
Norrmalm	106 (73 331 invånare)
Östermalm	83 (78 358 invånare)
Hägersten-Älvsjö	64 (123 259 invånare)
Bromma	55(80 725 invånare)
Kungsholmen	52 (71 264 invånare)
Enskede-Årsta-Vantör	44 (102 828 invånare)
Kista-Rinkeby	35 (51 226 invånare)
Hässelby-Vällingby	28 (76 573 invånare)
Farsta	22 (59 523 invånare)
Skarpnäck	18 (46 467 invånare)
Skärholmen	15 (37 818 invånare)
Spånga-Tensta	15 (38 929 invånare)

Detta kan jämföras med resultaten av från medborgarenkäten 2016, vilken visar att minst nöjd med boendemiljön vad avser temperatur, framför allt låg inomhustemperatur vintertid, är boende i Rinkeby-Kista och Skärholmen. Medborgarenkäten visar också att boende i kommunalt ägda bostäder är minst nöjda med luftkvaliteten inomhus.

De vanligaste typerna av störningar

De i särklass vanligaste klagomålen är bullerrelaterade. Det handlar i huvudsak om buller från restauranger/klubbar och buller från fasta installationer t.ex. fläktar. Buller från restauranger/klubbar genererar både ljud inifrån verksamheten upp i huset och störningar från uteserveringar i form av musik och ljud från gäster.

Bullerstörningar uppkommer även från tidiga transporter, sophämtning, lastning och lossning av varor till och från butiker, ombyggnation och nybyggnation av fastigheter. Just buller från byggplatser ökade markant under 2020. Sannolikt ökade klagomål från ombyggnationsbuller som en följd av att flera medborgare arbetade hemifrån på grund av den pågående pandemin. En annan alltmer vanligt förekommande orsak till upplevda bullerstörningar är skolgårdar, förskolegårdar och bollplaner där ljud från barnen och deras lek upplevs störande i boendemiljön. Under 2020 var även störningar från grannar, främst stegljud ett återkommande klagomål.

Under 2020 fick miljöförvaltningen ett budgetuppdrag att ta fram en vägledning för musikverksamhet för klubb- och evenemangsverksamheter. Bullervägledningen godkändes av nämnden i december 2020. Syftet med vägledningen är att underlätta evenemang i en levande stad och samtidigt minska risken för att boende störs. Vägledningen är avsedd att vara ett verktyg för verksamheterna vid planering och drift av olika evenemang såsom konserter, kulturevenemang, festivaler och liknande tillställningar. Målet är att antalet störda ska bli mindre utan att evenemangen ska bli färre i ett kulturrikt Stockholm. Under 2021 är avsikten att vägledningen ska implementeras hos de olika evenemangsverksamheterna så att vägledningen utgör en naturlig del i planeringen och genomförandet av olika evenemang.

Lufttemperaturen inomhus är ett återkommande klagomål men 2020 var andelen temperaturärenden lägre än 2019. Generellt är temperaturklagomål vanliga under övergången mellan höst och vinter samt vinter till vår när utomhustemperaturerna varierar från dag till annan och värmesystemen håller på att ställas in. Klagomålen på låga temperaturer hänger också ofta samman med klagomål på drag dvs. för höga hastigheter på luften.

Andelen klagomål på lukt i bostäder fortsätter att ligga på ca 12-13%. Luktstörningarna uppkommer många gånger från restauranger antingen via otätheter mellan lokal och ovanliggande bostäder eller via restaurangernas frånluftssystem. Ett typexempel är en restaurang vars ventilation mynnar på innergård i marknivå eller något högre.

Om bostäder ventileras genom uteluftsventiler i fönster, dvs att frisk luft ska tillföras bostaden via ventiler i fönster, finns risk för att luft och lukter från restaurangen kommer in i bostaden via dessa ventiler och störningar uppstår. Vanligt är att störningar uppkommer när restauranger har dörrar och fönster öppna. Luktstörningar uppkommer också mellan bostäder t.ex. rökande grannar och från andra typer av verksamheter.

Andelen klagomål på fukt och mögel ökade något under 2020. Många klagomål med avseende på fukt- och mögel kommer in som en följd av att en vattenskada inte åtgärdats fackmässigt. Flertalet svårutredda ärenden hamnar inom den här kategorin där boende många gånger upplever ohälsa vid vistelse i bostaden, men där utredning visar att det inte finns några byggnadstekniska fel och det därför inte finns något lagstöd för att kräva ytterligare utredningar eller åtgärder. Det förekommer även att det finns andra bakomliggande faktorer som påverkar den upplevda ohälsan som ligger utanför miljöförvaltningens tillsynsansvar.

Ett inomhusmiljöproblem som dyker upp mer frekvent och kan vara svårslutligt avser vindslägenheter och källarvåningar i flerbostadshus. I de flesta ärendena handlar det om vindsutrymmen och källarutrymmen som vid byggandet av flerbostadshuset inte var avsett för boende men som ändå byggts om till bostäder. I vindslägenheterna är det ofta problem med ventilation, lukt och temperatur. I källarlägenheterna är det problem med fukt och mögel, ventilation och temperatur.

När det gäller klagomål på ventilationen är en av de vanligaste orsakerna för låga uteluftsflöden dvs. att bostaden inte får in tillräckligt med friskluft. Andra vanliga brister är obalans i systemet till följd av t.ex. för låga uteluftsflöden eller felmonterade fläktar. Det kan även noteras att många fastighetsägare inte följer lagstiftningen om obligatorisk ventilationskontroll som föreskriver regelbundna genomgångar av ventilationssystemet vart tredje eller vart sjätte år. Tillsynsansvaret för att detta utförs ligger hos Stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret ansvarar även för tillsynen av att bygglovsbeslut följs. Det förekommer relativt ofta att olägenheter uppkommer på grund av fel i byggnadskonstruktioner. Miljöförvaltningen arbetar för ett utvecklat samarbete med stadsbyggnadskontoret. Under 2020 avstannade arbetet till stor del på grund av omständigheterna som följde av den pågående pandemin. Samarbetet behöver utvecklas ytterligare för att medborgarnas frågor ska kunna hanteras snabbt och effektivt av myndigheterna.

Resultat

Under 2020 påbörjades 816 olägenhetsärenden och 887 ärenden avslutades. I ca 67% av de påbörjade ärendena bedömde miljöförvaltningen att störningarna skulle utredas vidare. Ungefär 70% av de avgjorda ärendena medförde miljö- och/ eller hälsonytta. Med miljö- och/eller hälsonytta avses att någon form av åtgärd vidtagits efter påbörjad handläggning som lett till en förbättring i boendemiljön, t.ex. sänkta bullernivåer. Resterande avgjorda ärenden har avslutats utan att krav på åtgärder ställts. Antingen för att någon olägenhet inte har kunnat konstateras efter utredning, eller att en olägenhet visserligen har kunnat konstateras, men det har inte bedömts rimligt att ställa krav på åtgärd vid en avvägning mellan kostnaden för åtgärden jämfört med nyttan för den.

Trots det höga ärendeinflödet under 2020 var ärendebalansen vid årets slut i stort sett densamma som vid samma tid 2019. Antalet pågående aktiva ärenden var vid årsskiftet 706 st att jämföra med 713 st 2019. Antalet aktiva ärenden minskade således något under året, men översteg ändå målsättningen om 550 st aktiva ärenden.

Riktad bostadstillsyn

Den riktade bostadstillsynen har utvecklats som en följd av att en stor del av att den klagomålsinitierade tillsynen sker inom tullarna till skillnad från ytterområdena där andelen anmälningar är låg. Det är vanligare med trångboddhet i socioekonomiskt utsatta områden där många lägenheter bebos av fler än bostaden är avsedd för, vilket i sig leder till problem med inomhusmiljön, framförallt vad gäller fukt och ventilation. Sannolikt har medborgare i innerstaden i större utsträckning kunskap om vilka rättigheter lagstiftningen ger dem i förhållande till boendemiljön än medborgare i delar av ytterområdena.

Riktad bostadstillsyn fokuserar på fastighetsägare med hyreshus i socioekonomiskt svaga områden. Riktad bostadsyn fokuserar på att hitta systematiska brister i ett hyreshus som leder till olägenheter i bostäderna. Målsättningen är att skapa mer hållbara bostadsområden och öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen.

Urval för prioritering av tillsyn är fastighetsägare med byggnader där det finns indikationer på bristande inomhusmiljö. Endast fastighetsägare med hyreslägenheter (inte bostadsrättsföreningar och

villor) omfattas av tillsynen. Urvalet av lägenheter inom fastighetsbestånd, dvs. att en fastighetsägare innehar flera hus, kan i vissa fall ske områdesvis och/eller utifrån indikationer på att vissa typer av brister finns i hyreshusen.

Efter urval av fastigheter/hus väljer miljöförvaltningen ett representativt antal bostäder som ska inspekteras i varje hyreshus. Indikation kan till exempel vara de få olägenhetsanmälningar som kommer från dessa områden. En annan urvalsmetod är att titta på vilket år husen är byggda eftersom det kan kopplas till olika typer av riskkonstruktioner. Även information från andra aktörer så som Hyresgästföreningen, Stadsbyggnadskontoret och Stadsdelsförvaltningarna, samt tips från medborgare påverkar urvalet av fastighetsägare. Förvaltningen arbetar löpande med förbättring av urvalsprocessen för att tillsynstiden ska läggas på de hyreshus där den behövs mest.

Riktad bostadstillsyn kan även bli aktuell inom områden som inte är socioekonomiskt utsatta men där förvaltningen bedömer det vara relevant att ta ett större helhetsgrepp om störningar i bostäder i ett hyreshus eller bostadsbestånd bestående av flera hus, baserat på indikationer om att det kan föreligga brister i inomhusmiljön.

Tillsynsarbetet

Tillsynen initieras genom att en skrivelse skickas till fastighetsägaren med information om vilken fastighet som kommer att omfattas av tillsynen. Ett antal lägenheter väljs ut, och ca en vecka innan inspektionstillfället skickas brev ut till de boende i dessa lägenheter med information om att miljöförvaltningen planerar besöka lägenheten och göra mätningar för att kontrollera att de boendes inomhusmiljö inte medför en hälsorisk. Det är frivilligt för de boende att släppa in förvaltningens inspektörer i sina hem. Målsättningen är att inspektera minst tio procent av lägenheterna i ett hyreshus för att få tillräckligt med underlag för att kunna göra en bedömning om eventuella brister omfattar hela huset eller endast ett fåtal bostäder. Vid ett inspektionstillfälle granskas en fastighetsägares hyreshus på en specifik fastighetsbeteckning. I regel finns det flera hyreshus på fastigheten varvid inspektion sker i flera hus. Varje sådant inspektionstillfälle där flera inspektörer under en eftermiddag/kväll inspekterar ett antal lägenheter i ett eller flera hus räknas som en inspektion.

Vid inspektionerna kontrolleras ventilation, fukt, temperatur och förekomst av skadedjur. De boende tillfrågas om hur de upplever att

fastighetsägarens system för felanmälan fungerar och om de har andra synpunkter på boendemiljön ur ett hälsoskyddsperspektiv.



Exempel på fuktskador i en fastighet i Vårberg som noterades i samband med bostadstillsynen.

Inspektionerna sker i regel under eftermiddag och kvällstid då de flesta boende har möjlighet att vara hemma. De brister som noteras vid inspektionerna sammanställs i en inspektionsrapport. Rapporten kommuniceras fastighetsägaren som får möjlighet att yttra sig.

I de fall förvaltningen konstaterar förekomst av olägenhet eller risk för olägenhet drivs ärendena vidare. Krav ställs då på fastighetsägaren att utreda noterade brister ytterligare och om de finns i hela huset. Utredningen syftar till att förvaltningen ska få en lägesbild av omfattningen på bristerna samt om de brister som noterats vid inspektionerna även är representativa för övriga lägenheter i hyreshuset.

Därefter följer förvaltningen upp att bristerna åtgärdas. Vid allvarigare brister krävs redovisning av vidtagna åtgärder, åtgärdsförslag och/eller uppdaterade rutiner. Exempel på brist av allvarigare slag är riklig förekomst av vägglöss, faraomyror, brandsläckningsskum som givit upphov till allvarliga fuktskador och undermålig ventilation. I de fall det rör sig om brister som omfattar en stor andel av bostäderna, kan uppföljande inspektioner behöva göras för att kontrollera att fastighetsägaren vidtagit tillräckliga åtgärder. Skulle bristerna kvarstå, alternativt att nya brister noteras, drivs ärendet vidare.

Den riktade bostadstillsynen är en metod där förvaltningen har möjlighet att upptäcka byggnader med stora problem och ställa krav på att dessa mer övergripande problem i hela hyreshuset ska åtgärdas. Handläggningstiden för dessa ärenden varierar utifrån omfattning av problem i huset. Tillsynsmetoden togs fram för ca

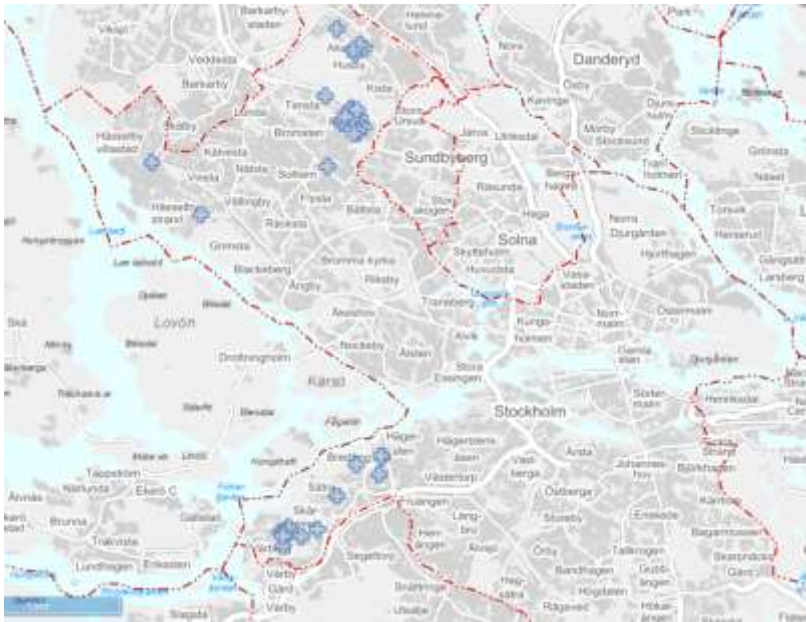
fem år sedan och tillsynen har härefter drivits i relativt lite skala även om intentionen har varit att successivt utöka omfattningen av tillsynstid inom området. Fortsatt utveckling av metodiken pågår, med en särskild budgetsatsning på utredning och utveckling av tillsynen under 2021. Uppstartsfasen av ett ärende som omfattar urval, förberedelser, utskick, det första inspektionstillfället och inspektionsrapport tar ca 20 timmar per hus. Beroende på omfattningen av bristerna varierar dock handläggningstiden efter utförda inspektioner. Med en utvecklad och mer träffsäker urvalsmetodik kan handläggningen bli mer resurseffektiv.

Resultat

Vid årsskiftet 2020-2021 fanns det 40 pågående ärenden, startade under åren 2016-2020. Ett ärende avser tillsyn mot en fastighetsägares hyreshus på en specifik fastighet. Under 2020 startades 6 ärenden. Av dessa var det bara 4 ärenden där inspektion kunde genomföras innan majoriteten av de planerade inspektionerna för riktad bostadstillsyn fick ställas in till följd av den pågående pandemin. Risker att sprida smittan från bostad till bostad var och är i nuläget fortsatt överhängande varför inspektionerna avstannat i avvaktan på att smittspridningen avtar.

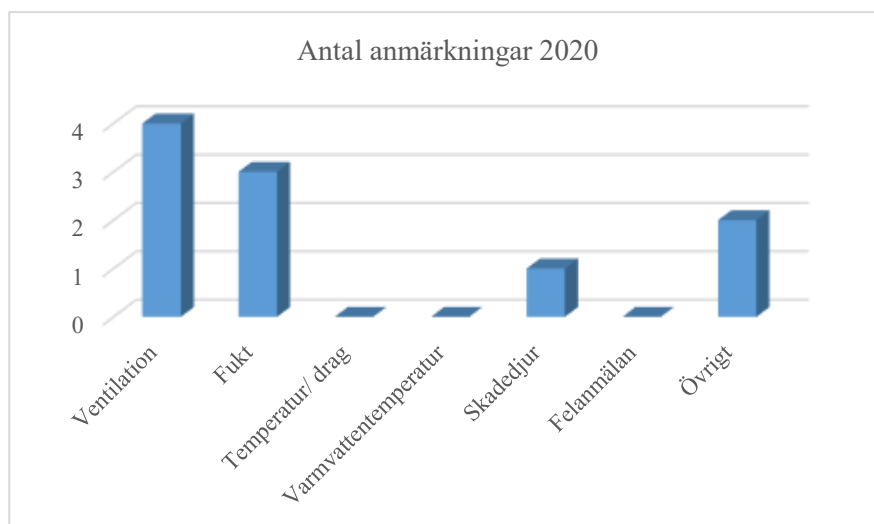
Totalt avslutades 14 ärenden (vilket inkluderar ärenden som startades upp mellan 2016-2020) under 2020. Tre av dessa ärenden avslutades sedan fastighetsägaren informerat förvaltningen om att stora renoveringar i respektive fastighet planeras utföras inom närtid vilket kommer åtgärda olägenheten. Ett ärende avslutades på grund av att stamrenovering av fastigheten pågick under miljöförvaltningens inspektionstillfälle. I övriga fall har tillsynen medfört krav på åtgärd och uppföljning varefter ärendena avslutats.

De pågående ärendena hanteras fortlöpande.



Kartbild nr.1 Illustration av pågående ärenden 2016-2020.

Varje enskilt blått kryss illustrerar ett ärende hos miljöförvaltningen. Urvalet av fastigheter baseras i huvudsak på socioekonomiskt svaga områden som man ser en ansamling av i övre delen av kartbild nr.1 (Akalla, Husby, Bromsten, Tensta och Rinkeby) samt i nedre delen av kartan (Vårberg, Skärholmen, Sättra samt Bredäng). Några enskilda kryss på kartan utgör undantagen från fokusområdena (Hässelby strand samt Hässelby Gård), fastigheter som miljöförvaltningen fått tips om via exempelvis hyresgästföreningen, kollegor eller dylikt.



Fördelning av brister som noterats vid 4 st. utförda inspektionstillfällen under 2020.

Slutsatser

Handläggning av klagomål

2020 har präglats av en hög ärendeströmning. Förvaltningen lyckades ändå med rekordmånga avslut, 887, vilket är fler än något år tidigare. Bullerstörningar är den fortsatt största orsaken till upplevda störningar i bostäderna (49%) följt av fukt (13%) och ventilation (13%). Sett till antal klagomål i förhållande till invånare är de inkommande klagomålen flest i stadens innerområden. Klagomål från boende i ytterstaden är fortfarande klart lägre sett till andel av antal medborgare i områdena. Andelen klagomål på just fukt och ventilation har ökat något i hela staden 2020 jämfört med året innan. Andelen fukt- och ventilationsklagomål borde dock vara högre med tanke på de resultat förvaltningen sett i den riktade bostadstillsynen och mot bakgrund av resultaten i medborgarenkäten som nämns ovan.

Riktad bostadstillsyn

Resultaten av arbetet med riktad bostadstillsyn visar att tillsynsinsatserna gör skillnad och skapar hälso- och miljönytta för boende i hyreshus i socioekonomiskt utsatta områden. Metoden är ett bra komplement till handläggningen av inkommande olägenhetsanmälningar eftersom det ger förvaltningen en möjlighet att rikta sina insatser till bostäder i hyreshus där det finns indikationer på brister i inomhusmiljön samt hyreshus inom områden med lägre välfärd. Förvaltningen ser ett fortsatt behov av att bedriva riktad bostadstillsyn då tillsynen är en möjlighet att mer ingående granska bostäder i hyreshus och hitta brister som inte upptäcks vid traditionell fastighetsägartillsyn. Förvaltningen arbetar med att utveckla urvalsmetodiken och samla in ett bra underlag inom ramen för årets budgetuppdrag. En träffsäker urvalsmetodik är viktig eftersom varje ärende initialt är resurs- och tidskrävande, vilket innebär en kostnad för fastighetsägaren i form av tillsynsavgifter.

Att samordna den riktade bostadstillsynen med annan typ av tillsyn som till exempel tillsyn med avseende på 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.