



Rapport

utredning riktad bostadstillsyn

start.stockholm

Rapport 2021
Inomhusmiljöenheten

Dnr: 2021-20327
Utgivare: Miljöförvaltningen
Kontaktperson: Miriam Adolfsson

Sammanfattning

Arbetet med riktad bostadstillsyn, där miljöförvaltningen på eget initiativ utför tillsyn i främst socioekonomiskt utsatta områden, har pågått sedan 2016. Målsättningen är att skapa mer hållbara bostadsområden med särskilt fokus på socioekonomiskt utsatta områden och öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen.

Under 2021 har miljöförvaltningen tagit fram ett underlag för förfinat urval av tillsynsobjekt inom riktad bostadstillsyn i socioekonomiskt utsatta områden samt analyserat och förändrat tillsynsmetodiken inom området. Syftet har varit att effektivisera tillsynen, bl.a. genom ett mer träffsäkert urval av tillsynsobjekt, för att åstadkomma mer nytta med tillsynen. Utredningen har bedrivits i projektform.

Via en enkät till fastighetsägare i stadens socioekonomiskt utsatta områden har information om hyreshusen i områdena samlats in. Fokus har varit hyreshusens renoverings- och underhållsbehov. Informationen från enkätsvaren ger ett underlag för miljöförvaltningen att uppskatta renoveringsbehovet för enskilda hyreshus samt identifiera i vilka hyreshus tillsyn bör bedrivas. Enkätsvaren har kopplats till ett poängssystem. Ju högre totalpoäng för ett hyreshus desto större sannolikhet att det finns ett behov av tillsyn och renovering av hyreshuset. Urval av objekt för tillsyn kan även göras utifrån specifika enkätfrågor om byggnadens status i visst avseende, t.ex. typ av ventilationssystem.

Genom enkäten har även antalet hyreshus och deras geografiska avgränsning inom de socioekonomiskt utsatta områdena förtydligats. Detta kommer underlätta urval och planering av tillsynen inom riktad bostadstillsyn.

Projektet har samverkat med andra kommuner och privata och kommunala fastighetsbolag i Stockholm inför framtagandet av enkätfrågorna.

Metodiken för urval av bostäder som ska inspekteras inom ett fastighetsbestånd har analyserats vilket har lett till en reviderad metodik som bedöms vara mer effektiv och rättssäker.

Förvaltningen kommer att arbeta utifrån det nya urvalsunderlaget och den nya metodiken från och med 2022.

Innehåll

Sammanfattning.....	3
1 Bakgrund och projektbeskrivning	5
1.1 Projektbeskrivning	5
1.1.1 Avgränsning.....	5
1.2 Bakgrund	5
2 Urval av tillsynsobjekt	6
2.1 Enkät	6
2.1.1 Upphandling för genomförande av enkät.....	6
2.1.2 Geografisk avgränsning	6
2.1.3 Insamling	7
2.1.4 Svarsfrekvens.....	7
2.1.5 Enkätfrågor.....	7
2.1.6 Resultat	9
2.1.7 Slutsats gällande enkätsvar	12
3 Lagstiftning och rättspraxis	14
3.1 Lagstiftning och allmänna råd.....	14
3.2 Rättspraxis inom tillsynsområdet.....	15
4 Tillsynsmetodik	16
5 Diskussion	17

1 Bakgrund och projektbeskrivning

1.1 Projektbeskrivning

Kommunfullmäktige gav i Stockholms stads budget för 2021 miljö- och hälsoskyddsnämnden i uppdrag att tillsätta en utredningsgrupp för riktad tillsyn av fastighetsägare.

En projektorganisation bestående av styrgrupp, arbetsgrupp och referensgrupp tillsattes i syfte att utvärdera och revidera arbetsmetodiken inom ramen för riktad bostadstillsyn samt att ta fram underlag för förfinat urval av objekt inom socioekonomiskt utsatta områden.

1.1.1 Avgränsning

Utredningen syftade dels till att ta fram ett underlag för geografisk avgränsning av socioekonomiskt utsatta områden, antal fastighetsägare i områdena, antal hyreshus och deras underhållsbehov, dels till att utvärdera, analysera och effektivisera tillsynsmetodiken inom området.

I utredningen ingår inte att utöva ordinarie riktad bostadstillsyn.

1.2 Bakgrund

Arbetet med riktad bostadstillsyn, där miljöförvaltningen på eget initiativ utför tillsyn i främst socioekonomiskt utsatta områden, har pågått sedan 2016. Målsättningen är att skapa mer hållbara bostadsområden med särskilt fokus på socioekonomiskt utsatta områden och öka möjligheten till en god inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till förvaltningen. Merparten av de klagomål på missförhållanden i bostäder som kommer till förvaltningen kommer från mer socioekonomiskt starka områden, särskilt innerstaden.

Den riktade bostadstillsynen omfattar endast flerbostadsbyggnader med hyreslägenheter. En svårighet för tillsynen har varit urval av objekt för tillsyn. Förvaltningen har inte haft kunskap om vilka geografiska områden som tillsynen främst bör bedrivas i. Förvaltningen har inte heller haft kunskap om hur många hyreshus det finns i dessa områden eller vilket renoverings- och

underhållsbehov dessa har. Förvaltningen har inte heller vetat vilka fastighetsägare som är berörda eller hur många de är .

Istället har urvalet av tillsynsobjekt baserats på att hyreshusen är belägna i allmänt kända socioekonomiskt utsatta områden samt att det funnits indikationer på missförhållanden i byggnaderna bl.a. till följd av information från avdelningar inom miljöförvaltningen samt från andra aktörer. Det har varit en utmaning för den riktade bostadstillsynen att inte ha kunskap om antal hyreshus, skick på hyreshusen samt definierat geografiskt område.

2 Urval av tillsynsobjekt

2.1 Enkät

För att inhämta relevant underlag beslutade projektet att skicka en enkät till fastighetsägare inom ett definierat område. Syftet med enkäten var att inhämta och sammanställa information om hur många hyreshus det finns inom de socioekonomiskt utsatta områdena samt vilket renovering- och underhållsbehov dessa hus har. Ytterligare syfte var att få en tydligare avgränsning av de geografiska områdena samt vilka fastighetsägare det finns inom dessa geografiska områden.

2.1.1 Upphandling för genomförande av enkät

En upphandling genomfördes avseende konsult för genomförande av enkäten och Sweco tilldelades uppdraget.

2.1.2 Geografisk avgränsning

För att geografiskt avgränsa omfattningen av de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad har projektet valt att tillämpa polismyndighetens geografiska avgränsning av dessa områden. Polismyndigheten upprättar vartannat år en rapport vari en geografisk avgränsning av de aktuella socioekonomiskt utsatta områden i Sverige definieras. Den aktuella avgränsningen för Stockholm är:

- Älvsjö/Solberga (särskilt området Solberga)
- Bredäng
- Hagsätra (fokus Rågsved)
- Hässelby/Vällingby
- Vårberg
- Östberga
- Husby
- Rinkeby/Tensta

Sweco sammanförde den geografiska avgränsningen från Polisen med fastighetsregistret. De fastighetsägare som äger hyreshus i de utpekade områdena skulle sedan tillställas enkäten. Sammantaget framkom det att det inom de socioekonomiska utsatta områdena finns 99 fastighetsägare som totalt innehar 847 stycken hyreshus.

2.1.3 Insamling

Enkätförfarandet genomfördes av Sweco. I syfte att få in så många svar som möjligt tog arbetsgruppen i flera fall en personlig kontakt med fastighetsägare, med de förtydliganden som då kan göras för att underlätta svarsfrekvensen på enkäten. Arbetsgruppen har under insamlingsskedet även haft samverkansmöten med de tre stora kommunala bolagen Svenska bostäder, Familjebostäder samt Stockholms hem som tillsammans äger 447 st, 53 %, av hyreshusen. För att öka svarsfrekvensen förlängdes svarstiden från juni till slutet av augusti 2021.

2.1.4 Svarsfrekvens

Svar på enkäten har inkommit för 779 av totalt 847 hyreshus inom det avgränsade området, vilket innebär att förvaltningen har information om 92 % av hyreshusen. 73 av totalt 99 fastighetsägare har besvarat enkäten vilket ger en svarsfrekvens på 74 %.

2.1.5 Enkätfrågor

Enkätfrågorna har utgått från det som normalt kontrolleras vid inspektioner inom riktad bostadstillsyn. Det handlar bl.a. om att undersöka om det finns indikationer på förekomst av fukt- och mögel, bristande ventilation, skadedjur och för låg varmvattentemperatur (risk för tillväxt av legionella bakterier) som är de vanligaste bristerna. Frågorna i enkäten syftar till att undersöka status på de funktioner i byggnaden som kan utgöra risk för olägenhet om de inte underhålls, exempelvis ventilationen i byggnaden.

Svaren på de specifika frågorna har tilldelats poäng, där en högre poäng ges för sämre status ur ett underhållsperspektiv och lägre poäng ges för bättre status ur ett underhållsperspektiv. De olika delfrågorna slås samman till en totalpoäng. Ju högre totalpoäng desto större renoveringsbehov bedöms hyreshuset således ha.

Poängsättning för varje svar bestäms utifrån en viktningsmodell där respektive fråga har givits en viss grundpoäng, som sedan viktas

med 0, 0,5 eller 1 beroende på viktningskriterier i respektive fråga, se bilaga 2.

I bilaga 1 presenteras normal teknisk medellivslängd för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner, t.ex. stammar och tak.

I bilaga 2 ges en förklaring till poängmatrisen, hur poäng tilldelats respektive enkätfråga.

Nedan presenteras två frågor som ingått i enkäten som exempel på hur poängsättningen har gjorts.

Stambyte samt vattenrör

Gällande stambyte för vertikala och horisontella stammar samt vattenrör har projektet utgått från att dessa har en förväntad medellivslängd på 50 år. Stammar som är runt 50 år anses vara äldre och om de inte byts ut utgör stammarna och vattenrören en riskfaktor för främst fuktskador i bostäder och byggnader.

Vattenrör (ledning till och från radiatorer eller kall- och varmvattenledningar) som går sönder orsakar direkt vattenskada i bostaden och kan eventuellt ge följdskador i angränsande bostäder på främst samma våning. Fortsätter skadan går den genom bjälklag och olika schakt. Utbyte av vattenrör har tilldelats grundpoängen 10. Om den tekniska medellivslängden på 50 år har passerat utan att de bytts ut har 10 viktats med 1=10 p. Om vattenrören är 40-49 år gamla men inte har bytts ut viktas 10 med 0,5=5 p. Om rören är obytta men yngre än 40 år eller bytta viktas 10 med 0=0 p.

Vertikala stammar som är äldre går sannolikt av längre ner i röret på grund av att det är ett högre tryck längre ner i stammen. Det innebär en större risk att den vertikala stammen går sönder eller brister på bottenvåningen varvid avloppsvatten kommer rinna/pumpa ut över hela bottenplan på grund av det höga vattentrycket. Vertikala stammar som fråga har också tilldelats grundpoängen 10 och viktas utifrån givet svar enligt poängmatrisen i bilaga 2.

Horisontella stammar som går sönder orsakar problem med vattenläckor i antingen en bostad eller på ett våningsplan beroende på läckans omfattning. Vattentrycket är lägre för horisontella stammar än för vertikala stammar varvid skaderisken bedöms något lägre och har därmed tilldelats grundpoängen 8 som viktas utifrån svar enligt poängmatrisen i bilaga 2.

Om fastighetsägaren har svarat att de har stammar (vertikala och horisontella) samt vattenrör som är äldre än 50 år har huset tilldelats en maxpoäng om 28 poäng enligt ovan redovisat. Av de enkätsvar som kommit in till förvaltningen är det 54 hus som fått maximalpoäng på vertikala och horisontella stammar samt vattenrör.

I de fall en stam har en ålder på 40-49 så har projektet bedömt att åldern på vertikala och horisontella stammar samt vattenrör utgör en något lägre potentiell riskfaktor men likväl en riskfaktor. Om fastighetsägaren har svarat att samtliga är mellan 40-49 år så har projektet tilldelat hyreshuset tillägg på 14 poäng (hälften av maxpoängen 28 poäng). 64 hus av 779 hyreshus har tilldelats 14 poäng på denna grund.

Vädringsfönster

Enligt svaren från enkäten ventileras 98 hyreshus enbart via vädringsfönster. Dessa hyreshus har, baserat på enkätsvaren, ingen tilluft eller utluft via tilluftsdon eller spaltventiler. För ett få in friskluft i bostäderna måste ventileringen ske via vädringsfönster, vilket inte är tillräckligt eftersom bostäderna vid kalla utomhustemperaturer då kyls ned. Frågeställningen ”vädringsfönster_enbart” har tilldelats grundpoängen 8 . Om svaret är ja viktas 8 med 1 (se bilaga 2). Hyreshus som enbart ventileras med fönster får således 8 poäng för denna status

2.1.6 Urval av resultatet från enkäten

Nedan följer först en tabell som redovisar antal hyreshus per område utifrån det svarsunderlag som inkommit. Härfter följer en redogörelse för resultatet av frågorna avseende status på vattenrör och stammar respektive ventilation. Dessa båda områden har valts ut eftersom de hör till de vanligaste bristerna och oftast innebär behov av mer omfattande åtgärder.

Hyreshus, områdesvis fördelning

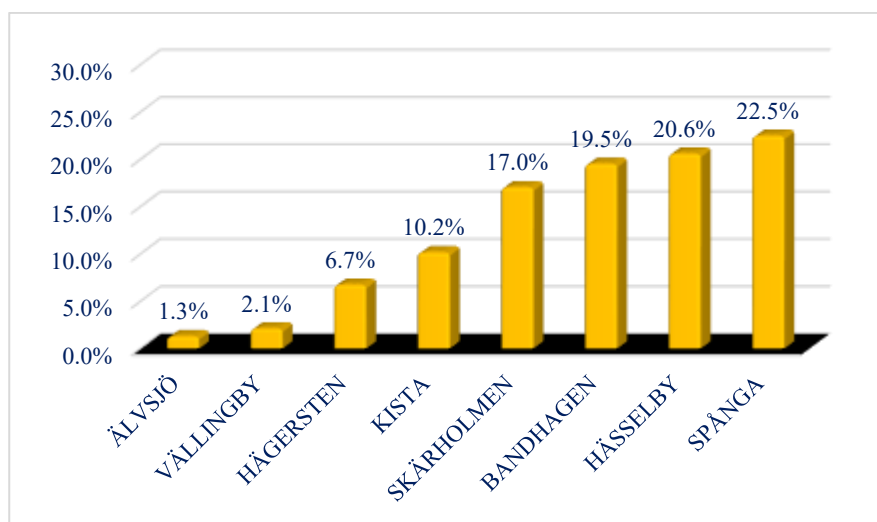


Diagram 1. Procentuell geografisk fördelning av hyreshus inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad.

Byte av VA-stammar, procentuell fördelning

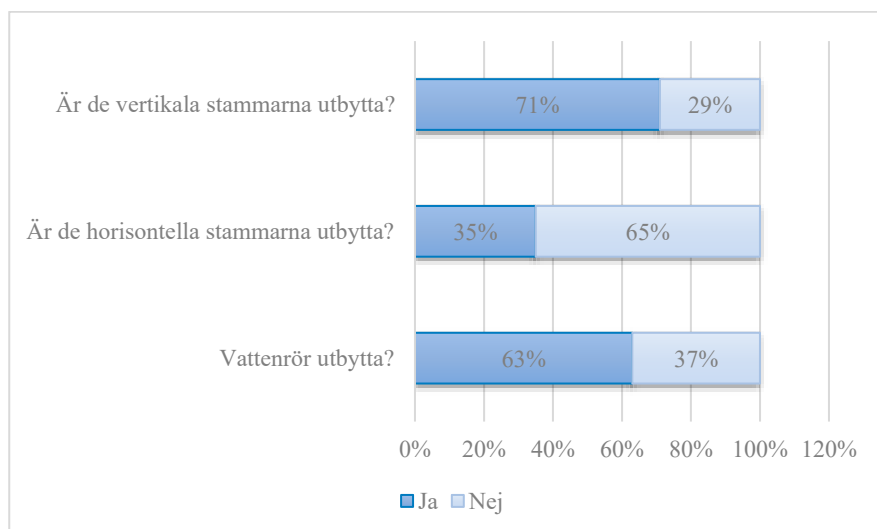


Diagram 2. Procentuell fördelning om VA (vatten- och avloppstammar) som byts ut i hyreshusen, oavsett ålder på VA, inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad.

En av de vanligaste förekommande avvikelserna vid inspektioner inom tillsynen är förhöjd fuktindikering vilket kan ha sin förklaring i att avloppsstammar eller vattenrör kan behöva underhållas eller bytas ut.

Diagram 2 illustrerar hur stor procent av hyreshusen som har ersatt eller inte har ersatt vattenrör, vertikala- och horisontella

avloppsstammar. För tillsynen är det intressant att känna till de hyreshus vars stammar och vattenrör inte blivit utbytta.

Vid en fördjupning av de svar där stammar och vattenrör inte är utbytta har projektet ställt nej-svaret redovisat i diagrammet ovan i förhållande till åldern (50 år och äldre) på stammarna i huset. Åldern är som tidigare redovisat en relevant faktor för att avgöra om det finns ett behov av underhåll eller utbyte av stammar eller vattenrör.

29% av hyreshusen har inte bytt de vertikala stammarna. 29% motsvarar 226 av de 779 enkätsvaren för hyreshusen. Av dessa 226 hyreshus har 66 hus vertikala stammar som är eller är äldre än 50 år. Av de horisontella stammarna har 65% inte bytt stammar. 65% motsvarar 506 hus av de 779 som svarat. Det innebär att 187 hyreshus har horisontella stammar som är 50 år eller äldre och är därmed sannolikt i behov av underhåll. Avseende vattenrör så har 37% av hyreshusen inte utbytta vattenrör. 37% motsvarar 288 hyreshus. I förhållande till åldern 50 år så är det 124 hyreshus som har äldre vattenrör.

Totalt finns 54 hyreshus där samtliga stammar och vattenrör är äldre än 50 år. Därmed finns sannolikt ett stort behov av underhåll i dessa hyreshus.

Att de vertikala stammarna i större grad ersätts än de horisontella avloppsstammarna, vilket framgår av diagram 2, kan bero på att det är ett större ingrepp att ersätta de horisontella avloppsstammarna. När de vertikala avloppsstammarna ersätts är det vanligt att även byta vattenrören.

Ventilationssystem, procentuell fördelning

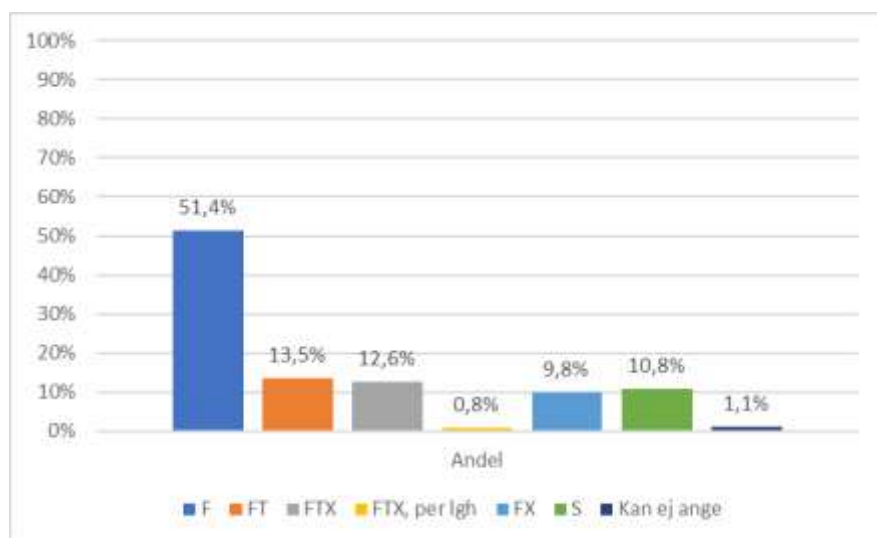


Diagram 4. Procentuell fördelning av typ av ventilationssystem gällande hyreshus inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad

En annan vanligt förekommande avvikelse är bristande ventilation i hyreshusen. Det kan bero på vilken typ av ventilation hyreshuset har, men även orsakas av hyresgäster med bristfällig kunskap om hur ventilationen ska hanteras.

Vanligaste ventilationssystemet för hyreshusen enligt enkätsvaren är i fallande ordning Mekanisk frånluftsventilation (F) 51,4 %, Mekanisk från- och tilluftsventilation (FT) 13,5 %, mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning FTX) 12,6 %, mekanisk frånluftsventilation med värmeåtervinning (FX) 9,8 % och självdragsventilation (S) 10,8 %.

Som tidigare redovisats har 98 hyreshus enbart ventilerings via vädringsfönster.

2.1.7 Slutsats gällande enkätsvar

Som angetts ovan indikerar en hög totalpoäng på enkätsvaren behov av renovering och underhåll. Ju högre totalpoäng desto större sannolikhet att det kan vara ett problem med ett specifikt hyreshus.

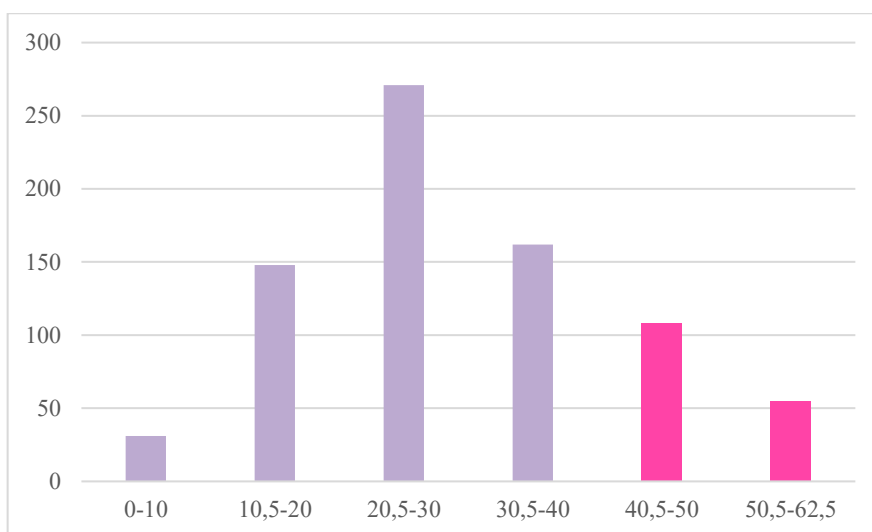


Diagram 5. Fördelning av totalpoäng för hyreshusen inom det avgränsade området. 163 hyreshus har tilldelats 40,5 eller högre där 62,5 poäng är maximal poäng som ett hyreshus tilldelats.

73 fastighetsägare har svarat på enkäten som ger information om 779 hyreshus. Alla dessa hyreshus kommer inte bli föremål för tillsyn initialt. Projektet har inledningsvis bedömt att hus med en totalpoäng mellan 40,5-62,5 ska vara föremål för urval för tillsyn. Det finns 163 hyreshus inom detta spann. I ett senare skede kan urval komma att bestämmas även utifrån andra kriterier.

Genom filtrering av enkätsvaren kan även specifika urvalskriterier för specifikt riktad tillsyn tas fram, t ex vilka hyreshus som kan vara i behov av stambyte eller vilka hyreshus som enbart ventileras via vädringsfönster. Enkäten utgår ifrån den genomsnittliga livslängden på byggnadskonstruktioner och byggnadsdelar (se bilaga 1).

Det saknas information om ca 68 hyreshus. Dessa kan komma att prioriteras i tillsynen utifrån det faktum att det saknas information. Majoriteten av dessa uteblivna svar är från fastighetsägare som äger mellan 1-3 hyreshus i dessa områden.

Genom enkäten har förvaltningen fått tillgång till omfattande information om de hyreshus som ingår i undersökningen. Informationen från enkätsvaren utgör ett underlag som bedöms kunna användas för urval av tillsynsobjekt på olika sätt och utifrån olika kriterier under i vart fall de kommande 3-5 åren. Genom inspektioner kan informationen från enkätsvaren även kontrolleras och verifieras, vilket kan leda till ytterligare insikter av betydelse för urval av hyreshus för tillsyn.

3 Lagstiftning och rättspraxis

Alla fastighetsägare ska enligt miljöbalken ha en egenkontroll vilket innebär att man som fastighetsägare ska ha kunskap om den egna verksamhetens miljö- och hälsopåverkan. Kravet på egenkontroll innebär således att en fastighetsägare regelbundet ska kontrollera sin verksamhet och dess påverkan på människors hälsa- och miljön. Egenkontrollen är ett förebyggande arbete. Inom riktad bostadstillsyn är det inomhusmiljön som är av särskilt intresse.

3.1 Lagstiftning och allmänna råd

Tillsynen gällande bostäders inomhusmiljö bedrivs med stöd av miljöbalken samt de förordningar och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Vid tillsynen av bostäder i hyreshus är nedanstående regler av särskild relevans.

Med olägenhet för människors hälsa avses i 9 kap. 3 § miljöbalken störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

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.

Ytterligare vägledning finns i Folkhälsomyndighetens allmänna råd som anger bedömningsgrunder och riktvärden för bedömningen av om det finns en risk för olägenhet för människors hälsa. Inom den riktade bostadstillsynen används framför allt

Folkhälsomyndighetens allmänna råd gällande ventilation, fukt och mögel samt temperatur inomhus. De allmänna råden är baserade på forskning om kopplingen mellan förekomst av aktuella störningar och människors hälsa.

En fastighetsägare har enligt miljöbalken en skyldighet att vidta de försiktighetsåtgärder som behövs för att undanröja risk för olägenhet för människors hälsa. Det ankommer på fastighetsägaren att visa att tillräckliga åtgärder har vidtagits eller, om en mindre avvikelse kvarstår, det inte är rimligt att vidta ytterligare åtgärder.

3.2 Rättspraxis inom tillsynsområdet

När det gäller riktad tillsyn med avseende på störningar i bostäder som kan innebära risk för olägenhet för människors hälsa, har sådan tillsyn inte pågått lika länge som motsvarande tillsyn initierad genom klagomål. Det finns därför inte så många domstolsavgöranden som avser problemställningar som kan vara förknippad specifikt till denna tillsyn. Det finns framför allt två avgöranden som miljöförvaltningen bedömer vara intressanta att referera till i denna rapport eftersom de avser prövning av om det är proportionerligt att ställa krav på omfattande utredning av ett bostadsbestånd utifrån indikativa undersökningar av en mindre del av bostadsbeståndet.

Fall 1

Malmö stads miljöförvaltning hade genomfört inspektioner i 29 lägenheter fördelat på 4 hyreshus inom en fastighet i Malmö. Av de 29 inspektionerna fann man avvikelser i 9 lägenheter, fördelade i 3 olika hus. Malmö stads miljö- och hälsoskyddsnämnd förelade fastighetsägaren i två separata beslut att utreda fukt och mögel i ett beslut (M3450-18), samt ventilation i det andra beslutet (M3451-18) i fastighetsägarens samtliga 198 bostäder på den aktuella fastigheten. Fastighetsägaren överklagade och Mark- och miljödomstolen i Växjö bedömde att det inte var proportionerligt att förelägga fastighetsägaren att utreda samtliga 198 bostäder i förhållande till de få avvikelser som noterats i enskilda lägenheter utspridda i 3 av 4 hus. Vidare bedömde mark- och miljödomstolen att de kostnader som skulle uppstå för fastighetsägaren var

oproportionerliga. Det innebär att det i ärendet utförda tillsynsarbetet inte kunde finansieras med tillsynsavgift.

Fall 2

Vid miljöförvaltningens i Stockholm inspektion av nio lägenheter av totalt 52 fördelade inom två hyreshus visade samtliga nio bostäder förhöjda fukthalter. Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Stockholm förelade fastighetsägaren att utreda förekomsten av fukt i samtliga 52 bostäder samt status på avloppsstammarna. Fastighetsägaren överklagade beslutet men Mark- och miljödomstolen i Nacka avslog i mål M8909-20 fastighetsägarens överklagande och fastställde nämndens beslut.

Lärdomar

Av ovanstående två avgöranden har miljöförvaltningen dragit slutsatsen att underlaget för att ställa krav på utredning måste vara av viss minimiomfattning som måste avgöras från fall till fall. Härutöver anser förvaltningen att det även har betydelse vad det är för typ av störning som indikerats. Vissa typer av störningar är av sådan art och har en sådan funktion att brister i en del av huset med hög sannolikhet innebär problem i resterande delar av huset, t.ex. problem med ventilation. Denna aspekt berörs dock inte i de refererade fallbeskrivningarna. Oavsett detta belyser ovanstående avgöranden betydelsen av en väl genomtänkt metodik och urval av bostäder för inspektion i genomförandet av tillsynen.

4 Tillsynsmetodik

Syftet med inspektionerna vid riktad bostadstillsyn är att få tillräckligt med information för att kunna göra en bedömning om det finns systematiska avvikelser i hyreshuset, t ex liknande fuktskador i flera bostäder utifrån en specifik stam eller om det endast rör sig om avvikelser i enskilda bostäder. En erfarenhet av hittillsvarande tillsyn är att storleken på tillsynsobjektet (fastigheten) påverkar möjligheten till en effektiv tillsyn och handläggning. I många av de ärenden som handlagts sedan tillsynen påbörjades 2016 har det varit svårt att finna systematiska avvikelser i ett enskilda hyreshus, eftersom stickprov har tagits i flera hyreshus inom samma fastighet vid det tillfälle fastigheten inspekterades.

Den nu reviderade metodiken utgår från lärdomarna från domstolarnas beslut och ovan nämnda tidigare erfarenhet i

nämndens tillsyn. Förvaltningen kommer fortsättningsvis utgå ifrån att om inspektionerna visar att det finns avvikelser av samma art (t ex fukt eller bristande ventilation) i ca 10-15% av ett enda hyreshus inom fastigheten kan det antas utgöra grund för systematisk avvikelse och därmed en fortsatt fördjupad utredning av hyreshuset.

Den nya metodiken förväntas ge en koncentrerad och fokuserad tillsyn av bostäderna och hyreshuset. Den reviderade metodiken torde även i förlängningen skapa tydlighet för både fastighetsägare och nämnden vilka omständigheter som kan anses utgöra grund för att bedöma om en konstaterad avvikelse sannolikt utgör en enskild avvikelse eller en systematisk. Utöver det kommer alltid enskilda omständigheter påverka bedömningen i varje ärende.

Nämnden avser att fortsätta utveckla bedömningsgrunder och metodik i utförandet av tillsynen i syfte att åstadkomma en så effektiv och rättssäker tillsyn som möjligt.

5 Diskussion

Genom projektet har det utretts att det i Stockholms stad finns 99 fastighetsägare som innehar totalt 847 stycken hyreshus inom ett geografiskt område som av Polisen definieras som socioekonomiskt utsatta områden i staden. Av dessa har 73 fastighetsägare besvarat en enkät som gett information om status och underhållsbehov på 779 hus. Av de tillfrågade fastighetsägarna har 26 stycken inte svarat och det saknas information om ca 68 hyreshus. Förvaltningen kan komma att inom ramen för tillsynen utreda dessa hyreshus närmre utifrån att det inte finns någon information alls om dessa.

Baserat på enkätsvaren bedömer miljöförvaltningen att det finns ett stort antal hyreshus i behov av tillsyn. Urval av vilka hus som ska inspekteras kan göras utifrån enkätsvaren och den totalpoäng som följer av dessa och via filtrering av specifika frågor i enkäten. Om man via enkätsvaren utgår från en totalpoäng mellan 40-62,5 (vilket är den högsta poäng som uppnåtts) ger det ett underlag på 163 tillsynsobjekt som kan bli föremål för kontroll. Exempel på en enkätfråga som kan läggas till grund för ett specifikt urval för tillsyn är ”vädringsfönster_enbart”. Svarsunderlaget visar att det finns 98 hyreshus som enbart ventileras via vädringsfönster. Förvaltningen bedömer att det underlag som tagits fram inom ramen för projektet kommer utgöra värdefullt urvalsunderlag de

kommande 3-5 åren och innebära ett betydande stöd i tillsynsarbetet.

Under 2021 har det på grund av pandemin inte bedrivits någon aktiv tillsyn inom riktad bostadstillsyn till följd av risken för smittspridning av Covid 19 mellan olika bostäder. Därmed har projektet inte kunnat testa urvalsmodellen från enkätsvaren i verkligheten inom ramen för utredningen. Test och utvärdering kommer utföras under 2022 då tillsynen avses återupptas.

När det gäller den nya metodik för tillsynen som har tagits fram inom ramen för projektet kommer även den att testas och utvärderas under 2022.

Slut

Bilagor

- 1 Teknisk medellivslängd
- 2 Viktningsmatris hyreshus