



MILJÖFÖRVALTNINGEN
HÄLSOSKYDD

PROJEKTRAPPORT

SID 1 (11)
2009-03-24

upprättad av : Karl Malmberg

ÅRSRAPPORT 2008

- riktad tillsyn fastighetsägare 2008

ÅRSRAPPORT 2008	1
INLEDNING	3
Mål och avgränsningar	3
Effektmål	3
Projektmål	3
Avgränsning	3
Syftet med inspektionerna	4
PROJEKTBESKRIVNING	5
Inför tillsynsbesöken	5
Informationsträff	5
Inspektion	5
Projektmöten	5
Projektmedlemmar 2008	5
Milstolpar	6
RESULTAT 2008	7
Effektmål	7
Projektmål	7
kommentarer av resultat	7
RESULTAT AV INSPEKTIONER	9
Anmärkning med risk för hälsa eller miljö	10
MÖTEN	10
Möte med fastighetsägarorganisationer	10
miljösamverkan Skåne	10
TILLSYN AV FASTIGHETSÄGARE 2009	11

INLEDNING

Ett av Miljöförvaltningens åtagande är att minska risken för olägenhet för människors hälsa och miljö genom att utöva tillsyn. Projektet Riktad tillsyn Fastighetsägare 2008 är ett arbetssätt för att klara detta mål. Projektet drivs på enheten Inomhusmiljö på hälsoskyddsavdelning i samarbete med avdelningen Plan och Miljö. Projektet omfattar tillsyn av fastighetsägare i Stockholms stad och är en fortsättning av det informationsprojekt om egenkontroll för fastighetsägare från 2003-2006.

Mål och avgränsningar

EFFEKTMÅL

Projektets mål är att kunskapen om miljöbalken och dess krav på egenkontroll ska stärkas bland fastighetsägare, vilket i sin tur ska leda till att färre anmälningar om olägenhet inkommer till förvaltningen.

PROJEKTMÅL

Under 2008 var målsättningen att besöka 300 fastighetsägare för att granska deras egenkontroll.

AVGRÄNSNING

Det stora antalet bostäder som är byggda efter 1950 samt under miljonprogrammet har ett stort underhållsbehov till följd av gamla installationer. Detta medför ett ökat behov av en fungerande egenkontroll hos fastighetsägarna. Andelen boende med hälsobesvär är även högst i hus byggda inom denna tidsperiod enligt Underlagsrapporten till 3H-projektet. Projektet har därför riktats mot fastighetsägare som har fastigheter byggda mellan 1950 till 1980.

Mellan 2005-2007 koncentrerades tillsynen mot stadens största fastighetsägare som hade en fast årlig avgift, i avgiften inkluderades en särskild satsning på egenkontroll och energi. Urvalet för 2008 års tillsynsobjekt bestod därför av de fastighetsägare som inte inkluderades i denna satsning och därför har behov av tillsyn.

Urvalsgruppen består således av fastighetsägare med fastigheter byggda mellan 1950-1980 som inte fått tillsyn av egenkontroll tidigare.

Inom ramen för projektet har miljöförvaltningen även arbetat med riktade utbildningsinsatser om egenkontroll och miljöbalken för Stockholms stads förvaltare.

SYFTET MED INSPEKTIONERNA

Miljöförvaltningen har ett lagstadgat krav att utöva tillsyn enligt miljöbalken, och ska enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899), 45§, ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder och dess tillhörande utrymmen. Utöver förvaltningens tillsyn av miljöbalkens efterlevnad är avsikten med inspektionerna att fastighetsägarna ska få en ökad kunskap och förståelse för miljöbalken och förbättrade rutiner för egenkontrollarbete. I samband med inspektionerna lämnas tips och råd för att minska energiförbrukningen och förbättra avfallshantering vilket både kan bidra till bättre miljö och minskade kostnader för fastighetsägaren. Inspektionen ger även fastighetsägaren ett kvitto på hur verksamheten lever upp till miljöbalkens krav på hänsyn till hälsa och miljö.

PROJEKTBSKRIVNING

INFÖR TILLSYNSBESÖKEN

Projektledaren delar ut de objekt som ska inspekteras till arbetsgruppens handläggare, hänsyn tas till andra arbetsuppgifter och hur mycket tid som respektive handläggare kan lägga ner i projektet. Handläggarna tar sedan kontakt med de fastighetsägare som ska inspekteras genom ett bokningsbrev. I bokningsbrevet framgår syftet med inspektionen och vad som ska kontrolleras vid besöket.

Om fastighetsägaren inte svarat på bokningsbrevet trots påminnelse skickas ytterligare en påminnelse. Vid den andra påminnelsen informeras att fastighetsägaren kan föreläggas att inkomma med skriftligt egenkontrollprogram om ingen inspektion kan utföras.

INFORMATIONSTRÄFF

Inför varje tillsynsperiod inbjuds fastighetsägarna till en informationsträff där det ges information om projektet och vad egenkontroll enligt miljöbalken innebär.

INSPEKTION

Inspektionen består av två delar. Under den första delen ställs konkreta frågor kring hur arbetet med egenkontroll efterlevs. Under den andra delen kontrollerar inspektören fastigheten och en lägenhet som fastighetsägaren upplåter.

Besöken följs upp med en inspektionsrapport där det som framkommit vid inspektionen redovisas. I det fall inspektionen behöver följas upp anges vad uppföljningen rör sig om samt datum för ev. redovisning.

PROJEKTMÖTEN

Projektgruppen har haft regelbundna möten, något som varit av stor vikt för att kvalitetssäkra projektet. Projektmötena används till att sprida information kring nya rutiner samt diskussion kring bedömningsgrunder, intryck vid tillsynsbesöken och handläggning av svårbedömda ärenden.

Projektmedlemmar 2008

Hälsoskydd

Karl Malmberg- projektledare

Charlotte Larsson

Patrik Hultstrand

Robert Eriksson

Ulrika Persson, slutade december 2008

Eva Cedergren, började augusti 2008

Catrine Eckers, föräldraledig från april 2008

Martin Ladfors, tjänstledig från augusti 2008

Anders Strömberg, i projektet april t.o.m. september 2008

Johanna Hörstedt, slutat mars 2008

Plan och miljö

Jessica Berggren

Milstolpar

- Infoträff vår 2008
- Genomförande av inspektioner februari - juni
- Halvårsrapport juli 2008.
- Infoträff höst 2008
- Genomförande av inspektioner september- december
- Slutrapport för 2008

RESULTAT 2008

EFFEKTMÅL

Den långsiktiga effekten med projektet kan inte mätas inom ramen för projektet.

PROJEKTMÅL

Målet för avdelningen hälsoskydd var att utföra 300 inspektioner. Målet reviderades till att utföra 260 inspektioner på grund av hög personalomsättning.

Totalt inspekterades 295 fastighetsägare under år 2008. Hälsoskyddsavdelningen utförde 231 av dessa.

Riktad tillsyn FÄ	Inspektioner	förelägganden	Insp+föreläggande
Inomhusmiljö	214	17	231
Plan o Miljö	62	2	64
totalt	276	19	295

Inom ramen för projektet har miljöförvaltningen även utfört arbete med egenkontroll för Stockholms shems förvaltare.

KOMMENTARER AV RESULTAT

Projektet planerades utifrån 3200 timmar (HS) och en bemanning av 8 inspektörer. På grund av personalomsättning har projektet inte varit fullt bemannat, under våren utfördes 20 inspektioner färre än planerat. Vid halvårsrapporten sänktes projektmålet från 300 inspektioner till 260 inspektioner. Personalomsättning påverkade dock projektet även under hösten och den korrigeringen i målet som gjordes visade sig inte vara tillräcklig. Totalt under 2008 omfattade projektet 231 fastighetsägare.

Urvalet av fastighetsägare är en annan faktor som påverkat resultatet. Utvalda fastighetsägare har inte varit debiterade med årlig avgift och få fastighetsägare kände till det lagstadgade kravet om egenkontroll. Projektet har därför blivit ifrågasatt av många fastighetsägare vilket även har uppmärksamats i massmedia. Detta har fått till följd att handläggarna fått lägga mycket tid och energi på överklagningar och att försvara förvaltningens arbete. Svarsfrekvensen från fastighetsägarna under hösten minskade på ett sätt som inte kunde förespås. Detta har sammantaget bidragit till att antal inspektioner inte nådde upp till det uppsatta målet.

De fastighetsägare som inte svarade på bokningsbreven under våren förelades att inkomma med skriftliga egenkontrollprogram. Granskningen av de redovisade egenkontrollprogrammen visade att det var stor kvalitetsskillnad på svaren.

För att underlätta för både fastighetsägare och förvaltningens granskning ska därför, inför 2009 års tillsyn, tas fram en ny mall för föreläggandet av fastighetsägares egenkontroll. I mallen kommer att finnas vägledning för vilka uppgifter som ska besvaras.

RESULTAT AV INSPEKTIONER

Inspektionerna har visat att de flesta fastighetsägare har någon form av brister i sin egenkontroll men de flesta brister är dock av sådan karaktär att de kan åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. I några fall, se tabell nedan, har miljöförvaltningen bedömt att det finns risk för människors hälsa eller miljön och då krävt en skriftlig uppföljning. Miljöförvaltningen bedömer sammantaget att tillståndet för fastighetsägarnas egenkontroll är bra.

Miljöförvaltningens hälsoskyddsavdelning utförde 214 inspektioner av fastighetsägare, tretton fastighetsägare klarade inspektionen helt utan anmärkning och endast sju hade brister som krävde uppföljning. De vanligaste bristerna som framkommit vid inspektionerna är rutiner kring ventilation/ OVK, tappvarmvattentemperatur och ej utförda radonmätningar.

Egenkontroll	Anmärkning utan uppföljning		Anmärkning med risk för hälsa eller miljö
	Antal	Andel	
Rutiner för underhåll	5	2%	
Rutiner för felanmälan	13	6%	
Brukarinformation	4	2%	
Resurshushållning/ energianvändning	46	21%	
Rutin för bullerproblem	17	8%	1
Ventilationsrutiner	121	57%	1
Inomhustemperatur	14	7%	
Rutiner för varmvattentemperatur	114	53%	6
Radon	119	56%	
Rutiner för fuktskador	22	10%	
Köldmedia rutiner	4	2%	
PCB rutiner	35	16%	
Skadedjur	6	3%	
Avfallshantering	40	19%	1

6 % av fastighetsägarna hade inte någon anmärkning på egenkontrollen.

ANMÄRKNING MED RISK FÖR HÄLSA ELLER MILJÖ

Efter 214 genomförda inspektioner konstaterades anmärkning med risk för människors hälsa eller miljön hos åtta fastighetsägare.

En fastighetsägare hade en fläkt som både orsakade buller och bristande ventilation.

Hos fem fastighetsägare uppmättes låga varmvattentemperaturer vid inspektionstillfällena och bristande rutiner för kontroll av varmvattentemperaturen konstaterades.

En fastighetsägare hade så allvarliga brister i avfallshanteringen att det fanns risker för både miljön och människors hälsa.

MÖTEN

MÖTE MED FASTIGHETSÄGARORGANISATIONER

Med anledning av de frågor som uppkom från fastighetsägarnas förvaltningsorganisationer sammankallade miljöförvaltningen ett möte där de stora fastighetsförvaltarna bjöds in för att diskutera tillsynen av fastighetsägares egenkontroll. Mötet var positivt och kommer förhoppningsvis leda till att fastighetsägarna får en ökad förståelse för förvaltningens uppdrag. På mötet deltog representanter från:

Fastighetsägarna Stockholm

SBC

Riksbyggen

HSB

Familjebostäder

Stockholmshem

Svenska Bostäder

MILJÖSAMVERKAN SKÅNE

Miljöförvaltningens arbete med tillsyn av fastighetsägare har väckt stort intresse bland många kommuner i landet. Projektledaren inbjöds att föreläsa om projektet och miljöförvaltningens arbete med egenkontroll på Miljösamverkan Skåne där representanter från Skånes alla miljökontor var samlade. Förfrågningar om föreläsningar har kommit från flera håll, men av praktiska och tidsskäl har förvaltningen inte kunnat ställa upp att informera om arbetet på plats.

TILLSYN AV FASTIGHETSÄGARE 2009

. Bostadsrättsföreningar är den grupp av fastighetsägare där kunskapsbristen om egenkontroll är störst enligt förvaltningens erfarenheter. Urvalet för 2009 riktar sig därför till bostadsrättsföreningar. Under våren inspekteras de bostadsrättsföreningar med mer än 100 lägenheter som ännu inte inspekterats . Till hösten kommer ombildade eller nybildade bostadsrättsföreningar att inspekteras. Miljöförvaltningen kommer även att bedriva tillsyn på allmännyttans fastigheter.

Karl Malmberg

Projektledare

Camilla Zetterberg

Enhetschef