



Karl Malmberg  
Miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Telefon 08-508 27 993, 076-122 79 93  
karl.malmberg@miljo.stockholm.se

Till  
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

## RIKTAD TILLSYN AV FASTIGHETSÄGARE

Årsrapport 2009

### Förslag till beslut

- 1 Godkänna förvaltningens årsrapport

Gunnar Söderholm

Pia Winbladh Högfors

### Sammanfattning

Miljöförvaltningens uppgift är att minska risken för människors hälsa och miljö genom att utöva tillsyn. Projektet Riktad tillsyn av fastighetsägare är ett arbetssätt för att uppnå detta mål. Arbetet bedrivs på enheten Bostad och Miljö på Hälsoskyddsavdelningen i samarbete med Plan och Klimat från avdelningen Plan och Miljö. Projektet omfattar tillsyn av fastighetsägare i Stockholms stad. Under år 2009 inspekterades totalt 333 fastighetsägare, både kommunala bolag och bostadsrättsföreningar.

### Resultat

Resultatet från 2009 års inspektioner visar att 81 procent av fastighetsägarna hade någon form av brist i den egenkontroll som miljöbalken ålägger dem, endast 19 procent fick inte några anmärkningar alls. De flesta brister var av sådan karaktär att de kunde åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. Tretton fastighetsägare hade så allvarliga brister att miljöförvaltningen ställde krav om åtgärder.

Urvalet för år 2009 års inspektioner bestod av de bostadsrättsföreningar som var kvar från den ursprungliga urvalsgruppen, ombildade och nybildade bostadsrättsföreningar samt inspektioner av Svenska Bostäders och Familjebostäders egenkontroll på husvärd- och bovärdsexpeditioner. Miljöförvaltningen hade en utbildningsinsats med Stockholms hem år 2007 och behovet av tillsyn ansågs inte nödvändigt för år 2009. Tillsyn av privata fastighetsägare är planerad till år 2010.

De vanligaste bristerna i egenkontrollen för både de kommunala bolagen och bostadsrättsföreningarna var rutiner kring varmvattentemperatur, ventilation, resurshushållning, avfallshantering och radon (se tabell).

| Fastighets-<br>ägare 2009 | Bostadsrätts-<br>föreningar                | Bostadsrätts-<br>föreningar               | Svenska<br>Bostäder &<br>Familjebostäder | Svenska<br>Bostäder &<br>Familjebostäder | Samtliga<br>fastighetsägare<br>2009 |
|---------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------|
| Rutiner för:              | <i>Anmärkning<br/>utan<br/>uppföljning</i> | <i>Anmärkning<br/>med<br/>uppföljning</i> | <i>Anmärkning utan<br/>uppföljning</i>   | <i>Anmärkning med<br/>uppföljning</i>    | <i>Anmärkingar<br/>totalt</i>       |
| Underhåll                 | 20                                         |                                           |                                          |                                          | 20                                  |
| Felanmälan                | 11                                         |                                           |                                          |                                          | 11                                  |
| Energi-<br>användning     | 54                                         |                                           |                                          |                                          | 54                                  |
| Buller                    | 10                                         |                                           |                                          |                                          | 10                                  |
| Ventilation               | 74                                         |                                           | 5                                        |                                          | 79                                  |
| Inomhus-<br>temperatur    | 32                                         |                                           | 2                                        |                                          | 34                                  |
| Varmvatten<br>temperatur  | 181                                        | 8                                         | 8                                        |                                          | 197                                 |
| Radon                     | 46                                         | 3                                         | 7                                        |                                          | 56                                  |
| Fuktskador                | 2                                          |                                           | 1                                        | 1                                        | 4                                   |
| Köldmedia                 | 2                                          | 1                                         |                                          |                                          | 3                                   |
| PCB                       | 3                                          |                                           |                                          |                                          | 3                                   |
| Skadedjur                 | 5                                          |                                           | 1                                        |                                          | 6                                   |
| Avfall                    | 48                                         |                                           | 2                                        |                                          | 50                                  |
| Lokaler                   | 4                                          |                                           |                                          |                                          | 4                                   |

## Förvaltningens synpunkter

Miljöförvaltningen har ett lagstadgat krav att utöva tillsyn enligt miljöbalken, och ska enligt förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ägna särskild uppmärksamhet åt byggnader som innehåller en eller flera bostäder och dess tillhörande utrymmen. Miljöförvaltningen bedömer att de flesta fastighetsägare har goda förutsättningarna för att bedriva egenkontroll enligt miljöbalken. Inspektionerna har dock visat att de flesta kommunala och privata fastighetsägare har någon form av brist i sin egenkontroll. De flesta brister är av sådan karaktär att de kan åtgärdas inom ramen för fastighetsägarens egenkontroll. I tretton fall har miljöförvaltningen bedömt att det finns risk för människors hälsa eller miljö och krävt in skriftlig uppföljning.

Slut

Bilagor

Bilaga 1      Årsrapport 2009- riktad tillsyn fastighetsägare