



Fastighetsägares egenkontroll

2010

Tillsyn av egenkontrollrutiner hos ägare till
flerbostadshus

RAPPORT 2010-7

Innehållsförteckning

Inledning	2
Lagstiftning som är tillämplig	2
Miljöbalken	2
Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	2
Socialstyrelsens allmänna råd (1999:21) om tillsyn enligt miljöbalken — fukt och mikroorganismer	3
Socialstyrelsens allmänna råd (1999:25) om tillsyn enligt miljöbalken — ventilation	3
Socialstyrelsens allmänna råd (1999:21) om tillsyn enligt miljöbalken — radon i inomhusluft.....	4
Socialstyrelsens allmänna råd (2005:6) om buller inomhus	4
Socialstyrelsens allmänna råd (2005:15) om temperatur inomhus	4
Projekt gällande tillsyn av egenkontrollen hos fastighetsägare	5
Resultat - genomgång av egenkontroll	6
Resultat - besök i fastigheter	7
Uppföljning	7

Inledning

Fastighetsägare är skyldiga att bedriva egenkontroll utan någon uppmaning från myndigheterna, för att förebygga eller åtgärda eventuell negativ påverkan på miljö och hälsa. Tillsynsmyndigheten är skyldig att bedriva tillsyn på hur fastighetsägaren uppfyller de krav som finns på verksamheten.

Socialstyrelsens nationella tillsynsprojekt 2010-2011, handlade om fastighetsägares egenkontroll. Syftet med projektet var att förbättra fastighetsägares kunskap om egenkontroll och egenkontroll enligt miljöbalken. Det långsiktiga målet är en förbättrad boendemiljö i flerbostadshus. Ett annat syfte var att öka kunskapen bland kommunernas miljö- och hälsoskyddsinspektörer om egenkontroll enligt miljöbalken. Projektet omfattade hyresvärdar och bostadsrättsföreningar som är fastighetsägare för flerbostadshus.

Socialstyrelsen vill främst ha reda på om rutiner finns och hur de fungerar för buller, radon, luftkvalitet, temperatur inomhus och skadedjur, som är de områden som ligger inom den myndighetens tillsynsområde. Miljökontoret har dock valt att även titta på andra områden, som ligger inom miljönämndens tillsynsområde; avfall, PCB, oljecisterner mm. Kontroll har även gjorts av om energideklarationer och OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utförts, där resultatet rapporterats till byggnadsnämnden.

Denna rapport har sammanställts av miljöinspektör Jenny Eriksson (0415-183 14) på miljökontoret i Hörby.

Lagstiftning som är tillämplig

Miljöbalken

- 9 kap. 3§ med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.
- 9 kap. 9§ bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.
- 26 kap. 19§ den som bedriver en verksamhet som kan innebära olägenhet för människors hälsa eller påverka miljön ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar.

Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

En bostad ska, i syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa, särskilt

- ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
- ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
- medge tillräckligt dagsljus,
- hållas tillfredsställande uppvärmd,
- ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
- ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål.

Socialstyrelsens allmänna råd (1999:21) om tillsyn enligt miljöbalken — fukt och mikroorganismer

Tillsynsmyndigheten bör beakta bland annat om

- det förekommer synlig mikrobiell växt och/eller mikrobiell lukt i bostadsrum eller lokaler för allmänna ändamål
- mikroorganismer eller mikrobiell lukt befaras spridas från byggnadskonstruktionen eller från t ex källare, grund eller vind, till bostadsrum eller andra rum där människor vistas stadigvarande
- fuktskador inte åtgärdas och detta innebär en risk för att mikroorganismer kan växa till, och
- fuktskador har åtgärdats bristfälligt, t ex vid uttorkning och utbyte av mikrobiellt angripet material

Indikationer som kan föranleda krav från tillsynsmyndigheten är t ex

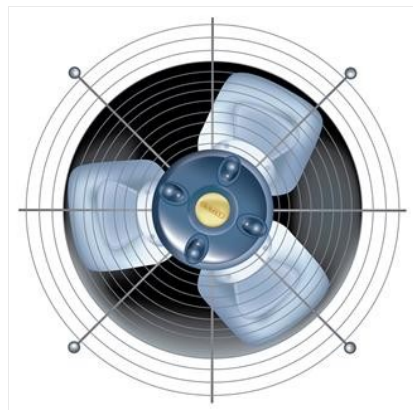
- synliga fuktskador och fuktfläckar, missfärgningar eller bubblor i mattor och tapeter
- omfattande kondens på fönstrens insida vid en utetemperatur av ca -5°C eller lägre
- om fuktillskottet inomhus, under vinterförhållanden, regelmässigt överstiger 3 g/m^3 luft, eller
- om luftfuktighetens medelvärde överstiger $7\text{ g vatten/kg torr luft}$ under en lägre period under eldnings-säsongen, vilket motsvarar ca 45% relativ luftfuktighet vid 21°C .

**Socialstyrelsens allmänna råd (1999:25) om tillsyn enligt miljöbalken — ventilation**

I bostäder bör det specifika luftflödet inte understiga 0,5 rumsvolymer per timme. Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter uteluft per sekund per kvadratmeter golvarea eller 4 l/s per person.

Som indikatorer på att luftkvaliteten kan vara bristfällig och att ventilationen inte fungerar tillfredsställande, bör det vid bedömningen beaktas om

- tilluften är förorenad
- det ofta förekommer lukt från en annan plats än den egna bostaden, t ex matos eller andra påtagliga eller besvärande lukter
- luften i bostaden strömmar från rum med lägre krav på luftkvalitet till rum med högre krav, t ex från kök eller badrum till sovrum
- rummen är oventilerade eller det saknas överluftsdon mellan rum där människor vistas stadigvarande



Ventilationen bör också undersökas om andra brister i inomhusmiljön konstateras eller befaras, som anges i föreskriften.

Socialstyrelsens allmänna råd (1999:21) om tillsyn enligt miljöbalken — radon i inomhusluft

Om årsmedelvärdet, efter mätning, överstiger 200 Bq/m³, bör radonhalten i bostaden anses utgöra olägenhet för människors hälsa.

Utöver rådet finns ett delmål till det nationella miljömålet God bebyggd miljö, som säger att radonhalten år 2020 i alla bostäder ska vara mindre än 200 Bq/m³.

Socialstyrelsens allmänna råd (2005:6) om buller inomhus

Nedanstående riktvärden bör tillämpas vid bedömningen av om olägenhet för människors hälsa föreligger:

Maximalt ljud	45dB
Ekvivalent ljud	30 dB
Ljud med hörbara tonkomponenter	25 dB
Ljud från musikanläggningar	25 dB

**Socialstyrelsens allmänna råd (2005:15) om temperatur inomhus**

Råden gäller inte vid extrema väderförhållanden.

Fortsatt utredning bör göras om värden vid indikerande mätning avviker från nedanstående indikerande värden.

En utförligare mätning bör innefatta parametrarna operativ temperatur (långvarigt och kortvarigt), skillnader i operativ temperatur mätt vertikalt, strålningstemperaturskillnad (fönster-motsatt vägg, tak-golv), luftens medelhastighet, yttemperatur golv. Värden för bedömning av olägenhet för människors hälsa anges i rådet, för de olika parametrarna.

Lufttemperatur	Under 20° C
Lufttemperatur	Över 24° C Över 26° C sommartid
Golvtemperatur	Under 18° C

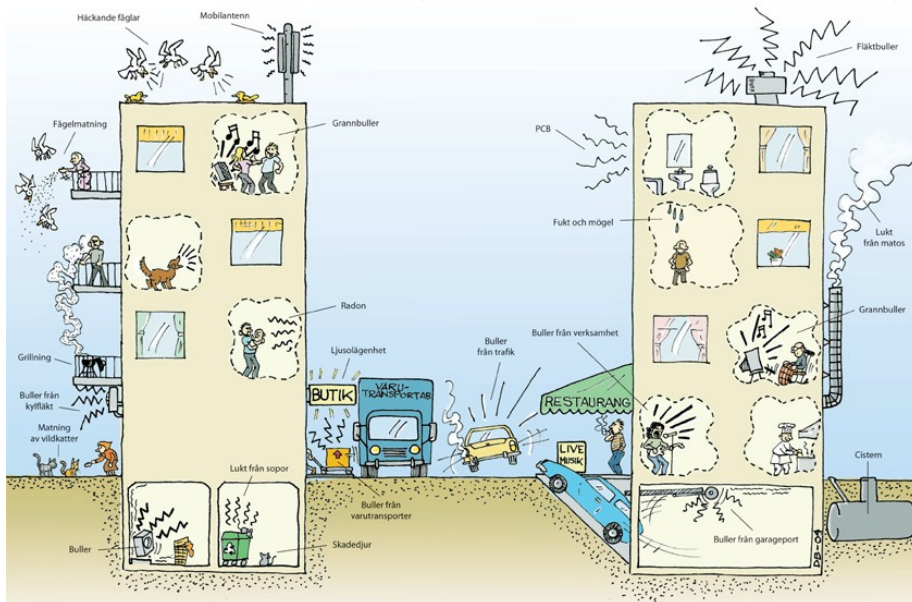
Övrigt

Boverkets byggregler anger lämplig temperatur på varmvatten för att undvika legionella.

Lagstiftning kring OVK (obligatorisk ventilationskontroll), energideklarationer och kontroll av hissar, har byggnadsnämnden tillsyn över.

Projekt gällande tillsyn av egenkontrollen hos fastighetsägare

Under våren 2010 bjöd miljökontoret in alla ägare till flerbostadshus till informationsmöte för att informera om inomhusmiljö, gå igenom vad egenkontroll enligt miljöbalken innebär och för vilka områden rutiner för kontroll bör finnas. Informationen hölls vid två tillfällen och även byggnadsinspektören deltog för att informera om bland annat OVK och energideklarationer. Vid mötet fick fastighetsägarna även en hel del material om egenkontroll och inomhusmiljö. Representanter för 19 fastighetsägare deltog vid informationsmötena, av totalt ca 60 i kommunen.



Under hösten valdes 8 fastighetsägare ut där miljökontoret skulle utföra tillsyn. De största ägarna valdes samt några slumpmässigt med färre antal fastigheter. Besök bokades via telefon eller brev.

Vid ett första möte gick rutinerna för egenkontroll igenom och därefter, eller vid ett annat tillfälle, gjordes besök i några fastigheter och lägenheter för att kontrollera hur rutiner fungerar.

Med utgångspunkt från en checklista gick miljökontoret tillsammans med fastighetsägaren igenom rutiner för egenkontroll inom de områden som kan innebära risker i en fastighet och som fastighetsägaren bör ha rutiner för och kontrollera regelbundet:

- Långsiktig planering och underhåll
- Rutiner kring felanmälan och akuta fel/skador
- Rutiner vid inflyttning och renovering
- Energihushållning
- Olja
- Buller
- Ventilation
- Inomhustemperatur
- Legionella och varmvattentemperatur
- Radon
- Fukt och mögel
- Köldmedia
- PCB
- Skadedjur
- Avfall
- Bekämpningsmedel
- Städning (allmänna utrymmen, soprum, trapphus)
- Lokaler

I projektet har miljökontoret kontrollerat om OVK och energideklaration är gjord och om intyg finns uppsatt samt kontroll av hissar. Dessa områden har byggnadsnämnden tillsyn över och miljökontoret redovisar till plan- och byggkontoret för eventuella åtgärder.

Resultat - genomgång av egenkontroll

De vanligaste bristerna i egenkontrollen handlar bland annat om egna kontroller av fastigheter och lägenheter, ventilation och radon. Nedan redovisas några av de brister som fanns vid genomgång av rutinerna för egenkontroll. I redovisningen saknas en fastighetsägare, då rutiner inte varit möjligt att gå igenom eller besök i fastighet inte har kunnat genomföras.

Rutiner saknas / har brister för	Antal fastighets-ägare	Bedömningar / Kommentarer
Planerat underhåll/underhållsplan	4	Vid ett stort fastighetsbestånd krävs planering av underhåll, för att undvika brister i fastigheter och olägenheter för boende.
Kontroll av lägenheter, annat än vid in- och utflyttningar	3	Kan innebära att vissa lägenheter aldrig kontrolleras och därmed kan olägenheter av olika slag uppkomma, som ägaren aldrig får vetskap om.
Uppföljning av klagomål och dokumentation av dessa	3	Kan innebära fördröjning av viktiga åtgärder. Vid ett stort fastighetsbestånd försvåras uppföljning av bristande eller ingen dokumentation.
Information till hyresgäster	3	Kan innebära att problem och olägenheter t ex i våtrum kan uppkomma.
Energideklarationer / att intyg sitter uppe	5	Byggnadsnämndens tillsynsområde, men visar ändå på bristande kunskap och rutiner.
Kontroll av oljecisterner	3	Krav finns på återkommande kontroller, för att undvika läckage. Cisterner som tas ur bruk ska anmälas.
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) / att intyg sitter uppe	6	Byggnadsnämndens tillsynsområde, men visar ändå på bristande kunskap och rutiner.
Kontroll av inomhustemperatur	3	Bör göras regelbundet i undercentral, samt som stickprov i lägenheter, och journalföras.
Kontroll av varmvattentemperatur	4	Bör göras regelbundet i undercentral, samt som stickprov i lägenheter, och journalföras.
Kontroll av blindgångar i rörsystem	2	Om varmvatten blir stillastående i blindgångar kan legionellatillväxt ske i systemet.
Kontroll av radon i fastigheterna	6	Högrisk-områden finns inte i kommunen, men mätning bör ändå utföras för att säkerställa att radon inte finns i bostäder. Bör ha kunskap om blå lättbetong finns.
Kontroll av, och långsiktig planering för att motverka, fukt och mögel	2	Regelbundna kontroller runt fastigheter, tak, hängrännor, fasad mm, men även stickprov i lägenheter, bör utföras för att förebygga problem och olägenheter.
Förebyggande arbete mot skadedjur	2	Regelbundna kontroller runt fastigheter bör utföras för att förebygga problem, utöver avtal med skadedjursfirma.

Resultat - besök i fastigheter

Fastigheter som skulle besökas valdes ut av miljökontoret, som också angav att besök skulle göras i en eller flera lägenheter i vald fastighet. Fastighetsägaren tog kontakt med lämpliga hyresgäster.

Totalt besöktes 15 fastigheter och 19 lägenheter under hösten 2010. Vid besöken konstaterades en del problem med fönster som behövde bytas ut, duschutrymmen där skarvar släppt eller där olämpligt väggmaterial fanns. Växtlighet intill och/eller på fasader var vanligt och någon fastighet hade hängrännor som behövde rensas.

Uppföljning

I projektet kunde stora brister i egenkontrollrutiner konstateras, vilket innebär att det förebyggande arbetet för att förebygga olägenheter för människors hälsa inte sker i tillräcklig omfattning.

Miljökontoret har därför gjort bedömningen att en löpande tillsyn krävs på ägare till flerbostadshus. Det innebär att samtliga fastighetsägare i kommunen kommer att gås igenom gällande rutiner för egenkontroll och besök kommer att göras i fastigheter, under kommande åren.

När samtliga fastighetsägare gåtts igenom kommer bedömning att göras av lämpligt intervall för tillsynen.

De fastighetsägare som inte kan nå, där rutiner inte är möjligt att gå igenom eller besök i fastighet inte har kunnat genomföras, kommer föreläggas att inkomma med uppgifter skriftligt.

