

## Slutrapport för Egenkontroll i flerbostadshus

### Slutsatser & rekommendationer

Mot bakgrund av det som redovisas i följande avsnitt, och projektgruppens erfarenhet i övrigt av innemiljöarbetet, görs följande slutsatser och rekommendationer.

- Den tillsynshandledning och annat material som tagits fram i projektet har fått mycket högt betyg av miljökontoren. Så långt var projektet lyckat och detta material bör fortsatt, och i högre grad, användas av miljökontoren i tillsynen av flerbostadshus och fastighetsägarnas egenkontroll.
- Flera miljökontor arbetar med tillsyn av flerbostadshus endast efter klagomål. Då fastighetsägarnas egen hantering av klagomål är en viktig del av egenkontrollen bör en tillsyn som stärker denna kunna leda till mindre klagomål som blir ärenden hos miljökontoren.
- I den tillsynskampanj som genomfördes blev det ett mycket lågt deltagande. Därför kan vi inte dra några slutsatser om läget i egenkontrollen för flerbostadshus, och hur det eventuellt varierar mellan olika kategorier (privatägda, allmännyttiga, bostadsrättsföreningar). Det finns alltså inget underlag för att ge rekommendationer om vilka typer av fastighetsägare som bör prioriteras i tillsynen.
- Miljökontoren bör ändå försöka bedöma hos vilka fastighetsägare det är troligast med problem och prioritera dessa för kommande tillsyn. Ett underlag kan vara inkomna klagomål, eller områden där det allmänt är känt att det förekommer mycket problem (så jobbar Göteborgs miljöförvaltning nu).
- Lågt deltagande i hälsoskyddsprojekt som detta kan bero på prioriteringar och konkurrens med andra arbetsuppgifter men också på att man upplever området som svårt. Få konkreta regler ger mycket behov av bedömningar som kräver erfarenhet som man kanske inte alltid känner att man har.
- Mer utbildning av inspektörer i hälsoskydd och inomhusmiljö behövs kanske för att lyfta tillsynsområdet. Kanske mer än vad vi kan ordna själva i form av enstaka kursdagar. Projektgruppen ska se över vad som kan vara möjligt att ordna.

- Oavsett utbildningar bedömer vi som ovan sagts att det material vi tagit fram är ett bra stöd och att miljökontoren bör använda sig av det nu och fortsätta eller börja med planlagd tillsyn av flerbostadshus och då särskilt fastighetsägarnas egenkontroll.

## Beskrivning av projektet

Material som nämns nedan nås via [www.miljosamverkan.se/inne](http://www.miljosamverkan.se/inne)

Syftet med delprojektet har varit att verka för bättre egenkontroll i flerbostadshus.

Under hösten 2007 tog projektgruppen (Miljösamverkan Västra Götalands projektgrupp inomhusmiljö) fram en *handledning* och annat material till stöd för miljökontorens tillsyn av, inklusive information till, fastighetsägare till flerbostadshus.

Underlag till handledningen hämtades från bland annat Stockholms miljöförvaltning, Göteborgs miljöförvaltning och tidigare material från Miljösamverkan Västra Götaland (MVG).

Handledningen med tillhörande bilagor såsom checklistor och informationsblad färdigställdes i december 2007.

I handledningen ingår som en bilaga även en vägledning för hantering av klagomålsärenden (Policy för handläggning av klagomål). Det avser inte direkt egenkontrollen, men bedömdes behöva finnas med eftersom det är vanligt förekommande ärenden när det gäller flerbostadshus.

Handledningen kompletterades av ett *presentationsmaterial* i form av föredragningsbilder med stödanteckningar. Detta är avsett för informationsmöten för fastighetsägarna som miljökontoren kan hålla. Materialet har erhållits från Stockholms miljöförvaltning men kompletterats något av MVG.

En *informationsdag om egenkontroll* i flerbostadshus hölls i Skövde 19 november. Den vände sig till organisationer för fastighetsägare till flerbostadshus (inkl. bostadsrättsföreningar), till allmännyttiga bostadsföretag och till miljökontoren. Dagen samlade 35 deltagare utöver medverkande föreläsare som kom bland annat från Boverket, SP (Sveriges Tekniska Forskningsinstitut), Västra Götalandsregionen och Göteborgs lokalförsörjningsförvaltning.

De flesta deltagare kom från miljökontor, men några fastighetsägarrepresentanter deltog också.

Utöver generell information om egenkontroll gavs närmare information på två områden som berörs av egenkontrollen nämligen energi respektive legionella.

Med handledningen och presentationsmaterialet som stöd för de deltagande miljökontoren genomfördes december 2007 - oktober 2008, en *tillsynskampanj*.

## Utvärdering

*Informationsdagen 19 november 2007* utvärderades genom en enkel webbenkät till deltagarna strax efter informationsdagen.

Reslutatet måste bedömas som godkänt med lite råge: 11 av 18 svarande angav sammanfattande omdöme "bra" (7 st) eller "mycket bra"(4 st) bara en "dåligt", ingen "mycket dåligt", övriga 6 "OK".

*Delprojektet som helhet* har utvärderats genom en webbenkät till miljökontoren i länet i slutet av hösten 2008.

Enkäten och sammanställning av svar finns redovisade i bilaga.

Här är ett kommenterat referat av de viktigare resultaten:

- 33 av länets 40 miljökontor besvarade enkäten.
- Av dessa hade 23 inte alls bedrivit någon tillsyn inom ramen för projektet. 2 hade haft ärenden där MVGs material kommit till användning, 7 hade informerat fastighetsägare med stöd av MVGs material, 4 av dessa 7 har hållit informationsmöten för fastighetsägare (ett möte vardera) bara 2 miljökontor har genomfört sammanlagt 3 inspektioner.
- Sammanlagt är det 10 miljökontor som deltagit i projektet på något sätt.  
*Kommentar:* Ett mycket lågt deltagande. De som deltagit har främst gjort det genom informationsinsatser.

- 11 anger att de ska börja med tillsyn efter kampanjtiden, och 3 att de ska fortsätta. 17 miljökontor har inga planer på tillsyn med stöd av MVGs material.
- Enkätens fråga om hur det står till med fastighetsägarnas egenkontroll på en skala 1-5 gav medelbetyg 2,5 (4 svarande).

*Kommentar:* Detta är för lite uppgifter, särskilt med tanke på att bara tre inspektioner görts, för att alls kunna säga något om hur egenkontrollen fungerar. Det går därför inte heller att säga något om skillnader i hur egenkontrollen tillämpas mellan olika kategorier av fastighetsägare.

- MVGs material till projektet gavs medelbetyg 4,4 på skalan 1 - 5 av 14 svarande där ingen gav lägre betyg än 4.

*Kommentar:* Detta är ett mycket högt betyg, bland de högsta vi fått i MVG (om än inte allra högst). Med så pass många som fjorton svarande bör vi kunna känna oss trygga i att materialet fungerar och kan rekommenderas för användning framöver.

- Flera miljökontor har i kommentarer i enkätsvaren beklagat att de inte kunnat delta och att det berott på resurs- och tidsbrist.

*Kommentar:* Denna kampanj har alltså prioriterats bort i konkurrens med annan tillsyn som utförs.

---

Rapporten är sammanställd av MVGs projektgrupp inomhusmiljö ( se [www.miljosamverkan.se/inne](http://www.miljosamverkan.se/inne)). För slutlig redigering har projektledare Lasse Lind svarat i samråd med projektgruppen

## Bilaga, Enkäten och sammanställning av enkätsvar

Nedan är enkätens frågor (svart text) och resultat (röd text i detta typsnitt)

Enkäten besvarades av 33 av länets 40 miljökontor

**1. Om ert deltagande i stort under projekttiden** (dec 2007 fram till enkäten besvaras)  
Välj det alternativ som bäst stämmer.

- A Vi har inte alls bedrivit tillsyn av fastighetsägare flerbostadshus kopplat till detta projekt eller med användande av dess material **23 miljökontor**
- B Vi har haft något eller några ärenden där MVGs material kommit till användning **2 miljökontor**
- C Vi har deltagit i kampanjen genom att informera fastighetsägare om egenkontroll med stöd av MVGs material men inte genomfört inspektioner **7 miljökontor**
- D Vi har deltagit i kampanjen och genomfört en eller flera inspektioner med stöd av MVGs material **1 miljökontor**

**2. Era planer på fortsatt arbete**

Ange det som passar bäst.

- Vi avser att börja med tillsyn av fastighetsägare med stöd av MVGs material **11 miljökontor**
- Vi avser att fortsätta med tillsyn av fastighetsägare med stöd av MVGs material **3 miljökontor**
- Vi har f.n. inga planer på tillsyn av fastighetsägare med stöd av MVGs material **17 miljökontor**

(Inget svar: 2 miljökontor)

Eventuell kommentar till fråga 1 och 2

- Förvaltningen har för närvarande inte resurser för detta arbete. Vi hoppas dock kunna använda materialet i framtiden.
- Det är en önskan inför 2009. Vi får se hur det kommer att prioriteras.
- Har valt bort projektet pga tids och resursbrist inom hälsoskyddsområdet.
- Just nu utförs tillsyn bara vid klagomål där fastighetsägaren inte tillgodosett hyresgästens önskemål. Längre fram i mån av tid kan det bli fråga om systemtillsyn.
- Vi hade för avsikt att delta men tyvärr.....

- Vi har använt det i ett fall än så länge och ärendet är inte avslutat än. Vi kommer antagligen inte bedriva tillsyn i projektform, men däremot göra tillsyn enligt detta i samband med klagomål.
- Kommentar till fråga 2: Dock finns ambitionen att åtminstone skicka ut information till fastighetsägare om egenkontroll.
- Som vanligt hade vi velat engagera oss mer, men det finns inte utrymme
- V-plan för 2009 tillsyn av förskolor inom MÖS
- Möjligt att dessa planer ändras vid eventuellt samgående med Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (Skövde, Tibro, Falköping)
- Ingen på kontoret har involverat sig i detta projekt under 2007, inte för att det uppfattas som onödigt utan av prioriteringsskäl. Vid planeringsmötet för 2008 diskuterades inte frågan.
- Resurs- och tidsbrist. Om något år kan det vara aktuellt med denna typ av tillsyn när vi har kommit i kapp med våra tillsynsobjekt
- I mån av tid avser att börja med tillsyn med stöd av materialet då vi tycker att det är bra projekt

Om ni svarat alt. A i fråga 1, hoppa över fråga 3-5 och gå vidare till fråga 6

### 3. Vilka delar av materialet har ni använt (besvarades av 10 miljökontor)

Bilaga 2 Brevmall. Bekräftelse av tillsynsbesök 3 miljökontor

Bilaga 3 Checklista att använda vid systemtillsyn 4 miljökontor

Bilaga 5 Informationsblad om egenkontroll för fastighetsägare 9 miljökontor

Bilaga 6 Underlag/material för lokala informationsmöten 4 miljökontor

Bilaga 7 Policy för handläggning av klagomål 6 miljökontor

Föredragning/presentation (powerpointfil) med stödanteckningar 4 miljökontor

### 4. Inspektioner och informationsmöten

Om ni deltagit i kampanjen:

4a Hur många inspektioner har ni gjort?

Sammanlagt 3 inspektioner (ett miljökontor 2, ett miljökontor 1)

4 b Har ni tillämpat förslaget i MVGs material att börja med pilotinspektioner?

Ja inget miljökontor

Nej 8 miljökontor

4 c Hur många informationsmöten har ni ordnat?

Sammanlagt 4 informationsmöten (fyra miljökontor 1 vardera)

## 5. Fastighetsägarnas egenkontroll

5 a Hur fungerar/tillämpas egenkontrollen i stort som ett genomsnitt hos de fastighetsägare ni besökt på en skala 1-5? (Besvarats av 4 miljökontor)

(där 1 = mycket dåligt och 5 = utmärkt)

Ett svar: 1, Ett svar: 2, Ett svar: 3, Ett svar: 4 (medel 2,5)

5 b Finns det skillnader i hur egenkontrollen fungerar/tillämpas mellan olika slags fastighetsägare (• privata, • allmännyttiga/kommunala, • bostadsrättsföreningar och/eller eventuell annan indelning t.ex. stora och små)?

Beskriv kortfattat. 5 miljökontor svarade:

Nej

Vi har mycket få klagomål på bostäder. Förhoppningsvis tyder det på att fastighetsägarna sköter sig väl.

Nej

Kan ännu inte bedömas

Har bara besökt 1 privat fastighetsägare och de hade ingen egenkontroll.

## 6. Synpunkter på MVGs material (Besvarades av 14 miljökontor)

Kan besvaras även om ni inte använt något av materialet men studerat det (hoppa över frågan om ni bara tittat flyktigt på det)

Vilket betyg på skalan 1-5 (där 1 = mycket dåligt och 5 = utmärkt) vill ni sammantaget ge MVGs material?

Följande betyg gavs: Fem st 5, nio st 4. Medelbetyg: 4,4

Är det något ni tycker fattas eller är alltför ofullständigt i materialet, beskriv kort

- Vi har inte ännu studerat materialet, varför vi inte kan lämna några åsikter om det.
- Mer info om PCB hade varit bra.
- Nej.
- Mycket bra material. Skulle kanske vilja ha lite mer tips med fortsatt hantering om fastighetsägarna "inte vill lyssna" på oss. Mallar på eventuella föreläggande inom detta område.
- Svårt att säga när det gäller utbildningspaketet när man inte genomfört något informationsmöte än.
- Har ej tagit del av materialet

## 7. Annat stöd

Är det något annat stöd ni önskar/behöver för tillsyn av fastighetsägare?

- Kan ej svara
- Nej
- Nej.
- Som ovan, stöd med det fortsatta arbetet med trilskande fastighetsägare. Exempel på vanliga problem och vad man kan göra åt det. Kanske kommer på mer när vi besökt fler fastighetsägare.

### **8. Tillsyn av fastighetsägare med annat underlag än MVGs material**

Om ni bedriver tillsyn av fastighetsägare flerbostadshus på annat sätt/utan MVGs material kan ni lämna upplysningar om det här. Beskriv kortfattat.

- Hittills endast tillsyn i samband med inkomna klagomål.
- Bra informationsmaterial att lämna till fastighetsägaren angående vilka krav som ställs på fastighetsägaren.
- Jag har skickat ut material som till stor del bygger på en broschyr som jag gjorde när jag arbetade i Linköpings kommun.
- Vid olika klagomål bedriver vi tillsyn.

### **9. Övrigt**

Lämna här kortfattat eventuella upplysningar/ kommentarer.

- Det är sorgligt att vi inte kunnat prioritera detta angelägna tillsynsprojekt. Intresse finns men inte tiden!
- Vi tycker att det är angeläget att utföra tillsyn enligt MVG:s modell. Tyvärr räcker tiden inte till.
- Materialet har varit väldigt bra. Bra med mallar som man får lov att använda. Återkom gärna med feedback på hur det gått i kommunerna och vilka problem som stötts på och hur de lösts. Kanske skapa ett inomhusmiljöforum.
- Den enda "insats" vi gjorde i samband med tillsynskampanjen var att vi såg till att representanter från kommunens bostadsbolag deltog i informationsdagen om egenkontroll i flerbostadshus.

## **Miljösamverkan Västra Götaland – 49 gånger bättre tillsyn**

*Miljösamverkan Västra Götaland startade 1999 och är ett projektsamarbete som syftar till att effektivisera miljö- och hälsoskyddsarbetet i länet. Arbetssättet är framgångsrikt och har fått efterföljare i många andra län.*

*De olika frågor vi arbetar med benämns delprojekt. Några exempel på sådana är Tillsyn på verkstadsindustrier, Radon, Inomhusmiljö, Dagvatten, Biltvättar och Kemikalietillsyn.*

*Utförlig information om alla delprojekt, verksamhetsplan, handledningar och annat material i fulltext finns på vår webbplats*



### **Huvudmän**

Länsstyrelsen i Västra Götaland, Västra Götalandsregionen, Kommunförbunden i länet, kommunernas miljökontor

### **Adress**

Miljösekretariatet Västra Götalandsregionen  
Box 1726 501 17 Borås Tel 033-17 48 10

### **Webbplats**

[www.miljosamverkan.se](http://www.miljosamverkan.se)

### **Projektledare**

Lasse Lind Tel 0532-714 47 [lasse.lind@cirka.se](mailto:lasse.lind@cirka.se)  
Cecilia Lunder Tel 031-60 58 95 [cecilia.lunder@lansstyrelsen.se](mailto:cecilia.lunder@lansstyrelsen.se)

