

Information om Socialstyrelsens nationella tillsynsprojekt egenkontroll för fastighetsägare 2010

Syfte och avgränsningar i projektet

Syftet med projektet är att

1. Förbättra boendemiljön i flerbostadshus genom att öka kunskapen bland landets fastighetsägare om egenkontroll enligt miljöbalken.
2. Öka kunskapen bland kommunernas miljö- och hälsoskyddsinspektörer om systemtillsyn av egenkontroll enligt miljöbalken.

Det finns också tre mål med projektet.

1. Kommunerna i projektet har god kunskap om miljöbalkens krav på fastighetsägarnas egenkontroll.
2. Kommunerna i projektet har förbättrat sin tillsyn av kraven på egenkontroll, enligt miljöbalken, hos fastighetsägare av flerbostadshus.
3. Det finns en samlad bild av hur de undersökta fastighetsägarna hanterar kraven på egenkontroll.

I ett projekt är det viktigt att göra avgränsningar så att det inte blir för stort. Det här projektet är inriktat på att öka kunskapen kring rutinerna för kontroll av egenkontroll enligt miljöbalken, inte att ta reda på exakt hur boendemiljön är. Endast hyresvärdar eller bostadsrättsföreningar som är fastighetsägare för flerbostadshus ingår.

Exempel på avgränsningar i projektet är:

- Ej kommersiella lokaler eller lokaler där det bedrivs en verksamhet, t.ex. skolor.
- Ej lokaler där det yrkesmässigt bedrivs en tillstånds- eller anmälningsskyldig verksamhet (men om verksamheterna påverkar boendemiljön på något sätt ingår denna påverkan i projektet).
- Ej påverkan på boende när de befinner sig på tomtmark, gård eller balkong.
- Ej miljö i gemensamhetslokal, tvättstuga, källare, vind, andra förrådsutrymmen, garage eller soprum (påverkan i boendemiljön från dessa områden eller lokaler ingår dock).
Byggregelverket och säkerhetsaspekter, exempelvis brandsäkerhet, ingår inte i projektet.

Vad Socialstyrelsen vill ha reda på

Det viktiga i projektet är att kontrollera om egenkontrollen fungerar. För att kunna göra det räcker det inte med att begära in en fastighetsägares dokument om egenkontroll. Det krävs också att ni pratar med fastighetsägaren och på plats inspekterar en lägenhet.

Följande faktorer inom Socialstyrelsens ansvarområde vill vi att ni kontrollerar: buller, luftkvalitet (ventilation, fukt och mögel etc.), radon, temperatur och skadedjur. Exempel på utrustning som är lämplig att ha med sig är termometer, fuktmätare, rökpenna och ljudnivåmätare.

Socialstyrelsen är intresserad av att veta

- Finns det rutiner för kontroll av buller/luftkvalitet/radon/temperatur/skadedjur etc?
- Är rutinerna kända?
- Tillämpas rutinerna?
- Fungerar rutinerna?

- Vad har rutinerna gett för resultat?

Däremot är vi inte i detalj intresserade av hur inomhusmiljön är, dvs. exempelvis vilken temperatur det var i en lägenhet, när en radonmätning senast gjordes eller om det bullrade från tvättstugan eller ej. De webbformulär som ni kommer att fylla i, ett per fastighetsägare, har frågor som de som nämnts ovan. Dessutom vill vi ha er samlade bedömning av om egenkontrollen fungerar eller ej. Er kontroll av inomhusmiljön är avgörande för att ni ska kunna bedöma om fastighetsägarens egenkontroll fungerar i praktiken eller ej.

Det går självklart bra att kontrollera även andra faktorer i fastigheten. Det kan ju vara en fördel i ert långsiktiga arbete att samordna den här inspektionen med kontroll av andra faktorer inom ert ansvarsområde, exempelvis PCB, enskilda avlopp eller energideklarationer. Ni väljer själva hur många faktorer som ni ska kontrollera.

Informationsinsatser

Ett av syftena med projektet är att förbättra boendemiljön i flerbostadshus genom att öka kunskapen bland landets fastighetsägare om egenkontroll enligt miljöbalken. För att i kommunen höja den allmänna kunskapsnivån hos fastighetsägarna kan ni exempelvis annonsera i lokalpressen, anordna informationsmöten eller göra riktade utskick till fastighetsägare. Vi arbetar just nu med att ta fram en broschyr om egenkontroll som ni kan använda som information vid er kontakt med fastighetsägare.

Seminarium den 20 och 22 oktober

Sista dag för anmälan är måndagen den 12 oktober. Det finns fortfarande några platser kvar. Seminarierna är en viktig utgångspunkt för projektet. Genom att delta aktivt under dagen, och också gärna genom att i förväg tänka igenom diskussionsfrågorna som kommer att tas upp, så har ni redan kommit en bra bit i en planering av projektet.

Följande tre frågeställningar kommer att diskuteras i smågrupper:

1. Hur ska kommunerna välja ut fastighetsägare till projektet? En utgångspunkt är ett riskbaserat tänkande, en annan utgångspunkt är att välja ut olika slags fastighetsägare.
2. Vad planerar kommunen att göra i projektet? Exempel på aktiviteter är informationsbrev till alla/urval av fastighetsägare, stormöten/enskilda möten med fastighetsägare, annonsering, begära in underlag, göra inspektioner mm.
3. Vilka faktorer tänker kommunen undersöka? Exempelvis kan kommunen välja att fokusera på de faktorer som är inom Socialstyrelsens ansvarsområde (buller, luftkvalitet (ventilation, fukt och mögel etc.), radon, temperatur och skadedjur). Kommunen kan också välja att också inspektera även andra faktorer, tex PCB, avfall och energianvändning.

Tidsåtgång i projektet

Tidsåtgången är svår att uppskatta. En grov uppskattning är att det kanske rör sig om 5 timmar per besök som inkluderar förannonsering, inspektion och rapportering men restid tillkommer. Till det så går det också åt ungefär 8 timmar (per person) i förberedelser för att sätta sig in i projektet och systemtillsyn och val av objekt. Utöver detta så bör ni planera in tid för de aktiviteter som ni gör i kommunen till fastighetsägarna som exempelvis utskick av informationsmaterial om projektet, information om projektet på er webbplats, kontakter med lokalpressen, eventuella möten och kontakter med andra kommuner och länsstyrelsen och eventuella möte/seminarium för alla fastighetsägare. Tidsåtgången kommer att variera stort mellan olika kommuner.

Vägledningsmaterial

Vi har eller kommer att ta fram följande:

- Uppdaterad text om egenkontroll på webben
- Broschyr om egenkontroll för fastighetsägare
- Vägledning om systemkontroll.
- Vägledning om luftkvalitet.
- Sammanställning av vårt vägledningsmaterial om inomhusmiljö
- Länkar till bra vägledningsmaterial från kommuner och länsstyrelser.

Socialstyrelsen kommer inte att ta fram något vägledningsmaterial för hur ni praktiskt ska gå till väga när ni ska kontrollera egenkontrollen. För inspiration hänvisar vi till checklistor och annat material från bland annat Stockholm stad, Malmö Stad, Miljösamverkan i Västra Götaland och Miljösamverkan Skåne. Länkar till detta material kommer att läggas upp på webben. Glöm inte bort att varje fastighetsägare är unik, och det är därför viktigt att också tänka utanför eventuella checklistor.

Webbformulär

Ni kommer att återrapportera till oss på Socialstyrelsen via tre olika formulär. Samtliga formulär ska fyllas i på webben. Det första formuläret är till för miljöförvaltningen. Här vill vi veta vilken kunskap ni har om egenkontroll. Det andra formuläret är också riktat till miljöförvaltningen men här vill vi veta vad ni har tyckt om projektet. Dessa två formulär ska fyllas i en gång vardera per miljöförvaltning i slutet av projektet. Det tredje och viktigaste formuläret handlar om fastighetsägarnas egenkontroll. Här ska ni fylla i ett formulär per fastighetsägare. Här ställs frågor om fastigheten (byggår, antal lägenheter, förvaltare mm) samt mer specifika frågor om egenkontrollen, exempelvis de frågor som vi nämnt ovan under rubriken "Vad Socialstyrelsen vill ha reda på". Mer information om formulären kommer senare.

Projektplats

Vi hoppas kunna använda oss av en så kallad projektplats för att samla information om projektet. När projektplatsen är klar bjuds de som är kontaktpersoner in till den. Även fler personer på de miljöförvaltningar som är anmälda till projektet kommer förhoppningsvis att på ett enkelt sätt kunna gå in på projektplatsen. Mer information om detta kommer senare.

Vad ska ni göra just nu?

Anmäl er och delta på ett seminarium. Förbered er innan seminariet för att få ut så mycket som möjligt av dagen. Efter seminariet gäller det att komma igång med planeringen för nästa år. Stor hjälp i er planering får ni genom att läsa igenom de dokument som finns från Stockholm stad, Malmö Stad, Miljösamverkan i Västra Götaland och Miljösamverkan Skåne. Länkar till detta material kommer att läggas upp på webben.

Vad gör Socialstyrelsen just nu?

Vi jobbar för fullt med förberedelserna inför seminarierna, skriver vägledningsmaterial och besvarar frågor från er via mejl och telefon. Vi planerar också att på nationell nivå informera fastighetsägarnas olika intresseorganisationer.