



# Riktad bostadstillsyn, rapport 2024–2025 Mars 2026

[start.stockholm](https://start.stockholm)

**Rapport 2026**  
**Inomhusmiljöenheten**

**Dnr:** 2026-2164  
**Utgivare:** Miljöförvaltningen  
**Kontaktperson:** Miriam Adolfsson



## Sammanfattning

Syftet med riktad bostadstillsyn är att bidra till hållbara bostadsområden med särskilt fokus på socioekonomiskt utsatta områden i Stockholms stad. Tillsynen syftar till att uppnå en sund inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till miljöförvaltningen vid brister i inomhusmiljön. Den riktade bostadstillsynen omfattar endast hyreshus.

Under 2024 och 2025 har miljöförvaltningen inspekterat inomhusmiljön i 666 bostäder fördelat på 62 hyreshus i socioekonomiskt utsatta områden i Stockholms stad.

Utgångspunkten har varit att välja ut de hyreshus där miljöförvaltningen bedömer att det är störst risk för problem med inomhusmiljön. Vid urvalet har miljöförvaltningen viktat ålder på hyreshusen och ålder på byggnadsdelar i relation till den tekniska medellivslängden för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner.

I 60 av 62 inspekterade hyreshus har brister konstaterats gällande ventilation (82 %), fukt (74 %), temperatur på tappvarmvatten (31 %) och (18 %) skadedjur.

Miljöförvaltningen har bedömt om bristerna är systematiska för ett helt hyreshus eller om de endast gäller enskilda bostäder.

Av de 62 inspekterade hyreshusen är det 30 som bedöms ha systematiska avvikelser gällande ventilation, 18 för fukt- och mikroorganismer, fem för tappvarmvatten och ett hyreshus har systematiska problem med skadedjur.

Utifrån resultatet av inspektionerna år 2024 och 2025 bedömer miljöförvaltningen att det finns ett fortsatt behov av tillsyn av bostäder i hyreshus inom de socioekonomiskt utsatta områdena. Resultatet visar även att det riskbaserade urvalet av hyreshus är träffsäkert då endast 2 av 62 hyreshus var utan avvikelser.

# Innehåll

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>Riktad bostadstillsyn ökar möjligheten till jämlik inomhusmiljö .....</b>	<b>5</b>
<b>Urval baserat på risk .....</b>	<b>5</b>
<b>Resultat .....</b>	<b>5</b>
Hyreshus i socioekonomiska områden .....	5
62 hyreshus inspekterades .....	6
Avvikelser i hyreshusen .....	7
Systemfel eller enstaka avvikelser .....	8
<b>Slutsats/framåtsyftande .....</b>	<b>12</b>

# Riktad bostadstillsyn ökar möjligheten till jämlik inomhusmiljö

Syftet med riktad bostadstillsyn är att bidra till hållbara bostadsområden med särskilt fokus på socioekonomiskt utsatta områden i Stockholms stad. Tillsynen syftar till att uppnå en sund inomhusmiljö för invånare som normalt sett inte hör av sig till miljöförvaltningen vid brister i inomhusmiljön. Den riktade bostadstillsynen omfattar endast hyreshus.

Arbetet med riktad bostadstillsyn har pågått i Stockholm stad sedan 2016. Den innebär att miljöförvaltningen utför planerad tillsyn, i främst socioekonomiskt utsatta områden, till skillnad från den klagomålsinitierade tillsynen som sker i hela staden. Merparten av klagomålen som anmäls till miljöförvaltningen, kommer från socioekonomiskt starka områden, särskilt innerstaden.

## Urval baserat på risk

År 2021 utförde miljöförvaltningen en utredning för att få ett mer träffsäkert urval av tillsynsobjekt inom den riktade bostadstillsynen. Utredningen baserades på en enkät till fastighetsägarna med frågor om byggnadstekniska parametrar, såsom ålder på avloppstammar och typ av ventilationssystem.

Under 2024 och 2025 har miljöförvaltningen fortsatt använt utredningens resultat vid urval av hyreshus för tillsyn. Utgångspunkten har varit att välja ut de hyreshus där miljöförvaltningen bedömer att det är störst risk för problem med inomhusmiljön. Vid urvalet har miljöförvaltningen tagit hänsyn till och viktat ålder på hyreshusen och/eller ålder på byggnadsdelar i relation till den tekniska medellivslängden för byggnadsdelar och byggnadskonstruktioner

## Resultat

### Hyreshus i socioekonomiska områden

I de socioekonomiskt utsatta områden som ingick i förvaltningens utredning 2021 finns 99 fastighetsägare som innehar totalt 847 hyreshus. Vilka områden som bedömdes utgöra socioekonomiskt utsatta områden i utredningen grundade sig på Polisens definition

av socioekonomiskt utsatta områden 2021. Hägersten – Älvsjö (Solberga) omfattas numera inte av Polisens definition.

Fördelningen av hyreshus inom de undersökta områdena visar att drygt hälften av hyreshusen finns i Hässelby-Vällingby och Järva (diagram 1).

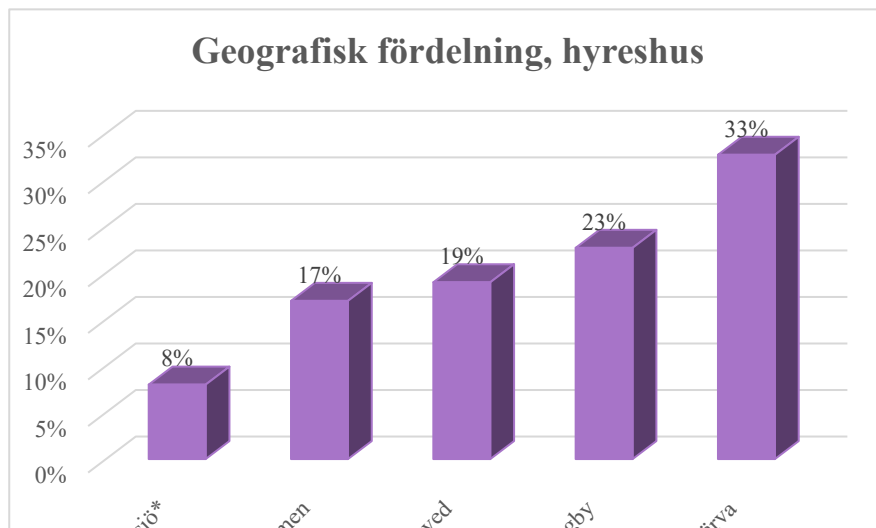


Diagram 1, Procentuell geografisk fördelning av hyreshusen inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad. \* Hägersten – Älvsjö (Solberga) är borttagen som utsatt områden men ingick i underlaget 2021.

## 62 hyreshus inspekterades

Under 2024 och 2025 har miljöförvaltningen inspekterat 666 bostäder fördelat på 62 hyreshus. Hälften av de hyreshus som inspekterats under 2024 och 2025 är lokaliserade i Järva och en fjärdedel i Skärholmen (diagram 2). Att hälften av de inspekterade hyreshusen är lokaliserade i Järva korrelerar väl med att området har flest hyreshus.

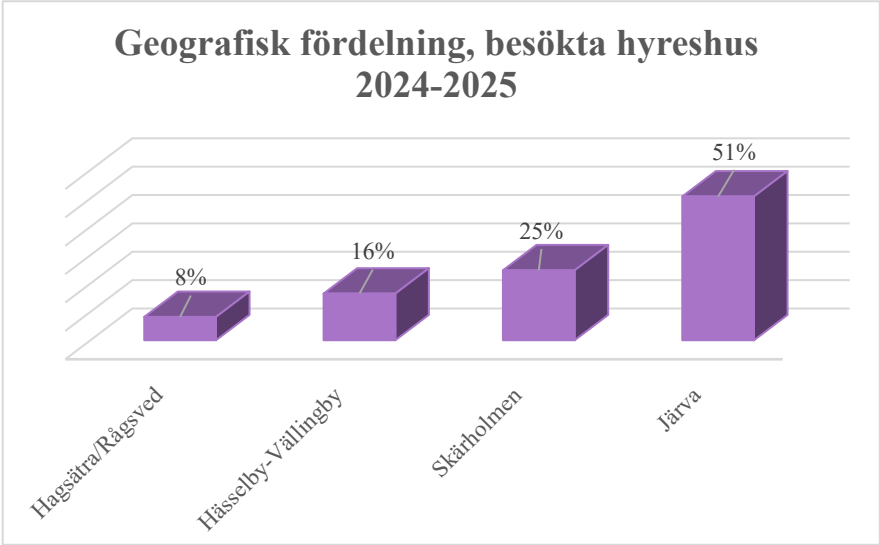


Diagram 2, Procentuell geografisk fördelning av inspekterade hyreshus under 2024–2025 inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad.

**Avvikelser i hyreshusen**

I 60 av 62 inspekterade hyreshus har avvikelser konstaterats.

De avvikelser som noterats under inspektionstillfällena gäller i huvudsak ventilation (82 %), fukt (74 %), temperatur på tappvarmvatten (31 %) och (18 %) har problem med skadedjur noterats. Ett hyreshus kan ha flera typer av avvikelser.

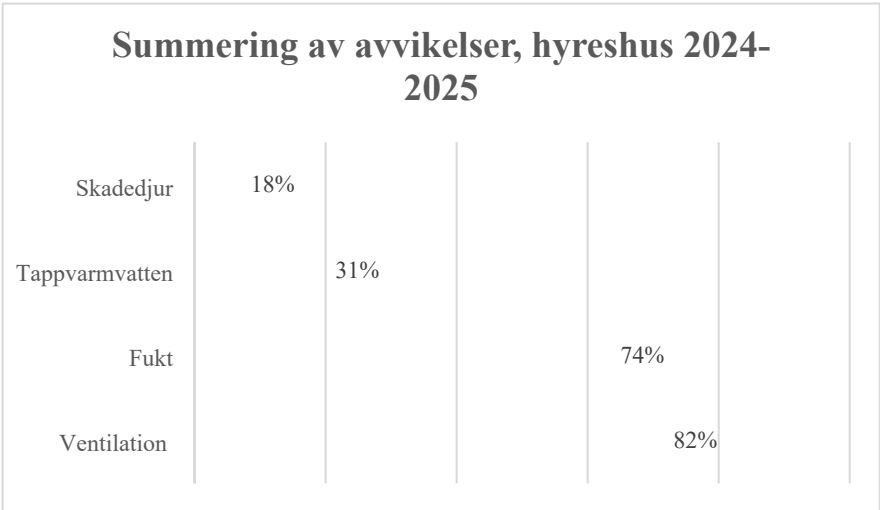


Diagram 3, Procentuella avvikelser i de inspekterade hyreshusen.

I diagram 4 redovisas typ av avvikelse uppdelat på systemfel, respektive avvikelser i enstaka bostäder. Summeringen av dessa nämnda illustreras i diagram 3.

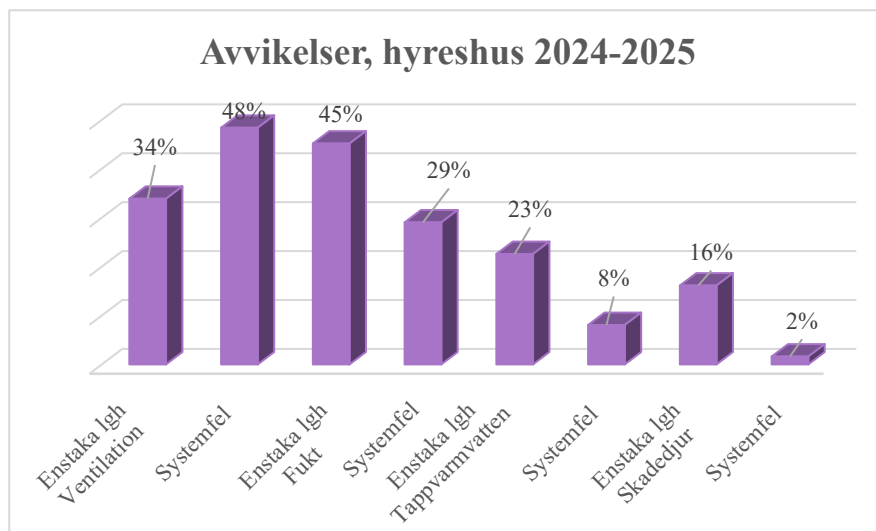


Diagram 4 Illustration av procentuella avvikelser. Avvikelserna noteras som enstaka lgh eller systemfel.

Den vanligaste avvikelser är ventilation, som noterats i 82 % av hyreshusen. Av dessa gör miljöförvaltningen bedömningen att 48 % är systemfel. Motsvarande siffra för fukt är 29 %.

## Systemfel eller enstaka avvikelser

Utifrån resultatet vid inspektionstillfället bedömer miljöförvaltningen om avvikelserna är systematiska för ett hyreshus eller om de avser enstaka bostäder. Både systemfel och avvikelser i enstaka bostäder följs upp men med olika kravställning mot fastighetsägaren.

Ett exempel på en systematisk avvikelse är om majoriteten av de inspekterade bostädernas badrum har förhöjda fuktindikeringar (i regel ligger badrummen ovan och/eller under varandra och följer en stam). I ett sådant fall bör hyreshusets samtliga badrum utredas. I vissa fall utför fastighetsägaren utförligare utredningar efter inspektion utan att nämnden behöver fatta beslut om det, i andra fall behöver nämnden fatta beslut om ett utredningsföreläggande.

Under 2024 och 2025 har nämnden beslutat att förelägga fastighetsägare om vidare utredning av bostäder i 15 ärenden. I huvudsak har det varit brister som gäller fukt och mikroorganismer samt ventilation som behöver åtgärdas. I 12 av dessa 15 ärenden har bristerna bedömts som risk för systematiska problem för hyreshuset.

I en fastighet med sex olika hyreshus har det noterats brister i ventilation (se bild 2), fukt och mikroorganismer, brister i fönster och fönstervred, brister i fasadputs (se bild 4), brister i avfallshantering samt noteringar av synliga eroderade stammar (se



bild 1). Liknande avvikelser har noterats i samtliga sex hyreshus på fastigheten. Korrosion på vertikalt avloppsrör (se bild 1) riskerar till slut ge upphov till brott och i ett sådant fall att avloppsvatten från hela ledningen rinner ut i källarplanet. Igensatt frånluftskanal (se bild 2) ger upphov till försämrade ventilation i hyreshusen. Skadad puts (se bild 4) ökar på sikt risken för fuktinträning genom ytterväggen som i sin tur kan leda till en risk för fukt och mikroorganismer. Sprickor i fasad kan även ge ökad risk för drag med luftströmmar genom otätheter.

I fyra av dessa ärenden har nämnden förelagt fastighetsägaren om att utreda fukt- och mikroorganismer i våtrum samt avloppsinspektion. I det senaste av dessa föreläggande har beslutet förenats med vite om totalt 100 000 SEK fördelat på 5 punkter. Utdömande av vitet har ansökts för samtliga 5 punkter.



Bild 1, avloppsstam på källarplan med genomgående korrosion.



Bild 2, igensmutsad frånluftskanal.



Bild 3, fukt- och mikrobiell påväxt på fönsterkarm i badrum.



Bild 4, skadad putsad fasad.

Hyresgästföreningen har på samma fastighet ansökt om tvångsförvaltning och miljöförvaltningen har vittnat i Hyres- och arrendenämnden. Domslutet i Hyres- och arrendenämnden var att fastighetsägaren fortsatt får förvalta hyreshusen på specifik fastighet. Dock riktas kritik mot hur hyreshusen förvaltats.

I ett annat exempel inspekterade miljöförvaltningen 17 av 48 bostäder i ett hyreshus fördelat på två inspektionstillfällen. I sju av 17 besökta bostäder fanns avvikelser som gällde fukt i badrum. Nämnden förelade fastighetsägaren att utföra fuktutredning i samtliga bostäders våtrum samt avloppsinspektion i hyreshuset.



Bild 5, missfärgningar på ett badrumstak. Förelagt om vidare utredning.

## Slutsats/framåtsyftande

Under 2024–2025 har det i 15 ärenden fattats beslut om att förelägga fastighetsägare om vidare utredning av bostäder i vilket kan jämföras med 2022–2023 där det fattades beslut i åtta ärenden om att förelägga fastighetsägare om vidare utredning av bostäder.

Resultatet av tillsynen visar att det finns ett fortsatt behov av tillsyn i bostäder i hyreshus. Resultatet visar även att den riskbaserade urvalsmetodiken av hyreshus är träffsäker då endast 2 av 62 hyreshus var utan avvikelser.

Noterade avvikelser i hyreshusen har ökat främst med avseende på systembaserade avvikelser gällande fukt och ventilation under åren 2024–2025 i jämförelse med åren 2022–2023. Att det ökat kan bero på att tillsynsmetodiken är under ständig utveckling. Utvärdering av arbetssätt och fördjupande utbildningsinsatser inom området leder till ökad kompetens.

Tillsynsresultatet för 2024 och 2025 visar att det finns många hyreshus med systematiska fel gällande främst ventilation och fukt och miljöförvaltningen bedömer att det finns ett fortsatt behov av tillsyn av bostäder i hyreshus inom de socioekonomiskt utsatta områdena.

Miljöförvaltningen anser att materialet för urval av hyreshus baserat på 2021 års utredning kommer vara användbart i ytterligare cirka 2 år. En ny enkät/insamling till fastighetsägare i andra områden, för insamling av material för urval av hyreshus, bör utföras under 2027 när det befintliga underlaget troligen kommer vara uttömt.