



Stockholms
stad



Riktad bostadstillsyn, rapport 2022-2023 Februari 2024

[stockholm.se](https://www.stockholm.se)

Rapport 2024
Inomhusmiljöheten

Dnr: 2023-28749
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 2022 och 2023 har miljöförvaltningen inspekterat inomhusmiljön i 600 bostäder fördelat på 68 hyreshus inom tillsynen riktad bostadstillsyn 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 66 av 68 inspekterade hyreshus har brister konstaterats i husen utifrån att en viss andel av bostäderna i huset har inspekterats. Bristerna gäller i huvudsak ventilation (84 %), fukt (56 %) och temperatur på tappvarmvatten (24 %). I ett fåtal fall (7 %) har problem med skadedjur noterats.

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

Av de 66 inspekterade hyreshusen med konstaterade brister är det 43 som bedöms ha systematiska avvikelser gällande ventilation, fukt- och mögel, tappvarmvatten och/eller skadedjur.

Utifrån resultatet av inspektionerna år 2022 och 2023 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 två av 68 hyreshus var utan avvikelser.

Innehåll

Sammanfattning	3
Riktad bostadstillsyn ökar möjligheten till jämlik inomhusmiljö	5
Urval baserat på risk	5
Resultat	6
Hyreshus i socioekonomiska områden	6
68 hyreshus inspekterades	6
Avvikelser i hyreshusen	7
Systemfel eller enskilda avvikelser	8
Slutsats/framåsyftande	10

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 2022 och 2023 har miljöförvaltningen 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 finns i Hässelby-Vällingby och Järva (diagram 1).

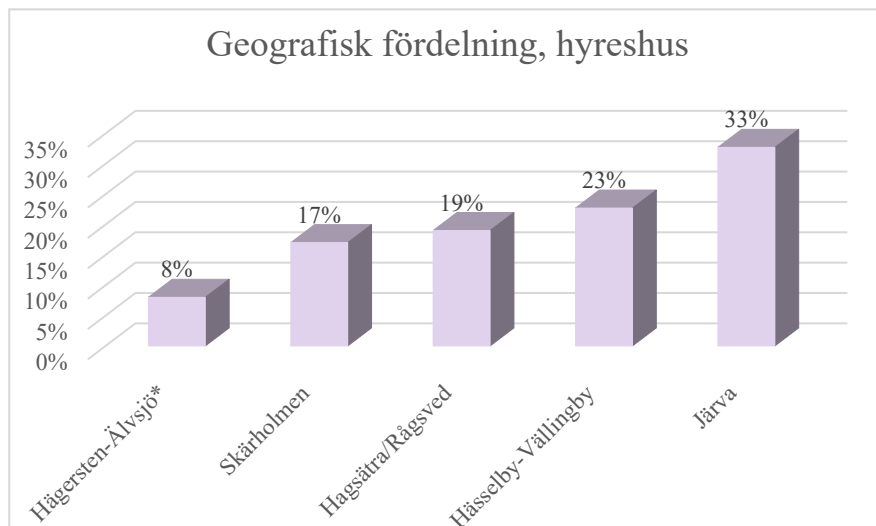


Diagram 1. Procentuell geografisk fördelning av hyreshusen inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad. * Hägersten – Älvsjö (Solberga) är borttagen som utsatt områden men ingick i underlaget 2021.

68 hyreshus inspekterades

Under 2022 och 2023 har miljöförvaltningen inspekterat 600 bostäder fördelat på 68 hyreshus och 72 inspektionstillfällen.

Hälften av de hyreshus som inspekterats under 2022 och 2023 är lokaliserade i Järva och knappt en tredjedel i Hässelby-Vällingby (diagram 2).

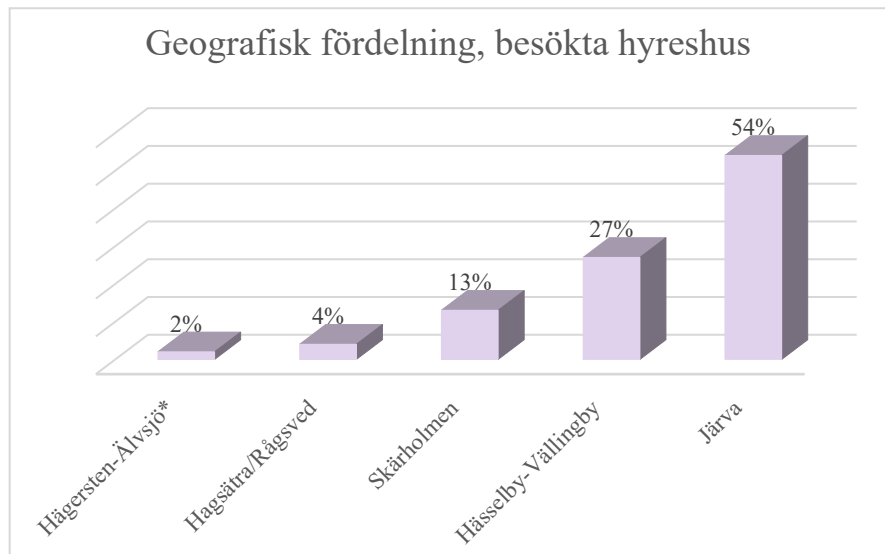


Diagram 2. Procentuell geografisk fördelning av inspekterade hyreshus under 2022 -2023 inom de socioekonomiskt utsatta områdena i Stockholms stad.

* Hägersten – Älvsjö (Solberga) ingick i underlaget 2021, men ingår inte längre i polisens definition för socioekonomiskt utsatt område.

Avvikelser i hyreshusen

I 66 av 68 inspekterade hyreshus har avvikelser konstaterats i husen.

De avvikelser som noterats under inspektionstillfällena gäller i huvudsak ventilation (84 %), fukt (56 %) och temperatur på tappvarmvatten (24 %). I ett fåtal fall (7 %) 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.

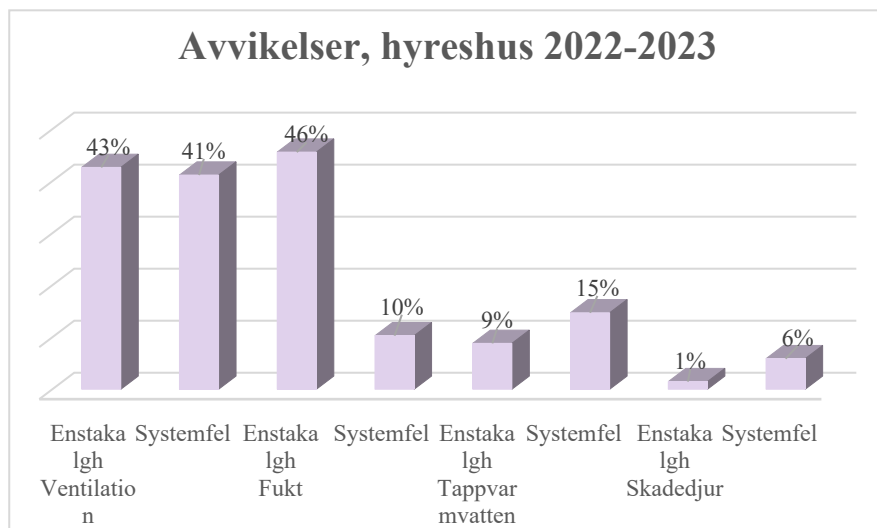


Diagram 4. Illustration av procentuella avvikelser. Avvikelserna noteras som enstaka lgh eller systemfel.

Den vanligaste avvikelsen är ventilation, som noterats i 84 % av hyreshusen. Av dessa gör miljöförvaltningen bedömningen att 41 % är systemfel. Motsvarande siffra för fukt är 10 %.

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 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 2022 och 2023 har nämnden beslutat att förelägga fastighetsägare om vidare utredning av bostäder i åtta ärenden, dvs. i åtta olika hyreshus. I huvudsak har det varit brister som gäller fukt och ventilation som behöver åtgärdas. I fem av dessa åtta ärenden har bristerna bedömts som systematiska. Totalt är det 43 hyreshus

som bedöms ha systematiska avvikelser gällande ventilation, fukt- och mögel, tappvarmvatten samt skadedjur. Nio av dessa hyreshus med systematiska avvikelser har avslutats där fastighetsägaren självmant vidtagit åtgärder.

I ett ärende utfördes upprepade inspektioner och meddelades beslut om utredningsförelägganden utan att det blev någon förbättring avseende fukt- och mögel, ventilation och kackerlackor i bostäderna. Det ledde till att nämnden till slut förelade fastighetsägaren med vite om 300 000 SEK att utreda fukt- och mögel samt ventilation i hyreshuset. Beslutet är överklagat av fastighetsägaren och ska överprövas av länsstyrelsen.

I ett annat exempel inspekterade miljöförvaltningen nio av sjutton bostäder i ett hyreshus. I fem av sjutton bostäder fanns avvikelser som gällde fukt i badrum. Nämnden förelade fastighetsägaren att utföra fuktutredning i samtliga bostäders badrum i hyreshuset. Miljöförvaltningen inväntar att fastighetsägaren ska vidta och redovisa utredning.



Mögelangripen kökslucka



Håll i golvet vid balkongdörr.



Mögelskada i tak vid fönsterparti.

Slutsats/framåtsyftande

Utifrån resultatet av inspektionerna år 2022 och 2023, bedömer miljöförvaltningen att det finns ett fortsatt behov av tillsyn av bostäder i hyreshus inom de socioekonomiskt utsatta områdena. Resultatet visar att det finns många hyreshus med systemfel gällande främst ventilation och fukt. Resultatet visar även att den

riskbaserade urvalsmetodiken av hyreshus är träffsäker då endast 2 av 68 hyreshus var utan avvikelser.

Miljöförvaltningen bedömer att materialet för urval av hyreshus baserat på 2021 års utredning kommer vara användbart i ytterligare 2-3 år. En ny enkät till fastighetsägare i andra områden, för insamling av material för urval av hyreshus, kan vara relevant att genomföra när det befintliga underlaget är uttömt.