

Redovisning av 2017 års tillsyn av fastighetsägare

Bakgrund

Under hösten 2017 har närmiljögruppen bedrivit tillsyn på Järfällahus AB (JHAB). Syftet var att kontrollera att JHAB har rutiner för att motverka eller förebygga olägenheter för människors hälsa eller miljö (egenkontroll). Tillsynen bedrevs på Vasavägen på fastigheten Jakobsberg 2:1945, ett område där vi under de senaste åren har mottagit flera klagomål på bristfällig ventilation samt förekomst av fukt och mögel.

Metod

Hösten 2017 började vi med att skriftligen informera JHAB om vår planerade tillsyn. 100 slumpmässigt utvalda hyresgäster fick en enkät med uppmaning att skicka in uppgifter om problem i sin bostad. Vi fick in 8 svar och genomförde totalt 5 inspektioner. Att 3 föll bort beror på att vi inte fick kontakt med hyresgästerna eller att de inte ville ha besök. Vid inspektion kontrollerades inomhusmiljön i bostäderna utifrån de uppgifter vi fick in från hyresgästerna. Efter inspektion sammanställdes uppmärksammade brister. Vi informerade skriftligen JHAB om det fanns risk att bristerna orsakade olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken.

Vid mötet med JHAB informerade vi om de brister som uppmärksammades vid bostadtillsynen. Vid mötet gick vi även igenom den sedan tidigare utskickade checklistan. Checklistan har tagits fram utifrån våra behov samt utifrån erfarenheter från andra myndigheters fastighetsägartillsyn. Följande rutiner kontrollerades:

- förvaltning och underhåll
- felanmälan
- information till hyresgästen
- skadedjur
- ventilation
- temperatur inomhus
- ljudalstrande installationer
- varmvattentemperatur
- fukt och mögel
- avfallshantering

Resultat

Vid tillsyn av bostäderna kunde brister konstateras i 4 av 5 bostäder. I 3 av dessa upplevdes det instängt och det fanns indikationer på fukt och mögel i badrummen. I en bostad var inomhustemperaturen lägre än gällande riktvärde. Enligt majoriteten av hyresgästerna fungerar felanmälan till fastighetsägaren dåligt. Hyresgästerna upplevde ofta att de fick dålig återkoppling från JHAB.

Vid vår kontroll av JHAB fann vi inga anmärkningar på egenkontrollen. Vi kunde konstatera att JHAB, inom ramen för vår tillsyn, hade god kunskap och kännedom om sitt ansvar som fastighetsägare. Under mötet framkom att JHAB inte alltid återkopplar till oss gällande redovisning av utredningar samt vidtagna åtgärder vid klagomålsärenden. Vi kom gemensamt fram till att det ibland kan vara fördelaktigt att genomföra gemensam tillsyn för att på så sätt få svar om fortsatta åtgärder direkt på plats.

Slutsatser

JHAB har visat på att det finns rutiner och kunskap om sin verksamhet. Däremot uppmärksammades brister i bostäderna som kan orsaka olägenheter för människors hälsa. Bristerna kan bero på otillräcklig ventilation och fuktskador men även hyresgästens egna bruk av bostaden. Vi såg bland annat flera stängda friskluftsventiler trots att JHAB har som rutin att informera nyinflyttade hyresgäster att hålla ventilerna öppna och rengjorda. JHAB utreder i nuläget påtalade brister. Vi kommer att följa upp att bristerna åtgärdas. Uppföljning kommer att ske via samtal med fastighetsägaren/förvaltaren.

På grund av den låga svarsfrekvensen från hyresgästerna kan vi inte dra slutsatsen att de brister vi uppmärksammade vid inspektionerna är ett genomgående problem i fastigheten. I mötet med hyresgästerna vid bostadsinspektionerna visade det sig att språkkunskaper inom andra språk än svenska var övervägande. Vi behöver därför se över tillsynsmetodiken för att hyresgästerna på bästa sätt ska vara införstådd med vårt uppdrag.

Vi ser att det finns behov av fortsatt uppsökande tillsyn på fastighetsägare där det finns kända problem i fastighetsbeståndet. Projektet med fastighetsägarens egenkontroll har gett oss ett genomarbetat arbetssätt och värdefulla erfarenheter som grund för att fortsätta bedriva riktad tillsyn mot fastighetsägare till flerfamiljshus.

Carolina Östberg
Miljöinspektör