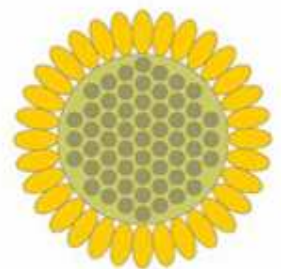


## Tillsynsprojekt 2012

Tillsyn av bostadsrättsföreningar i  
Tyresö, Haninge och Nynäshamn

2012-12-10

Författare:  
Heli Lehtonen



SÖDERTÖRNS  
MILJÖ- & HÄLSO-  
SKYDDSFÖRBUND  
136 81 HANINGE

Besöksadress:  
RUDSJÖTERRASSEN 5  
TEL: 08-606 93 00  
FAX: 08-606 93 01

[miljokontoret@smohf.se](mailto:miljokontoret@smohf.se)  
[www.smohf.se](http://www.smohf.se)

## Mål

Den tillsyn som bedrivs på fastighetsägare är kopplat till förbundets mål att inomhusmiljön i bostäder inte ska påverka hälsan negativt. Tillsynen ska även bidra till att miljömål om God bebyggd miljö och Säker strålmiljö uppfylls.

## Syfte

Syftet med projektet är att granska bostadsrättsföreningarnas (Brf) egenkontrollarbete enligt miljöbalken, samt inspektera en bostad ur hälsoskyddssynpunkt. Förbundets besök kombinerades med erbjudande om att få gratis energikonsultation från kommunernas energi- och klimatrådgivare.

Egenkontroll granskades på 68 st Brf i Tyresö, Haninge och Nynäshamns kommuner. Bland de Brf som granskades finns olika typer av byggnader, från flerbostadshus till parhus. Många Brf fick tillsynsbesök första gången och förbundet ville informera var man kan hitta gällande lagkrav samt hur man kan förbättra sin egenkontroll.

## Bakgrund

Brf omfattas av miljöbalkens krav och ska bedriva egenkontroll enligt miljöbalkens 26 kapitel 19§. En väl fungerande egenkontroll ska ske genom att löpande planera och kontrollera sin verksamhet så att det inte uppstår olägenheter och skador som påverkar människors hälsa och miljön negativt.

Brister i inomhusmiljön kan orsaka olika typer av hälsobesvär. Inomhusluften innehåller hundratals olika partiklar och det är viktigt med väl fungerande ventilation i bostäderna. En bra ventilation minskar risken för hälsoproblem orsakade t.ex. av radon och mögelproblem i bostäder. Även temperatur, luftfuktighet och luftrörelser har betydelse för hur vi upplever vår inomhusluft. Socialstyrelsen har riktlinjer för bl.a. temperatur inomhus, ventilation i bostäder samt hur mycket radon kan accepteras i vår hemmiljö. Det är vetenskapligt bevisat att höga radonvärden inomhus och antalet fall av lungcancer har ett starkt samband.

Om massförekomst av legionellabakterier förekommer i varmvattenledningarna, och även i felkonstruerade kallvattenledningar, kan det leda till att människor insjuknar i Legionärssjuka eller i pontiac feber. I värsta fall kan legionellautbrott leda till dödsfall. Ett utbrott kan också vara svårt att sanera. Förbundet har lyft fram betydelsen av förebyggande arbete när det gäller legionella, bl.a. behöver Brf kontrollera temperaturen i sina varmvattenledningar så att Legionellabakterien inte kan föröka sig i ljummet vatten, d.v.s. varmvattentemperatur ska vara minst 50 grader Celsius i alla delar av varmvattenledningarna.

Förbundet har valt att informera Brf om gällande lagkrav och riktlinjer samtidigt som man granskar att kraven följs. Ett exempel är att under inspektionen ställdes frågan om Brf kände till gällande riktvärdet för radon. Därefter efterfrågades om deras mätvärden över- eller underskrider gällande riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup>. Även kunskap om hälsopåverkan av massförekomst av Legionellabakterier i vattenledningar efterfrågades. Frågan följdes sedan upp med en kontrollmätning av varmvattentemperatur vid tappstället i en bostad.

Innan det faktiska inspektionstillfället har förbundet skickat ut informationsmaterial till Brf för att kortfattat presentera förbundet samt syftet på tillsynen. I utskicket kommunicerades förbundets taxa och en skrift om fastighetsägarens egenkontroll delades ut som översiktligt tar upp ämnesområden som berörs under besöket. I utskicket fanns även ett erbjudande att bli kontaktad av kommunernas energi- och klimatrådgivare för ett kostnadsfritt besök. Att kombinera förbundets tillsyn med energifrågor ger oss en möjlighet att erbjuda verksamheterna en ingång till att hushålla med energi och presentera kommunala energi- och klimatrådgivarnas tjänster.

## Avgränsning

Vi har valt ut att år 2012 gå ut till ett ca 70-tal Brf fördelade över alla våra tre medlemskommuner. Under inspektionerna använder vi en checklista som tar upp ämnesområdena ventilation, inomhustemperatur, radon, varmvattentemperatur och rutiner för klagomål från de boende. Fokus ligger på att informera om den gällande lagstiftningen när det gäller ventilation och inomhustemperatur. Ämnet radon togs upp genom att först kontrollera om riktvärdet på 200 Bq/m<sup>3</sup> var känt samt informera var man kan hitta riktvärdet (SOSFS 2004:6 om radon delades ut i samband med besöket).

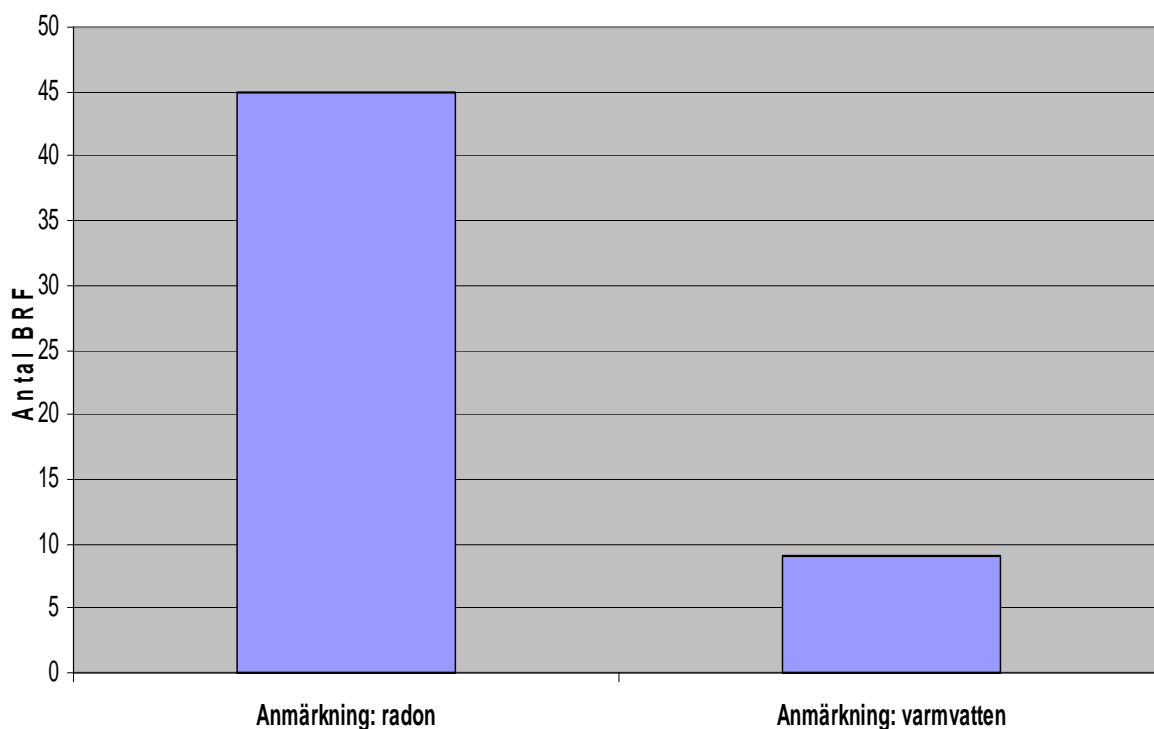
I kampanjen med Brf har vi beslutat att följa upp de ärenden där en Brf inte kan visa att radonvärdena understiger riktvärdet 200 bq/m<sup>3</sup>. Även de ärenden kommer att följas upp där vi har mätt varmvattentemperaturer under 50 grader Celsius vid tappstället (eller på annat sätt misstänker att verksamheten inte har arbetat förebyggande mot låga varmvattentemperaturer).

## Resultat

Vi besökte 68 Brf i våra tre kommuner. En stor del av de besökta Brf valde även att få del av den kostnadsfria energikonsultationen, vilket vi tycker är positivt.

En relativt stor del av de besökta Brf har fått anmärkningar på egenkontrollen. Resultatet visar att det fanns relativt många brister gällande radon och legionella, se diagram 1.

**Antal BRF med brister av totalt 68 besökta**



*Diagram 1: antalet anmärkningar på radon och varmvattentemperatur kopplad till legionellarisk*

Av totalt 68 stycken besökta Brf har 45 stycken fått uppmaningen att mäta radon under pågående vintern eller ta reda på om det finns tidigare mätvärden som gör att verksamheten kan kontrollera vilka mätvärden som har mätts i fastigheterna.

Förbundet har informerat att i de fall mätvärdet saknas bör Brf mäta radon snarast, förslagsvis under vintern 2012-2013. Om högre mätvärden än 200 Bq/m<sup>3</sup> påträffas ska åtgärder vidtas. Under besöket delade vi ut en skrift om radon som tar upp vilka typer av åtgärder som kan bli aktuella och var man hittar mer information.

Brister på att arbeta förebyggande med legionella påträffades hos 9 Brf fall av de besökta 68. Nästan alla hade hört talas om att ett legionellautbrott kan få allvarliga konsekvenser. Vi har valt att följa upp bristerna hos de Brf där vi har mätt lägre värden på varmvattentemperatur vid tappstället än 50 grader Celsius.

Även brister i form av underkända eller icke utförda OVK-protokoll och därmed eventuellt bristfälligt fungerande ventilation upptäcktes under våra besök. Dessa brister får Brf att åtgärda inom sin egenkontroll.

Vi frågade de besökta Brf även om de kände till att vissa personer av medicinska skäl, som vi kallar "känsliga grupper", kan behöva något högre inomhustemperaturer för att inte frysa. Detta upplevs inte som någon problem hos de flesta Brf, och det är tydligt att Brf prioriterar komfort även om de är medvetna om priset för uppvärmningen.

### **Uppföljning**

De Brf som inte har kunnat redovisa mätvärden på radon kommer att kontaktas under 2013. Föreningarna får då redovisa om de har mätt radon under mätsäsongen 2012-2013. Om inga mätvärden redovisas kommer förbundet förelägga Brf att utföra radonmätningar. De anmärkningar som gäller att kunskap kring Legionella är bristfällig kommer förbundet att hantera genom att utföra en förfrågan om eventuella åtgärder samt i form av stickprovskontroller.

### **Slutsats**

Förbundet ser ett behov av att informera fastighetsägare, i detta fall Brf, om vilka lagkrav som finns och vikten av en fungerande egenkontroll. Syftet med detta projekt har varit att uppmärksamma Brf på brister för att starta en revidering av egenkontrollarbetet som syftar till en bättre och säkrare boendemiljö. Under besöken upptäcktes det brister på egenkontroll i flertal olika områden, bl.a. ventilation, radon och förebyggande arbete med tanke på legionellarisk i vattenledningar. Detta gör att förbundet upplever att det finns ett behov av att informera om gällande lagkrav, egenkontrollansvar och det ansvar som styrelsen har gentemot de boende.

### **Fortsatt arbete**

Projektet kommer att fortsätta även under 2013 med fler besök på Brf. De Brf som har fått anmärkning på radon och legionella kommer att få en uppföljning under 2013.