

Handläggare

Monika Gerdhem

08-50828897

monika.gerdhem@stockholm.se

Yttrande till Hyresgästföreningen med anledning av pågående process i Svea Hovrätt rörande tvångsförvaltning av fastigheten Hemholmen 1

Beslut

Stockholms miljö- och hälsoskyddsnämnd beslutar lämna
nedanstående yttrande.

Bakgrund

Miljöförvaltningen i Stockholm bedriver tillsyn enligt miljöbalken, däribland tillsyn avseende bostäder. En form av bostadstillsyn är riktad tillsyn av flerbostadsbyggnader. I denna tillsyn har byggnader valts ut utifrån en riskbedömning.

Hemholmen 1 är en fastighet som bedömdes ha risk för bristande underhåll. Tillsynen av Hemholmen 1 påbörjades 2017. I dagsläget finn sex pågående tillsynsärenden rörande fastigheten, se bilaga 1. Vart och ett av ärendena avser en separat flerbostadsbyggnad på fastigheten.

Hyresgästföreningen har med anledning av pågående överprövning i Svea Hovrätt av Hyresgästföreningens ansökan om tvångsförvaltning av Hemholmen 1 efterfrågat miljö- och hälsoskyddsnämndens yttrande med avseende på nämndens erfarenhet av tillsyn gentemot ägaren till Hemholmen 1.

Detta yttrande syftar till att belysa de utmaningar i tillsynen av fastigheten som förvaltningen har mött under de år tillsynen har pågått.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Tekniska nämndhuset
Fleminggatan 4
Box 8136, 104 20 Stockholm
Telefon 08-508 28 800
miljoforvaltningen@stockholm.se
start.stockholm/miljoforvaltningen

Förvaltningens synpunkter

Fastighetsägaren (nedan FÄ) brister generellt mycket i sin redovisning till tillsynsmyndigheten (TSM). Ett mönster är att FÄ

Information om behandling av personuppgifter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Stockholms stad är personuppgiftsansvarig för behandlingen av dina personuppgifter. Vi behandlar dina personuppgifter för att kunna handlägga och utreda ärenden, fatta beslut och kommunicera handlingar med dig. Läs gärna hela vår information om behandling av personuppgifter på start.stockholm/dataskydd-miljoforvaltningen. Där beskriver vi dina rättigheter och hur vi samlar in och behandlar dina personuppgifter.

redovisar vidtagna åtgärder för att lösa en problematik, men konkretiserar inte vad som har gjorts. Utredningarna har inte varit tillräckliga, utan mer av övergripande karaktär, mer som besiktningar. Det krävs uppföljande frågor och påminnelser för att få mer konkret information. Det är även svårt att få information från FÄ som är tillräckligt specificerad för att bedömningar ska kunna göras. Det förekommer även relativt ofta att det är andra åtgärder som har utförts på byggnaderna än de som skulle ha utförts.

Förvaltningens erfarenhet är också att FÄ inte agerar på eget initiativ. När tillsynen avseende fastigheten påbörjades 2017 noterades ett antal brister i tillsynen. Förvaltningen bedömde då att dessa brister skulle kunna åtgärdas på frivillig basis utifrån fastighetsägarens egenkontroll utifrån förvaltningens inspektionsprotokoll. I de uppföljningsärenden som startades under 2023, 2024 och 2025 har dock samma brister påträffats. Påtalade brister 2017 hade inte åtgärdats. Inom miljörätten är verksamhetsutövarens egenkontroll enligt 26 kap 19 § miljöbalken en viktig princip innebärande att det ankommer på en verksamhetsutövare, i detta fall en fastighetsägare, att ha en god egenkontroll och löpande kontrollera sin verksamhet och bedriva undersökningar för att motverka olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det är förvaltningens erfarenhet att FÄ inte har en god egenkontroll i den mening som avses i 26 kap 19 § miljöbalken.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har under ärendenas handläggning förelagt FÄ om att genomföra utredningar med avseende på fukt i våtrum och avloppsledningar (avloppsinspektioner) i fyra av sex byggnader. Förvaltningen har fått in fuktutredningar, men inget gällande avloppsledningar. Härfter har förvaltningen dock fått in information om att FÄ avser genomföra ROT-åtgärder (stambyte och fasadåtgärder) i samtliga byggnader. Dessa arbeten har ännu inte utförts.

FÄ har tidigare informerat om att de avsåg bygga till tre våningsplan på alla sex byggnader och att de därför inte utförde planerade stambyten utan inväntade bygglov för påbyggnaderna. Dock beviljades bygglovet 2020 men inget arbete har påbörjats och bygglovet har därför löpt ut.

I och med ansökan om tvångsförvaltning har förvaltningen noterat att FÄ börjat anlita entreprenörer till sin hjälp och gå mer i rätt riktning, men förvaltningen vill understryka att det sannolikt är processen om ansökan om tvångsförvaltning som ligger till grund för den utvecklingen.

Det kan även tilläggas att FÄ efter att ha anlitat juridiskt ombud i samband med ansökan om tvångsförvaltning blivit bättre på att inkomma med efterfrågade uppgifter och redovisning inom utsatt tid.

Förvaltningen noterar att FÄ meddelat vilken entreprenör som ska utföra ROT-åtgärder som innefattar åtgärder såsom stambyten och fasadarbeten.

Förvaltningen har tagit fram en grov uppskattning av kostnaden för ett projekt av den här storleken.

I genomsnitt ligger kostnaden för ett stambyte mellan 250 000 – 500 000 kr per bostad (enligt HSB, Nabo och Offerta) vilket medför att totalkostnaden för stambytet hamnar på mellan 43 500 000 – 87 000 000 kr. Därtill tillkommer kostnader för fasadarbete, inklusive tilläggsisolering, på mellan 10 000 000–20 000 000 (enligt Byggstart samt Brabyggare) vilket ger en uppskattad kostnad på mellan 53,5 miljoner kr - 107 miljoner kr för projektet. Om relining är möjligt att utföra istället för regelrätt stambyte skulle kostanden för stambytet reduceras, men beaktat byggåret för Hemholmen 1 får det ses som mer osannolikt att det går att genomföra en relining.

Förvaltningen har granskat tillgängliga årsredovisningar för anlitad entreprenör och gjort en bedömning av dess förmåga att genomföra ett projekt av denna storlek (se bilaga 2).

Utifrån den historik som förevarit är förvaltningen tveksam till att de nu utlovade ROT-åtgärderna kommer utföras. Förvaltningen är även tveksam till att anlitad entreprenör har ekonomisk samt operativ kapacitet att genomföra ett projekt av den här storleken.

Enligt delegation

Monika Gerdhem
Avdelningschef

*Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför
namnunderskrift*

Bilagor

Bilaga 1 - Sammanställning av pågående ärenden kopplat till Hemholmen 1

Bilaga 2 - Utlåtande av miljöförvaltningens controller Johan Dykhoff Sternelius gällande bolaget Construction Cela AB som anlitats för planerade åtgärder i byggnaderna.