

---

# SAMLERAPPORT

Tverrfaglig prosjekt med tilsyn i utleieboliger i Gjøvik kommune 2018-2020

- Et samarbeid mellom Miljørettet helsevern IKS, Gjøvik brannvesen og Gjøvik kommunes byggesaksavdeling

---



---

# 1. Sammendrag

Det ble gjennomført et tverrfaglig prosjekt med tilsyn i utleieboliger i Gjøvik kommune i perioden 2018-2020. Prosjektet var et samarbeid mellom Gjøvik brannvesen, Gjøvik kommunes byggesaksavdeling og Miljørettet helsevern IKS.

Formålet med prosjektet har vært å vurdere om utleieenheter er i henhold til gjeldende regelverk, og bevisstgjøring av ansvar og rettigheter rundt boforhold. Fokuset har vært på forhold ved boligene som leietaker i liten grad kan påvirke, som inneklima, avfallshåndtering og forebygging av skadedyr, brannsikkerhet og bygningsmessige forhold. Det ble ført tilsyn i både private og kommunale utleieboliger, og studentsamskipnadens boliger.

Samlerapporten oppsummerer funn fra tilsynsprosjektet, med fokus på miljørettet helsevern. Brannvesenet og byggesaksavdelingen har gitt innspill til denne rapporten.

Det ble gjennomført to tilsynsrunder med tilsyn i 16 bygninger som til sammen hadde ca. 100 hybler/beboerrom eller leiligheter. Det ble gitt avvik på alle de tre fagområdene brann, byggesak og miljørettet helsevern.

Innen miljørettet helsevern ble det gitt til sammen 14 avvik og 25 anmerkninger. Det ble gitt flest avvik på inneklima, særlig manglende radonmålinger.

Bakgrunnen for prosjektet var en økning i antall henvendelser fra leietakere som klaget på dårlig inneklima, blant annet dårlig ventilasjon, fukt, mugg og dårlig luftkvalitet. Mange opplevde at de ikke ble hørt av utleier, at det var vanskelig å vite hvor de skulle henvende seg, og hvilke rettigheter de har.

Bolig og bomiljø har stor påvirkning på helse og fordeling av helse (Grønningsæter og Nielsen, 2011). Flere studier viser en sammenheng mellom boforhold, helse og sosial ulikhet. Belastningene som dårlige boforhold gir, er ekstra store for barn og unge (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Godt inneklima er av stor betydning for helse og trivsel, særlig fordi vi oppholder oss mye innendørs i Norge.

Forskrift om miljørettet helsevern er hjemlet i kapittel 3 i folkehelseloven, som gir kommunene i oppgave å føre tilsyn med faktorer i miljøet som kan ha negativ innvirkning på helsen, og gir myndighet til å gi pålegg overfor eiendom eller virksomhet for å beskytte befolkningens helse. Når det gjelder forhold ved boligen som leietaker i liten grad kan påvirke, kan og bør kommunen føre tilsyn på vanlig måte, jf. merknader til forskrift om miljørettet helsevern § 2 om virkeområde.

Miljørettet helsevern IKS (MRHV) hadde ikke erfaring med systematiske tilsyn med utleieboliger i forkant av prosjektet, og førte kun tilsyn etter henvendelser og klager. Etter det MRHV kjenner til, var det ingen andre kommuner som hadde ført systematiske tilsyn med utleieboliger etter miljørettet helsevern- regelverket i forkant av det tverrfaglige tilsynsprosjektet i Gjøvik kommune.

Gjennom prosjektet har MRHV tilegnet erfaringer med systematisk tilsyn i utleieboliger og har fått en økt bevissthet rundt ansvar og rettigheter i leieforhold, og kan tydeligere skille mellom hva leietaker kan gjøre selv for å bedre boforholdene, og hva som er utleiers ansvar.

Både byggesaksavdelingen, brannvesenet og MRHV ser nytten av tilsyn for å avdekke forhold som ikke er i tråd med regelverket og opplever det tverrfaglige samarbeidet som en effektiv og kompetansehevende måte å føre tilsyn på. Tilsynene ryktes i miljøet og intensjonen er at prosjektet vil ha forebyggende effekt med bedre boforhold som resultat.

Gjøvik, 10.02.2023

Siren Rossemyr, prosjektleder

---

## Innhold

1. Sammendrag.....	2
2. Bakgrunn.....	4
2.1. Om Miljørettet helsevern IKS .....	4
2.2. Bakgrunn for tilsynsprosjektet.....	4
2.3. Formål med tilsynsprosjektet .....	4
2.4. Lovverk og kunnskapsgrunnlag.....	5
2.5. Planlegging av tilsynsprosjektet.....	6
2.5.1. Utvalg av utleieboliger til pilotprosjektet .....	7
2.5.2. Utleie og søknadsplikt.....	7
2.6. Gjennomføring av tilsynsprosjektet.....	8
2.6.1. Varsling av tilsyn .....	8
2.6.2. Tilsynsrapporter, miljørettet helsevern .....	8
3. Oppsummering av funn .....	8
3.1. Pilotprosjekt 2018.....	8
3.2. Tilsynsrunde 2019.....	10
3.3. Oppsummering av funn fra begge tilsyns rundene .....	13
4. Vurderinger av prosjektet.....	14
5. Oppsummering/konklusjon .....	16
6. Referanseliste .....	17
7. Vedlegg .....	18

---

## 2. Bakgrunn

### 2.1. Om Miljørettet helsevern IKS

Miljørettet helsevern IKS er et interkommunalt selskap som eies av de syv kommunene Gjøvik, Østre Toten, Vestre Toten, Søndre Land, Nordre Land, Gran og Lunner.

Miljørettet helsevern IKS, heretter kalt MRHV, utfører lovpålagte oppgaver som tilsyn, rådgivning og løpende saksbehandling innen folkehelse og miljørettet helsevern i nært samarbeid med kommuneoverlegene i hver enkelt kommune. Kommuneoverlegen har delegeret myndighet fra kommunestyret via kommunedirektør til å fatte vedtak etter regelverket.

### 2.2. Bakgrunn for tilsynsprosjektet

Det ble gjennomført et tverrfaglig prosjekt med tilsyn i utleieboliger i Gjøvik kommune i perioden 2018-2020. Prosjektet var et samarbeid mellom Gjøvik brannvesen, Gjøvik kommunes byggesaksavdeling og MRHV. Bakgrunnen for prosjektet var en økning i antall henvendelser fra leietakere som klaget på dårlig inneklima, blant annet dårlig ventilasjon, fukt, mugg og dårlig luftkvalitet. Mange opplevde at de ikke ble hørt av utleier, at det var vanskelig å vite hvor de skulle henvende seg, og hvilke rettigheter de har.

MRHV deltok i et prosjekt i regi av brannvesenet om brannsikkerhet for risikoutsatte grupper som pågikk fra desember 2017 til august 2019. Personer i risikoutsatte grupper er overrepresentert i boligbranner med dødelig utfall (DSB og Helsedirektoratet, 2017). Prosjektets målsetting var å forsterke arbeidet med å forebygge brann for disse gruppene gjennom tverrsektorielt og tverrfaglig samarbeid, og var forankret i flere ulike nasjonale og lokale styringsdokumenter. Dette prosjektet og problemstillinger som ble kjent her var også en av årsakene til at MRHV tok initiativ til tverrfaglige tilsyn i utleieboliger.

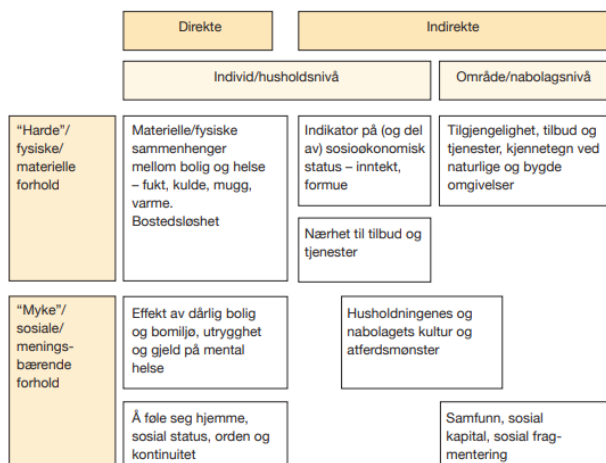
MRHV gjennomførte et prosjekt med tilsyn med asylmottak i perioden 2015-2018, og videreførte kunnskap og erfaringer inn i det tverrfaglige prosjektet med tilsyn i utleieboliger (<https://mrhv.no/wp-content/uploads/2018/06/sluttrapport-tilsyn-med-asylmottak-i-gjovikregionen-2015-2018-.pdf>).

### 2.3. Formål med tilsynsprosjektet

Formålet med tilsynsprosjektet har vært bevisstgjøring av ansvar og rettigheter rundt boforhold og å vurdere om utleieenhetene er i henhold til gjeldende regelverk. Fokuset har vært på forhold ved boligene som leietaker i liten grad kan påvirke:

- Inneklima (inkludert radon)
- Avfallshåndtering og forebygging av skadedyr
- Brannsikkerhet (rømning, varsling, utstyr og brannceller)
- Bygningsmessige forhold

Bolig og bomiljø har stor påvirkning på helse og fordeling av helse (Grønningsæter et al., 2011). Flere studier viser en sammenheng mellom boforhold, sosial ulikhet og helse. Belastningene som dårlige boforhold gir, er ekstra store for barn og unge (Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 2020). Mange som leier bolig sliter med problemer relatert til inneklimaet, som fukt, mugg og tett luft. Godt inneklima er av stor betydning for helse og trivsel, særlig fordi vi oppholder oss mye innendørs i Norge.



Figur 1  
Direkte og indirekte/ «harde» og «myke» måter bolig kan påvirke helse på. Fra Shaw (2004).

	BOLIG	BOMILJØ
Fysiske/kjemiske faktorer	Inneklima, fukt, radon,	Forurensing, støy, tilgang til grøntarealer og rekreasjonsområder
Sosiale faktorer	trangboddhet, leie (eie) vilkår, grad av stabilitet, boevne	Marginalisering/segregering, "forslumming", bostedsløshet
Strukturelle faktorer	Bolig som faktor i inntektsfordelingen, finansieringsordninger (bostøtte, "startlån" med mer)	Statlig og kommunal boligpolitikk, boligsosial handlingsplan (kommunen) Plan- og bygningsloven

Figur 2. Faktorer i bolig og bomiljø.

Figur 1 er funnet i Grønningsæter et al., 2011:25. Figur 2 er funnet i Grønningsæter et al., 2011:17.

Forholdet mellom bolig og helse er sammensatt og inneholder flere veldig ulike temaer som fysiske/kjemiske faktorer, sosiale faktorer og strukturelle faktorer, se figur 2. Bolig kan påvirke helsen både direkte og indirekte, og gjennom rent fysiske forhold i tillegg til psykososiale forhold, som illustrert i figur 1.

## 2.4. Lovverk og kunnskapsgrunnlag

- ❖ Lov 24. juni 2011 nr. 29 om folkehelsearbeid (folkehelseloven)
  - Forskrift 25. april 2003 nr. 486 om miljørettet helsevern*
  - Forskrift 21. desember 2000 nr. 1406 om skadedyrbekjempelse*
  - Forskrift 16. desember 2016 om strålevern og bruk av stråling*
- ❖ Lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven)
- ❖ Lov 6. juni 1975 nr. 29 om eidegdomsskatt til kommunane (eidegdomsskattelova)
- ❖ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- ❖ Lov 19. mai 2006 nr. 16 om rett til innsyn i dokument i offentleg verksemd (offentleglova)
- ❖ Lov 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningsaker (forvaltningsloven)

### Rundskriv og veiledere

- IS-8/2013 *Om tilsyn med helsemessige forhold ved utleie av boliger og om tiltaks- og grenseverdier for radon i utleieboliger, barnehager og skoler* (Helsedirektoratet, 2013).

Forskrift om miljørettet helsevern er hjemlet i kapittel 3 i folkehelseloven, som gir kommunene i oppgave å føre tilsyn med faktorer i miljøet som kan ha negativ innvirkning på helsen, og gir myndighet til å gi pålegg overfor eiendom eller virksomhet for å beskytte befolkningens helse.

Kommuneoverlegen er delegert tilsynsansvaret og vedtaksmyndigheten. Dette omfatter også myndighet til å treffe nødvendige enkeltvedtak. Miljørettet helsevern IKS utfører saksbehandling og tilsyn på vegne av kommuneoverlegen.

Helsedirektoratet ble kontaktet for å avklare at MRHV har hjemmel til å føre tilsyn med utleieboliger ettersom bestemmelsene i forskrift om miljørettet helsevern § 2 har blitt forstått slik at det gir en føring

---

om at kommunen ikke skal føre tilsyn med utleieboliger. Tolkningen kan blant annet leses ut av Helsedirektoratets *Veileder i miljørettet helsevern* (IS-1104) hvor det pekes på husleieloven som aktuelt regelverk for å ivareta leietaker der det blir tvist om hygieniske forhold i en utleiebolig (Helsedirektoratet, 2013).

Helsedirektoratet bekreftet at det foreligger hjemmel og henviste til Helsedirektoratets rundskriv *Om tilsyn med helsemessige forhold ved utleie av boliger og om tiltaks- og grenseverdier for radon i utleieboliger, barnehager og skoler* (IS-8/2013). Hjemmel for tilsyn presiseres i merknader til § 2 i forskrift om miljørettet helsevern, og i Helsedirektoratets rundskriv: «*Helsedirektoratet presiserer med dette rundskrivet at kommunen kan føre tilsyn med forhold ved utleieboliger som en del av sitt arbeid med miljørettet helsevern*» (side 3).

Helserisiko og hygienisk ulempe i en utleiebolig kan, ifølge merknader til § 2 i forskrift om miljørettet helsevern, «*skyldes for eksempel:*

- a. *Bygningsmessige forhold, eventuelt i kombinasjon med utleieboligens beliggenhet og grunnforhold (for eksempel fukt- eller radonproblemer)*
- b. *Utleiers handlinger eller unnlater (for eksempel manglende utbedring eller vedlikehold)*
- c. *Måten leietaker innretter seg på i utleieboligen.*

*Det faller i all hovedsak innenfor den enkeltes personlige handlefrihet å velge hvordan man vil innrette seg i eget hjem, med hensyn til blant annet inneklima, teppegulv, renhold, sosiale miljøfaktorer mv. Her bør kommunen være tilbakeholden med å føre tilsyn. Når det gjelder forhold ved boligen som leietaker i liten grad kan påvirke, kan og bør kommunen føre tilsyn på vanlig måte».*

Det har siden 01.01.14 vært et krav i strålevernforskriften om at alle utleiere skal måle radonnivået i boligene som leies ut. Utleier skal kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlige, altså i tråd med tiltaks- og grenseverdiene i rundskriv, jf. rundskriv IS-8/2013. Leietakere har rett til å få svar fra utleier på spørsmål om radonnivå, når og hvordan dette er målt og om tidsplan og fremdrift for eventuelle tiltak. Kravene gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av offentlige og private virksomheter, og de som leies ut av privatpersoner, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig.

## 2.5. Planlegging av tilsynsprosjektet

Etter økningen i antall boligrelaterte henvendelser kontaktet MRHV Gjøvik brannvesen og kommunens byggesaksavdeling for å starte et tverrfaglig pilotprosjekt. Byggesaksavdelingen var allerede i gang med et retakseringsprosjekt av eiendommene i kommunen.

I oppstarten av prosjektet ble det gjennomført et planleggingsmøte mellom brannvesenet, byggesaksavdelingen, kommuneoverlegen i Gjøvik og MRHV. I fellesskap ble det utarbeidet en prosjektplan og skriftlig informasjon til utleiere, med blant annet varsel om tilsyn. MRHV utarbeidet egne rapportmaler, blant annet varsel om tilsyn, tilsynsrapport med/uten varsel om vedtak, vedtak om retting og sjekklister for tilsyn.

Aktuelle samarbeidspartnere, blant annet NAV, Elsikkerhet Norge, VAR-etaten i kommunen og Skatt Øst, ble kontaktet. Brannvesenets erfaringer med felles tilsyn var at det kunne bli uoversiktlig på grunn av mange deltakere og mange ulike fagfelt. Dette ble tatt i betraktning under planleggingen av pilotprosjektet og det ble besluttet at vi ikke skulle ha flere enn tre deltakere fra tilsynsmyndighetene ved hvert tilsyn.

Gjøvik Boligstiftelse og studentsamskipnaden (SiT Gjøvik) ble kontaktet i forkant av tilsynene. Boligstiftelsen forvaltet ca. 1200 boliger ved oppstarten av prosjektet; først og fremst leiligheter og boligkompleks. SiTs studentboliger var lokalisert i sentrum, Sørbyen, Nordbyen og på Kallerud.

---

Et pilotprosjekt med begrenset omfang ble iverksatt; tilsyn med fem utleieboliger, både kommunale og private, samt SITs studentboliger. Dette var for å kunne opparbeide erfaringer og justere arbeidsmåte ettersom MRHV ikke hadde erfaring med systematiske tilsyn i utleieboliger i forkant av prosjektet, og førte kun tilsyn etter henvendelser og klager.

### 2.5.1. Utvalg av utleieboliger til pilotprosjektet

Utleieboliger i prosjektet ble valgt ut etter tips fra brannvesenet og byggesaksavdelingen, i tillegg til en geografisk avgrensning for å fange opp leietakere fra forskjellige sosiale grupper som vi antok kunne være en svak part i et utleieforhold. Det ble besluttet å ta utgangspunkt i boligområdet Tongjordet, et område med mange utleieboliger og hybelhus. Det ble ført tilsyn i både private utleieboliger, kommunale utleieboliger og studentboliger gjennom studentsamskipnaden.

Enkelte utleiery eier flere eneboliger inndelt i flere hybler. Byggesaksavdelingen erfarer mest uoverensstemmelser med regelverket i privatmarkedet. Tilsynsmyndighetene har liten oversikt over hvordan NAV velger ut boliger. Byggesaksavdelingen har mottatt svært få henvendelser fra NAV om boforhold og hvorvidt boenheten som leies ut er godkjent til boligformål.

Etter oppslag i lokalavisen om pilotprosjektet mottok vi tips om uregelmessigheter ved utleieboliger. Vi gjennomførte derfor, i tillegg til geografisk utvelgning, også tre hendelsesbaserte tilsyn i en ny tilsynsrunde i 2019.

Etter prosjektet om brann sikkerhet for risikoutsatte grupper fokuserer Gjøvik brannvesen på studenter. Cirka 90 % av studenter som leier bolig i Gjøvik, leier privat. Antallet studenter på NTNU Gjøvik er stadig på vei opp, og vi ønsker med vårt fokus på utleieboliger i tilsynsprosjektet å øke kvaliteten på disse. Norsk Studentorganisasjon har et nasjonalt mål om at minst 20 % av studentene skal ha tilgang på en studentbolig i regi av samskipnadene (Norsk studentorganisasjon, 2018). Prosjektet om nye studentboliger i Røverdalen var under prosjektperioden utsatt/ ikke vedtatt, så det var fortsatt press på utleiemarkedet.

### 2.5.2. Utleie og søknadsplikt

I forbindelse med den økende hyblifiseringen i Gjøvik vedtok kommunestyret i 2017, som en mindre endring av kommuneplanen, en ny bestemmelse for å regulere utleie. Det ble samtidig vedtatt retningslinjer som skulle sikre kvaliteten i utleieboligene:

<https://www.gjovik.kommune.no/tjenester/plan-bygg-brann-og-eiendom/bygge-rive-eller-endre/ma-jeg-soke/hybelbestemmelser.4663.aspx>.

Bestemmelsen går ut på at alle som leier ut flere enn to hybler i en boenhet må søke kommunen om tillatelse. For øvrig har man lov til å leie ut inntil to hybler uten å søke. I retningslinjene er det spesielle bestemmelser vedrørende uteoppholdsareal, parkeringsforhold m.m. Bestemmelsene gjelder kun i småhusområder.

Alle arealer som leies ut som hybel må dessuten være godkjent for beboelse. Dersom man ønsker å endre rom i boligen fra eksempelvis bod eller kjeller til oppholdsrom, må man søke kommunen ved byggesaksavdelingen på forhånd. Byggesaksavdelingen opplever at sakene blir mer håndterbare for kommunen etter at bestemmelsen ble vedtatt, og utviklingen synes positiv.

Når mange hus i samme område blir leid ut som hybler/ bofelleskap kan det føre til en endring av hele nabolaget. Endringene er mest synlige i form av mer søppel fra mange enkelthusholdninger i hybelkollektiv enn en familiehusholdning; flere biler, større behov for parkeringsplasser. Og ofte blir ikke forefallende arbeid, hagearbeid osv. gjennomført. Byggesaksavdelingen ser ofte at eiendommen skjøttes bedre når eier bor der selv og leier ut en del; sammenlignet med når eier leier ut hele boligen og selv bor et annet sted.

---

## 2.6. Gjennomføring av tilsynsprosjektet

Det ble i løpet av prosjektet gjennomført tilsyn i flere omganger. Tilsyn i pilotprosjektet foregikk høsten 2018, med saksbehandling og oppfølging utover i 2019. På de første tilsynene var MRHV representert med to deltakere.

### 2.6.1. Varsling av tilsyn

Tilsyn ble varslet ved å først kontakte utleier på telefon, med informasjon om prosjektet og forslag til dato for tilsyn. Deretter ble det sendt ut et skriftlig varsel om tilsyn med informasjon og tidspunkt på e-post. Det var utleiers ansvar å varsle leietakere om tilsynet.

### 2.6.2. Tilsynsrapporter, miljørettet helsevern

Tilsynene ble gjennomført ved en felles befaring, men rapporter og oppfølging ble utarbeidet og utført separat av de tre tilsynsmyndighetene. Det ble sendt ut rapporter etter hvert tilsyn med oversikt over funn. Fokusområdene og andre åpenbare forhold ble påpekt.

'Avvik' i tilsynsrapportene ble definert som mangel på oppfyllelse av myndighetenes krav. 'Anmerkning' var forhold som ikke var omfattet av definisjonen for avvik, men der tilsynsmyndighetene mente det var forbedringspotensial.

I tilsynsrapportene hvor det ble påpekt avvik ble utleiere bedt om skriftlig tilbakemelding innen en angitt frist med beskrivelser av hvordan avvik(ene) var lukket, alternativt en plan for hvordan de var planlagt lukket. Utleierne ble også bedt om å kommentere eventuelle anmerkninger som ble gitt.

MRHV følger regler om offentlig forvaltning slik de er beskrevet i forvaltningsloven og folkehelseloven. Avvik ble lukket og sakene avsluttet når skriftlig tilbakemelding med dokumentasjon ble vurdert som tilstrekkelig.

Tilsynsrapportene kommenterte i liten grad de forhold som ble funnet å være i samsvar med myndighetskravene eller på annen måte utgjorde et positivt bidrag til å fremme helse, miljø og sikkerhet. Forhold som omfattes av annet regelverk ble heller ikke kommentert. Rapportene baserte seg på status og observasjoner ved befaringstidspunktet. Den ansvarlige for en virksomhet eller en eiendom skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll og er dermed ansvarlig for å avdekke avvik og sørge for at gjeldende regelverk etterleves.

Kopimottakere av tilsynsrapporter ble vurdert i hvert enkelte tilsyn ut fra behov.

## 3. Oppsummering av funn

### 3.1. Pilotprosjekt 2018

I pilotprosjektet høsten 2018 ble det ført tilsyn i fem bygg med til sammen 36 hybler/boenheter eller leiligheter, hvorav tre bygg var private utleieboliger, ett var en studentbolig og ett var eid av Gjøvik Boligstiftelse. Det ble gitt avvik i tre av fem bygg. Det ble gitt avvik på alle de tre fagområdene brannsikkerhet, byggesak og miljørettet helsevern.

Brannvesenet avdekket til sammen seks avvik og 11 anmerkninger under pilotprosjektet. De feil og mangler som ble avdekket, gjaldt hovedsakelig mangelfull internkontroll, varsling (røykvarslere), samt utilfredsstillende rømning fra to av objektene.

I to av fem tilsynsrapporter påpekte byggesaksavdelingen avvik. Et av tilsynene førte til at huseier måtte avvikle utleieforholdet. Begrunnelsen var at kjelleretasjen med fem beboerrom/hybler hadde for små vinduer og ikke var godkjent for beboelse. I byggesaksavdelingens tilsynsrapport ble det understreket at brannvesenet informerte eier allerede i 2015 om at kjelleren ikke var godkjent til



boligformål og måtte omsøkes og godkjennes av kommunen. Dette hadde altså ikke huseier gjort. I en annen utleiebolig ble det stilt krav om søknader etter at byggesaksavdelingen observerte tre søknadspliktige endringer under tilsynet. Her var loft og opprinnelig bod innredet som hybel, og ikke godkjent til boligformål. I tre av de fem tilsynsrapportene ble det hverken påpekt avvik eller anmerkninger fra byggesaksavdelingen.

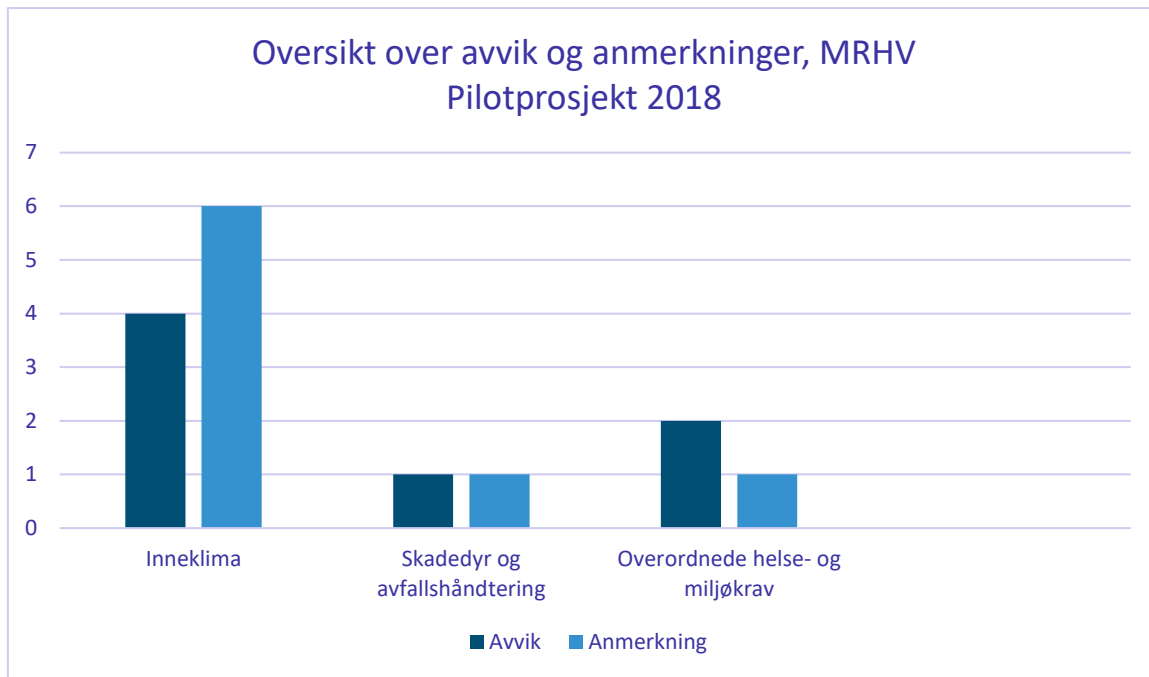


Diagram 1. Oversikt over avvik og anmerkninger som ble gitt av MRHV i løpet av pilotprosjektet.

MRHV sendte ut fem tilsynsrapporter hvor det ble varslet vedtak om retting i tre av rapportene. Alle tilsyn i pilotprosjektet er avsluttet fra MRHV sin side.

MRHV gav avvik i tre av fem boliger og til sammen fem avvik og åtte anmerkninger. Mange av funnene gjaldt inneklima. Kun én tilsynsrapport var uten avvik og/eller anmerkninger. For nærmere beskrivelse av avvikene som ble gitt, se avsnittene under.

Noen av avvikene MRHV gav ble hjemlet i flere lovverk. Eksempelvis ble manglende radonmålinger vurdert som avvik fra både forskrift om miljørettet helsevern §§ 7 om overordnede krav, 10a om inneklima og strålevernforskriften § 6. Det ble i pilotprosjektet gitt fem avvik med til sammen ni henvisninger til paragrafer.

**Inneklima:** MRHV gav til sammen fire avvik på inneklima. Avvik ble hjemlet i forskrift om miljørettet helsevern § 10a. To av avvikene, som gjaldt manglende radonmålinger, ble også hjemlet i § 7 om overordnede helse- og miljøkrav og strålevernforskriften § 6 om grenseverdier og tiltaksgrenser.

Det ble gitt avvik i tilfeller hvor huseier ikke kunne vise til dokumenterte radonnivåer eller til skriftlig plan for gjennomføring av målinger. Begge avvikene var i private utleieboliger. I avviksformuleringene krevde MRHV skriftlig bekreftelse på igangsetting av målinger og at kopi av måleresultatene måtte ettersendes.

De to andre avvikene på inneklima gjaldt kartlegging av en fuktskade i en privat utleiebolig, og utbedring av ventilasjonsanlegget i et bygg med leiligheter som var eid av boligstiftelsen. MRHV observerte tegn til dårlig inneklima i en av leilighetene, blant annet muggsopp i takplatene over

---

dusjhjørnet på badet. MRHV hadde ført tilsyn i en annen leilighet i bygningen tidligere og det ble gjennomført et oppfølgingstilsyn av MRHV parallelt med det tværfaglige tilsynet. Boligstiftelsen ble pålagt å kartlegge og utbedre mangler ved ventilasjonsanlegget, slik at det fungerte tilfredsstillende i hele bygget.

Det ble påpekt 6 anmerkninger på inn klima i løpet av pilotprosjektet. Blant annet ble det gitt anmerkning der hybler manglet ventilasjon utover vinduer som kan åpnes. En av anmerkningene gjaldt en hybel hvor det manglet mekanisk avtrekk over komfyren. Det ble også gitt anmerkninger der det manglet mekanisk avtrekk og/eller tilluft til bad og wc.

Gjøvik Boligstiftelse hadde gjennomført radonmålinger i flere av boligene sine, men ikke i de boligene som det ble ført tilsyn med i pilotprosjektet. Boligstiftelsen hadde gjennomført en rekke målinger i 2012/2013 men hadde ingen langsiktig plan for jevnlig målinger. Etter tilsynet sendte boligstiftelsen over en langsiktig og tidfestet plan for gjennomføring av radonmålinger i hele boligmassen. Dette medførte at det kun ble gitt anmerkning. MRHV har i etterkant mottatt måleresultater som viste radonnivåer stort sett under tiltaksgrensen, og har fulgt opp med veiledning.

**Skadedyr og avfallshåndtering:** Avvik ble hjemlet i skadedyrforskriften § 2-1 om plikt til å iverksette forebyggende tiltak. Det ble gitt ett avvik og en anmerkning som omhandlet skadedyr og avfallshåndtering.

Avviket ble gitt i en privat utleiebolig med flere boenheter der eier ble pålagt å sette i verk nødvendige tiltak for å forebygge og eventuelt oppdage forekomst av skadedyr. Det ble ikke observert tegn til forekomst av skadedyr, men eieren hadde ved tidspunktet for tilsynet ingen tiltak for å forebygge dette. MRHV påpekte at åpninger på utsiden av boligen måtte tettes.

Anmerkningen ble påpekt i samme tilsynsrapport som avviket. En av hyblene i utleieboligen var ved tidspunktet for tilsynet under oppussing og det skulle flytte inn flere beboere på sikt. Det ble derfor påpekt at antall avfallsdunker måtte til enhver tid være tilpasset antall beboere. God avfallshåndtering er avgjørende for å forebygge skadedyr.

**Overordnede helse- og miljøkrav:** Avvik ble hjemlet i forskrift om miljørettet helsevern § 7 om overordnede miljø- og helsekrav til lokaler, virksomheter og eiendommer. Ifølge paragrafens første ledd skal virksomheter og eiendommer planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Den ansvarlige for en virksomhet eller en eiendom skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll.

Det ble gitt to avvik og en anmerkning. Begge avvikene gjaldt manglende radonmålinger, og ble også hjemlet i § 10a om inn klima og strålevernforskriften § 6.

Anmerkningen ble påpekt i rapporten fra et tilsyn i en privat utleiebolig. Det ble påpekt at en langsiktig vedlikeholdsplan for boligen burde utarbeides, hvor blant annet overflatebehandling av slitte og ubehandlede overflater var inkludert.

### 3.2. Tilsynsrunde 2019

Etter tilsynsrunder i 2018 møttes brannvesenet, byggesaksavdelingen, kommuneoverlegen i Gjøvik og MRHV for en oppsummering av pilotprosjektet. Erfaringene var så positive at vi videreførte prosjektet med flere tilsyn i 2019 gjennomført etter samme mal.

Vi opplevde at særlig Gjøvik Boligstiftelse og studentsamskipnaden hadde god orden og tok regelverket på alvor. Det var allerede et godt etablert samarbeid mellom boligstiftelsen og

brannvesenet. Fokuset på ny tilsynsrunde i 2019 ble derfor private utleieboliger på Tongjordet og i sentrum. Større bygg med flere utleieenheter, som studentboliger, ble prioritert. Vi vurderte det som hensiktsmessig å gjennomføre tilsyn ved boliger som skaper presedens for andre utleiere.

Det ble ført tilsyn i 11 bygg med til sammen ca. 63 hybler/beboerrom eller leiligheter, og gitt avvik på alle fagområdene brannsikkerhet, byggesak og miljørettet helsevern.

Ved denne tilsynsrunden avdekket brannvesenet til sammen 14 avvik og 21 anmerkninger. Mangelfull dokumentasjon, fjerning eller feil montering av røykvarslere og utstrakt bruk av skjøteledninger er gjengangere i denne tilsynsrunden. Rømningsveger har stort sett vært i orden. De feil og mangler som ble avdekket gjaldt hovedsakelig mangelfull branncelleinndeling, utvendig og innvendig lagring, internkontroll, komfyrvakt, varsling (røykvarslere), utbredt bruk av skjøteledninger, samt utilfredsstillende rømning fra to av objektene.

Av de seks tilsynsrapportene fra byggesaksavdelingen som MRHV har mottatt kopi av, var det kun én uten avvik (men anmerkning om høyde på vinduer i kjelleretasje). Byggesaksavdelingen erfarte at der det ble påpekt mangler var det omfattende avvik, og har i flere tilsynsrapporter påpekt manglende bruksendringer for utleie av hybler. Ved tilsyn i et bygg i sentrum ble det avdekket en hel etasje med seks hybler som ikke var godkjent til boligformål.

I ett tilfelle varslet MRHV Arbeidstilsynet etter et tilsyn. Arbeidstilsynet fulgte opp varselet med et felles tilsyn i det aktuelle bygget sammen med bl.a. A-krim (Arbeidstilsynet, politiet, NAV og Skatteetaten i samarbeid mot arbeidskriminalitet) og Det Lokale EI-tilsyn (DLE). Byggesaksavdelingen fulgte opp sammen med Arbeidstilsynet og DLE.

Tre av tilsynene ble gjennomført pga. henvendelser/klager fra leietakere på dårlig innelima. Under ett av disse tilsynene ble det avdekket et uthus med hybler som ikke var godkjent til boligformål. Dette ble fulgt opp av byggesaksavdelingen med pålegg om opphør av bruk og varsel om illeggelse av tvangsmulkt. På eiendommen var det to hovedhus og to uthus. MRHV uttalte seg i sin tilsynsrapport om bruken av et soverom i en av hovedhusene. Uttalelsen gikk ut på at soverommet ikke kunne brukes dersom leiligheten ble leid ut til flere enslige personer fordi badet kun kunne nås via dette soverommet.

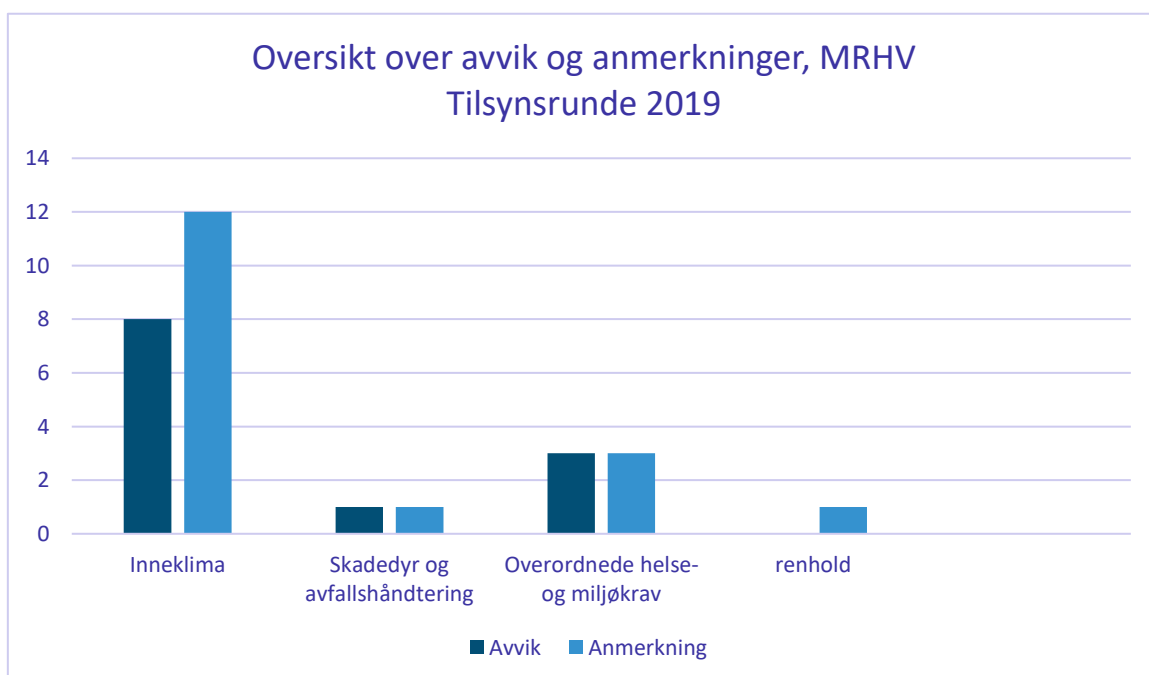


Diagram 2. Oversikt over avvik og anmerkninger som ble gitt av MRHV i løpet av tilsynsrunden i 2019.

---

MRHV påpekte i sine tilsynsrapporter avvik i syv av 11 bygg. Noen av avvikene ble hjemlet i flere lovverk. Eksempelvis ble manglende radonmålinger vurdert som avvik fra både forskrift om miljørettet helsevern §§ 7 og 10a og strålevernforskriften § 6. Det ble gitt ni avvik med til sammen 15 henvisninger til paragrafer, og 17 anmerkninger i regelverket MRHV fører tilsyn etter. I fem av ni tilsynsrapporter varslet MRHV vedtak om utbedring. I tre tilfeller ble det også fattet vedtak. Avvikene er lukket og alle tilsyn er avsluttet.

I ett av tilsynene samsvarte MRHV og byggesaksavdelingens funn og det endte opp med at kun byggesaksavdelingen sendte ut tilsynsrapport. I rapporten ble det gitt avvik på inneklima, blant annet radon, fukt og ventilasjon i tillegg til dokumentasjon på ansvarshavende i forbindelse med byggearbeid.

**Inneklima:** MRHV gav åtte avvik og 12 anmerkninger på inneklima. Avvik ble hjemlet i forskrift om miljørettet helsevern § 10a. Avvikene som gjaldt manglende radonmålinger, ble også hjemlet i § 7 om overordnede helse- og miljøkrav og strålevernforskriften § 6 om grenseverdier og tiltaksgrenser. Når det gjelder radonmålinger valgte MRHV å fokusere mer på veiledning enn å gi avvik. Det ble gitt tre avvik og fem anmerkninger som omhandlet radon.

To avvik gjaldt manglende oppvarmingsmuligheter i oppholdsrom. Det ble under tilsynet observert hybler/soverom uten varmekilder.

To avvik som ble gitt, omhandlet mangelfull ventilasjon. I avvikene ble det understreket at lufterventiler og lignende måtte fungere som tiltenkt. Ett av disse avvikene gjaldt et rom hvor det foregikk vasking og tørking av klær. Bygget var ikke godkjent til beboelse og ble fulgt opp av byggesaksavdelingen.

Det ble gitt til sammen 12 anmerkninger på inneklima i løpet av tilsynsrunder i 2019. I boliger med soverom uten ventilasjon utover vinduer som kunne åpnes, ble det påpekt av utleierne måtte sørge for mer ventilasjon ved behov, for eksempel ved en økning av antall beboere per rom. Det ble gitt en anmerkning om inneklima i et vaskerom hvor utleierne måtte vurdere alternative løsninger og rådet til å stenge av kjelleren for beboere. Beboerne som benyttet seg av vaskekjelleren bodde i et uthus med hybler som ikke var godkjent til boligformål og boforholdet skulle avvikles raskt etter tilsynet. Vaskerommet var plassert i byggets kjeller med fukt, manglende mekanisk ventilasjon og dårlig belysning.

MRHV gav to anmerkninger som gjaldt klestørk i rom uten tilstrekkelig ventilasjon, og rådet i ett tilfelle huseier å vurdere tørketromler og/eller luftavfukter.

Det ble gitt anmerkning i ett tilfelle hvor det nylig var gjennomført radonmålinger i boligen som viste nivåer noe over tiltaksgrensen. Det ble påpekt at radonreducerende tiltak og påfølgende radonmålinger for å dokumentere at tiltakene har fungert måtte gjennomføres som avtalt på tilsynet. Anmerkninger ble også gitt i tilfeller hvor det var lenge siden forrige målinger eller at målingene som hadde blitt utført ikke var i tråd med DSAs måleprosedyre.

**Skadedyr og avfallshåndtering:** MRHV gav ett avvik og en anmerkning fra skadedyrforskriftens § 2-1. Avviket gjaldt tiltak for å forebygge og eventuelt oppdage forekomst av skadedyr. Det hadde vært forekomst av rotter i bygningsmassen og under tilsynet observerte MRHV flere åpninger på utsiden av bygningsmassen som måtte tettes. Utleierne hadde opprettet en løpende serviceavtale med et skadedyrfirma, og en servicereport ble delt ut under tilsynet. I rapporten anbefalte skadedyrfirmaet blant annet en rekke forebyggende tiltak som jevnlig kontroll og vedlikehold av blant annet sprekker, rørgjennomføringer og porter.

Det ble gitt en anmerkning hvor det ble påpekt at åpninger hvor skadedyr kan komme til, måtte tettes og at det er eiers ansvar å iverksette nødvendige tiltak for å forebygge og eventuelt oppdage forekomst av skadedyr.

**Overordnede helse- og miljøkrav:** Det ble gitt tre avvik og tre anmerkninger fra overordnede helse- og miljøkrav. Alle tre avvik gjaldt manglende radonmålinger. Se punkt om inneklime over.

I to av de tre anmerkningene ble det påpekt at det burde utarbeides langsiktige vedlikeholdsplaner for boligene hvor blant annet overflatebehandling av slitte og ubehandlede overflater var inkludert. I den tredje anmerkningen ble det påpekt at det burde utarbeides skriftlige rutiner for ansvarsforhold rundt vedlikehold og sjekklister for jevnlig gjennomgang av bygningsmassen, hvor blant annet forebygging av skadedyr, inneklime, renhold og vedlikehold burde inngå.

**Renhold:** Renhold har ikke vært fokus i tilsynsprosjektet, men det ble gitt en anmerkning i en privat utleiebolig med mange utleieenheter. Tilsynet foregikk midt i et eierskifte og MRHV påpekte at det burde utføres nedvasking av lokalene før overtakelse.

### 3.3. Oppsummering av funn fra begge tilsynsrundene

I løpet av hele tilsynsprosjektet ble det ført tilsyn i to runder, med 16 bygg med til sammen ca. 100 boenheter/hybler eller leiligheter. Det ble gitt avvik på alle tre fagområder; brannsikkerhet, byggesak og miljørettet helsevern.

Av de 16 byggene det ble ført tilsyn med, var det tre bygg hverken brannvesenet, byggesaksavdelingen eller MRHV gav avvik i, kun anmerkninger.

Brannvesenet gav til sammen 20 avvik og 32 anmerkninger. Mangelfull internkontroll, fjerning eller feil montering av røykvarslere og utbredt bruk av skjøteledninger var gjengangere i prosjektet. 50 % av branner har en elektrisk årsak og det er derfor viktig med fokus på dette. Rømningsveger har stort sett vært i orden. Byggesaksavdelingens erfaringer var, som i pilotprosjektet, at der det ble påpekt mangler var det omfattende avvik.

Innen miljørettet helsevern ble det gitt til sammen 14 avvik med 24 henvisninger til paragrafer, og 25 anmerkninger. Det ble gitt flest avvik på inneklime, særlig manglende radonmålinger. I åtte av tilsynsrapportene fra MRHV ble det varslet vedtak om utbedring. I fem tilfeller ble det også fattet vedtak. Avvikene ble stort sett blitt lukket innen gitt frist og alle tilsyn er avsluttet.

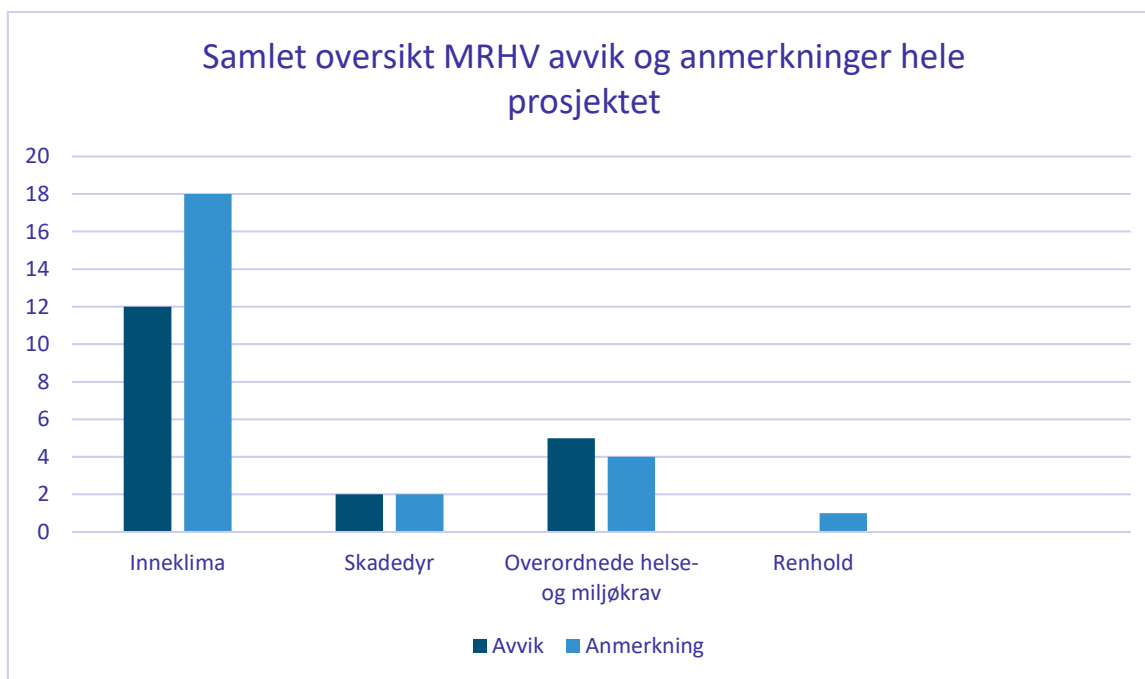


Diagram 3. Oversikt over avvik og anmerkninger som ble gitt av MRHV i løpet av tilsynsprosjektet.

---

## 4. Vurderinger av prosjektet

Gjennomføringen av tilsynene ble vurdert å fungere veldig bra av både brannvesenet, byggesaksavdelingen og MRHV. Tidlig i planleggingen av prosjektet ble det besluttet å begrense antall til stede på hvert tilsyn, noe som har vært en av prosjektets suksessfaktorer. Tilsynene ble gjennomført på en ryddig og god måte, med tre-fire deltakere fra tilsynsmyndighetene. De fleste huseiere møtte opp og hadde varslet leietakere på forhånd. Det ble foretatt en oppsummering av funn på slutten av hvert tilsyn.

Etter hver tilsynsrunde ble det gjennomført et oppsummeringsmøte hvor funn og erfaringer ble diskutert. MRHV utarbeidet også pressemeldinger som ble sendt ut til lokalavisen etter hver runde med oppsummering av prosjektet så langt og informasjon om våre fokusområder. Flere av pressemeldingene inneholdt også en sjekkliste med gode råd fordelt på de ulike fagområdene i prosjektet. Sjekklisten ble senest revidert 19.12.22 og er vedlagt denne rapporten (vedlegg nr. 1).

Byggesaksavdelingen erfarte at utleieboligene stort sett var i god stand, men der det ble påpekt mangler var det omfattende avvik. Dette har medført en del etterarbeid med tilsynene. Tidligere funn fra brannvesenet og byggesak var ikke alltid fulgt opp av utleier, og ble tatt opp igjen i prosjektet. Utvalg av boliger i prosjektet ble gjort delvis på bakgrunn av tips og historikk.

Ikke alle utleiere ønsket tilsyn. Fokus har vært på samarbeid om å finne løsninger. Huseiere/utleiere som bor langt unna, fikk for eksempel mulighet til å sende en annen representant. I tilsynsrunden i 2019 var det tre huseiere som av ulike årsaker ikke ville avtale tilsyn. Det ble besluttet at disse ville bli prioritert under neste tilsynsrunde.

I oppsummeringsmøtet for tilsynsrunden i 2019 ble det besluttet å videreføre prosjektet med en ytterligere tilsynsrunde med ti private utleieboliger. Dette ble utsatt inntil videre pga. pandemien. I 2022 ble prosjektet til slutt bestemt avsluttet.

Tilsynsprosjektet fikk mye positiv oppmerksomhet i lokalaviser og blant lokale politikere. Fokusområdene i tilsynsprosjektet er viktige. Både brannvesenet, byggesaksavdelingen og MRHV opplevde prosjektet som positivt, var svært fornøyde med det tverrfaglige samarbeidet og tar fremover kontakt med hverandre ved henvendelser fra leietakere eller andre om boforhold. Behovet for felles tilsyn vil bli vurdert i hvert enkelte tilfelle.

**Miljørettet helsevern:** Flest avvik ble gitt på inneklimate. Særlig var manglende radonmålinger en gjenganger. Godt inneklimate er av stor betydning for helse og trivsel, særlig fordi vi oppholder oss mye innendørs i Norge. Dårlig inneklimate forårsaker helseproblemer og barn er ofte mer mottakelig enn voksne for uheldige miljøfaktorer som kan lede til sykdom, særlig relatert til luftveiene.

I henhold til Folkehelseinstituttets rapport 2015:1 Anbefalte faglige normer for inneklimate, kapittel 4 om fukt, synes fuktproblemer eller muggsopp å gi økt risiko for en rekke allergier og luftveislidelser. Følsomme grupper er barn og personer med astma- og/eller allergisykdommer. Tegn på risikoforhold er mugglukt og hyppig forekommende kondens på overflater eller i konstruksjonen. Der slike forhold påvises skal de utbedres så raskt som mulig.

MRHV har blitt kontaktet av ulike instanser for å dele sine erfaringer med prosjektet. Under planleggingen av prosjektet ble MRHV invitert av tidligere Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å holde innlegg på en boligsosial konferanse i 2018, og under tilsynsrunden i 2019 invitert av Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) og Helsedirektoratet for å dele erfaringene fra tilsynsprosjektet på et kurs i tilsyn med miljørettet helsevern og radon den 05.06.19. I 2021 ble MRHV kontaktet av Norsk radonforening for å holde et innlegg på Radondagen den 21.10.21.

---

Når det kommer til radon, valgte MRHV å fokusere mer på veiledning enn avvik og anmerkninger i prosjektet. Radonreduserende tiltak skal iverksettes når radonnivået overstiger tiltaksgrensen på 100 Bq/m<sup>3</sup>. Nye målinger gjennomføres etter at tiltak er gjennomført for å kontrollere at tiltakene har hatt tilstrekkelig effekt. Dokumentasjon skal være tilgjengelig for både leietaker og ved et eventuelt tilsyn. Måleresultatene fra prosjektet var stort sett under tiltaksgrensen. Noen få måleresultater viste nivåer litt over grensen, men disse ble fulgt opp med veiledning.

Prosjektet har økt bevisstheten rundt krav til radonmålinger i utleieboliger. I noen tilfeller kunne eier vise til dokumenterte radonnivåer, men målingene var ikke utført helt i tråd med gjeldende måleprosedyre. DSAs måleprosedyre er detaljert og MRHV erfarte at mange av målingene som ble gjort ikke er helt i tråd med måleprosedyren, eksempelvis at det er gjort for få målinger i en bolig, målt i for få etasjer/i feil rom eller at overskridelser av grenseverdier ikke har blitt fulgt opp tilstrekkelig. Ifølge måleprosedyren skal for eksempel utleieleiligheter med bakkekontakt og leiligheter i etasjen over dette måles. Radonmålinger må også gjøres jevnlig ettersom radonnivået i et bygg kan endres over tid. Hvor ofte, er en vurderingssak i hvert enkelt tilfelle (mellom hvert femte til tiende år, og alltid etter større ombygginger og bruksendringer). Noen eiere hadde gjort tiltak, men ikke dokumentert tiltakenes effekt med nye målinger, noe prosedyren krever.

MRHV har også erfart at DSA og Helsedirektoratet kan bidra lite i spørsmål rundt praktisk oppfølging av radonmålinger. Det var, etter det MRHV kjenner til, ingen andre kommuner som hadde ført systematiske tilsyn i utleieboliger etter miljørettet helsevern-regelverket i forkant av det tverrfaglige tilsynsprosjektet i Gjøvik kommune. MRHV opplevde utfordringer med å følge opp avvik på radon ettersom det kunne gå lang tid fra avviket ble gitt \ måleresultatene var klare. Dette skyldes blant annet at målinger med sporfilm kun kan gjennomføres i vinterhalvåret (over minst to måneder i perioden midten av oktober til midten av april).

Etter tilsynene fikk eiere av boliger der det ikke var gjennomført radonmålinger tilsendt en e-post fra MRHV med informasjon om krav til målinger. Det ble ikke gitt avvik, men anmerkning i tilfeller hvor utleiere bekreftet skriftlig å ha bestilt sporfiler før tilsynsrapporten ble sendt ut.

I løpet av korona-pandemien kontaktet NAV MRHV og uttrykte bekymring for at innvandrere ikke fikk med seg nødvendig informasjon om smittevern. MRHV forsøker å nå ut til flest mulig i befolkningen for å formidle informasjon om boforhold samt bevisstgjøring av rettigheter og ansvar, for eksempel med informasjonsskriv som kan publiseres på sosiale medier, nettsider og lignende, men det er generelt en utfordring å nå alle.

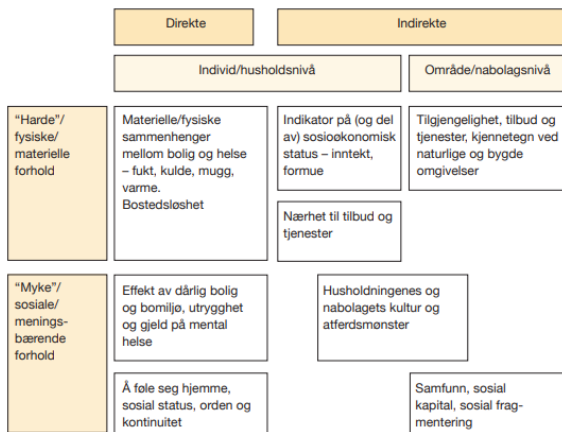
MRHV stilte for første gang på stand under fadderuka på NTNU i 2019 for å informere om boforhold og ble i etterkant av prosjektet kontaktet av Gjøvik læringssenter for å holde innlegg på Boligskolen som avholdes for flyktninger, både i 2020 og 2022. Tilsynsmyndighetene erfarer at det nytter med informasjon, opplæring og kunnskap.

Tilsynsmateriellet som ble utarbeidet i løpet av prosjektet benyttes videre i MRHVs arbeid. MRHV har økt sine kunnskaper om boforhold og viderefører erfaringer som ble opparbeidet i løpet av prosjektet ved å blant annet bidra til å vurdere boforhold i utleieboliger.

NAV har i etterkant av prosjektet blitt tilsendt en sjekklister med oversikt over forholdene som MRHV ser på ved tilsyn i utleieboliger. Dette ble gjort for å øke bevisstheten rundt miljørettet helsevern når NAV velger boliger. MRHV har økt sin kunnskap om boforhold og generelt blitt bedre til å vurdere risikoforhold. Erfaringene som ble opparbeidet i utleieprosjektet videreføres tilbake til andre tilsyn.

## 5. Oppsummering/konklusjon

Formålet med prosjektet har vært bevisstgjøring av ansvar og rettigheter rundt boforhold, og å vurdere om utleieenheter var i henhold til gjeldende regelverk. Fokuset har vært på forhold ved boligene som leietaker i liten grad kan påvirke. I tilsynsprosjektet har MRHV hatt størst påvirkning på de fysiske/kjemiske faktorene inneklime, fukt, radon, støy, forurensning m.m. når det kommer til bolig og bomiljø. I og med at det var et tverrfaglig prosjekt har MRHV kunne påvirke i større omfang, og hatt anledning til å påvirke også strukturelle og sosiale faktorer i mye større grad enn om vi hadde gjennomført prosjektet alene, se figur 1 og 2 under.



Figur 1  
Direkte og indirekte/ «harde» og «myke» måter bolig kan påvirke helse på. Fra Shaw (2004).

	BOLIG	BOMILJØ
Fysiske/kjemiske faktorer	Inneklime, fukt, radon,	Forurensning, støy, tilgang til grøntarealer og rekreasjonsområder
Sosiale faktorer	trangboddhet, leie (eie) vilkår, grad av stabilitet, boevne	Marginalisering/segregering, "forslumping", bostedsløshet
Strukturelle faktorer	Bolig som faktor i inntektsfordelingen, finansieringsordninger (bostøtte, "startlån" med mer)	Statlig og kommunal boligpolitikk, boligsosial handlingsplan (kommunen) Plan- og bygningsloven

Figur 2. Faktorer i bolig og bomiljø.

Figur 1 er funnet i Grønningsæter, A. B., og Nielsen, R., 2011:25. Figur 2 er funnet i Grønningsæter, A. B., og Nielsen, R., 2011:17.

Det er ofte sammensatte årsaker som fører til dårlige boforhold og det er nyttig å ha kjennskap til hvordan andre etater/instanser håndterer henvendelser og tilsyn. Tilsynsmyndighetene håper prosjektet vil bidra til økt kunnskap om ansvar og rettigheter rundt boforhold i befolkningen. Boforhold i utleieboliger er et viktig fokus, særlig ovenfor sårbare grupper. Gjennom prosjektet har MRHV tilegnet erfaringer med systematisk tilsyn i utleieboliger og har fått en økt bevissthet rundt ansvar og rettigheter i leieforhold, og kan tydeligere skille mellom hva leietaker kan gjøre selv for å bedre boforholdene, og hva som er utleiers ansvar.

Både byggesaksavdelingen, brannvesenet og MRHV ser nytten av tilsyn for å avdekke forhold som ikke er i tråd med regelverket og opplever det tverrfaglige prosjektet som en effektiv måte å føre tilsyn på. Tilsynene ryktes i miljøet og intensjonen er at prosjektet vil ha forebyggende effekt med bedre boforhold som resultat. Forholdene blir bedre. Det er utover dette også lærerikt å få innsikt i andre, delvis overlappende fagfelt.



---

## 6. Referanseliste

DSB og Helsedirektoratet (2017). *Samarbeid mellom kommunale tjenesteytere om brannsikkerhet for risikoutsatte grupper* (Veileder). <https://www.dsb.no/globalassets/dokumenter/veiledere-handboker-og-informasjonsmaterie/veiledere/samarbeid-mellom-kommunale-tjenesteytere-om-brannsikkerhet-for-risikoutsatte-grupper.pdf>

Folkehelseinstituttet (2015). *Anbefalte faglige normer for inneklima. Revisjon av kunnskapsgrunnlag og normer* (rapport 2015:1). <https://www.fhi.no/globalassets/dokumenterfiler/rapporter/2015/anbefalte-faglige-normer-for-inneklima-pdf.pdf>.

Grønningsæter, A. B., og Nielsen, R. (2011). *Bolig, helse og sosial ulikhet* (Rapport IS-1857). Helsedirektoratet. [https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/bolig-helse-og-sosial-ulikhet/Bolig-helse-og-sosial-ulikhet.pdf/\\_attachment/inline/86cc9b97-d72d-4506-8fef-51f5e093c1df:dccd52571ff117dff92c21e4b0e028a2edbd700b/Bolig-helse-og-sosial-ulikhet.pdf](https://www.helsedirektoratet.no/rapporter/bolig-helse-og-sosial-ulikhet/Bolig-helse-og-sosial-ulikhet.pdf/_attachment/inline/86cc9b97-d72d-4506-8fef-51f5e093c1df:dccd52571ff117dff92c21e4b0e028a2edbd700b/Bolig-helse-og-sosial-ulikhet.pdf).

Helsedirektoratet (2013) *Om tilsyn med helsemessige forhold ved utleie av boliger og om tiltaks- og grenseverdier for radon i utleieboliger, barnehager og skoler* (Rundskriv IS-8/2013). [Om tilsyn med helsemessige forhold ved utleie av boliger og om tiltaks- og grenseverdier for radon i utleieboliger, barnehager og skoler – Rundskriv.pdf](https://www.helsedirektoratet.no/om-tilsyn-med-helsemessige-forhold-ved-utleie-av-boliger-og-om-tiltaks-og-grenseverdier-for-radon-i-utleieboliger-barnehager-og-skoler) (helsedirektoratet.no)

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020). *Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)*. <https://www.regjeringen.no/contentassets/c2d6de6c12d5484495d4ddeb7d103ad5/oppdatert-versjon-alle-trenger-en-nytt-hjem.pdf>.

Norsk Studentorganisasjon (2018) *Studentboligundersøkelsen*. <https://khrono.no/files/2018/07/23/NSOs-studentboligunders%C3%B8kelse-2018.pdf>.

Oppland Arbeiderblad (2019, 25. mai). *Førte tilsyn med 5 utleieboliger i Gjøvik i fjor. Resultat 16 avvik og 22 anmerkninger. Nå skal de undersøke 10 hybelbygg til*. OA. [Gjøvik, Hybelhus | Førte tilsyn med 5 utleiebygg i Gjøvik i fjor. Resultat: 16 avvik og 22 anmerkninger. Nå skal de undersøke 10 hybelbygg til](https://www.oppland.no/nyheter/2019/05/25/førte-tilsyn-med-5-utleieboliger-i-gjøvik-i-fjor-resultat-16-avvik-og-22-anmerkninger-na-skal-de-undersøke-10-hybelbygg-til) (oa.no).

---

## 7. Vedlegg

1. Sjekkliste med råd fordelt på fagområder. Gjøvik brannvesen, Gjøvik kommunes byggesaksavdeling og Miljørettet helsevern IKS. Revidert 19.12.22.
2. Artikkel, Oppland Arbeiderblad 29.05.19: *Tilsyn med hybelbygg førte til: 16 avvik og 22 anmerkninger.*
3. Artikkel, Oppland Arbeiderblad 27.05.19: *Resultatene fra kontrollene er nedslående.*
4. Informasjonsark om plikter og rettigheter i forbindelse med radonmålinger og utleie av bolig: *Leier du bolig? -Info til leietaker.* Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. <https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger>.
5. Informasjonsark om plikter og rettigheter i forbindelse med radonmålinger og utleie av bolig: *Leier du ut bolig? -Info til utleier.* Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. <https://dsa.no/radon/radon-i-utleieboliger>.
6. Brosjyre til nye studenter ved NTNU Gjøvik: *Bo trygt i studietiden.* Gjøvik brannvesen.
7. Brosjyre med informasjon om inneklime. Revidert 19.12.22. Miljørettet helsevern IKS. <https://mrhv.no/informasjon-rad-og-sjekkliste-for-inneklime/>.