



OMSORGSBYGG OSLO KF
Postboks 2773 Solli
0201 OSLO

Oppfølging av tilsyn

Vi viser til tilsynet hos OMSORGSBYGG OSLO KF den 28.11.2012.

I dette vedtaket om pålegg er det vist til forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler. Denne ble opphevet den 1. januar 2013 som følge av ikrafttredelsen av de nye arbeidsmiljøforskriftene. Endringene består i all hovedsak av en ny struktur, hvor innholdet i bestemmelsene i sin helhet er videreført, og vil ikke ha materiell betydning for denne saken.

De nye arbeidsmiljøforskriftene er forskrift om organisering, ledelse og medvirkning, arbeidsplassforskriften, forskrift om utførelse av arbeid, forskrift om tiltaks- og grenseverdier, forskrift om administrative ordninger og produsentforskriften. For nærmere informasjon, se våre internettsider, www.arbeidstilsynet.no.

Oppsummering av tilsynet

Til stede fra virksomheten: Per Morten Johansen (adm. direktør), Per Morten Skoglund (teknisk forvalter), Hanne Nesteby (seksjonsleder), Magnus Evju (miljøsjef) og Thor Erik Havn (eiendomsansvarlig).

Til stede fra Arbeidstilsynet: Lena Blomdahl (senioringeniør) og Frode Vatne (senioringeniør)

Til stede fra bydel Søndre Nordstrand som observatør: Kristian Juel Røysland (spesialkonsulent miljørettet helsevern)

Følgende fremkom i tilsynet:

Omsorgsbygg Oslo KF ble etablert i 2004 og fungerer som Oslo kommune sitt eiendomsselskap innen sektorene omsorg, helse, kontor, idrett og kultur. Bydeler og etater innen Oslo kommune er leietakere av bygninger og arbeidslokaler. Omsorgsbygg sin prosjekt- og utviklingsavdeling prosjekterer og utvikler selv nybygg og har for øyeblikket flere større byggeprosjekt på gang.

Det ble opplyst at Omsorgsbygg overtok ansvaret for eiendomsmassen i den stand de var ved overtakelsetidspunktet og at leien skal dekke kostnadene for å holde bygningsmassen vedlike i samme stand som den var da. En eventuell oppgradering av leieobjekter må derfor avklares med leietakeren og medfører normalt en økning av leien tilsvarende det oppgraderingen har kostet. Behov for utbedringer og oppgradering av arbeidslokaler skal drøftes i jevnlig kundemøter mellom Omsorgsbygg og leietakeren. For nybygg er leien satt ut fra den kostnad det har vært å etablere bygget.



Fordeling av roller og ansvar

Fordelingen av ansvar reguleres i leiekontrakter. Omsorgsbygg har frem til 2012 bare hatt ansvar for det ytre vedlikeholdet av bygningene. Respektive leietakere har selv hatt ansvaret for det indre vedlikeholdet og at arbeidslokalene oppfyller lover og forskrifter med hensyn til arbeidsmiljøforhold knyttet til indre vedlikehold.

Planer for vedlikehold og rehabilitering

Omsorgsbygg beskriver etterslepet av det ytre vedlikeholdet som betydelig og har beregnet kostnaden for å oppgradere bygningene til et tilfredsstillende nivå til minst 1,5 milliarder kroner. I tillegg kommer et betydelig etterslep av det indre vedlikeholdet som Omsorgsbygg nå også overtar ansvaret for.

Omsorgsbygg har prioritert driftsoppgaver og det løpende vedlikeholdet for å holde bygningsmassen i samme stand som den var på overtakelsetidspunktet. Det finnes serviceavtaler for VVS og ventilasjon for de installasjoner som finnes. Mangler og avvik når det gjelder vedlikehold og drift kommer inn til Omsorgsbygg på forskjellige måter; via e-post, telefoner, ORRA-Brann, kundemøter og "vaktmesterbøker". Omsorgsbygg opplyser at HMS-avvik blir prioritert. Brannforebyggende tiltak og avvik i forhold til fukt- og muggskadet blir tatt alvorlig og utbedringer blir gjennomført snarest mulig.

Sykehjemsetaten er en av de største kundene til Omsorgsbygg med 36 sykehjem. Det ble opplyst at Omsorgsbygg i 2011 laget en detaljert plan for disse og at man nå har fått ekstra midler for vedlikehold samt for rehabilitering av seks sykehjem. Det er også laget en overordnet plan for barnehagene og det er bevilget ekstra midler slik at 10 barnehager kan rehabiliteres i 2014. For de øvrige utleieobjektene er det bare gjennomført en grov kartlegging som kan sammenliknes med en enkel tilstandsanalyse av de ulike utleieobjektene. Omsorgsbygg hevder at detaljnivået i kartleggingene er gode nok til å konkludere at det er etterslep, og det gjenstår å lage konkrete rehabiliterings- og vedlikeholdsplaner.

Omsorgsbyggs eiendomsdatabase Xpand, skal bidra til å gi oversikt over leieobjekters tilstand. Fortsatt arbeid med kartlegging av utleieobjekter og utvikling av eiendomsdatabasen pågår, slik at tilstand og behov for vedlikehold og oppgradering skal bli tydeligere.

I det videre arbeidet med forvaltning av kommunens eiendommer har Omsorgsbygg tatt i bruk felles kravspesifikasjoner (FKOK) for Oslo kommune og styret har vedtatt en strategisk miljøplan for 2012 - 2015.

Arbeidstilsynet har i etterkant av tilsynet fått tilsendt Omsorgsbyggs plan for perioden 2012 - 2015 når det gjelder planlagt vedlikehold av utleieobjekter. Omsorgsbygg opplyser at planen er basert på husleie og tilskuddsmidler. Omsorgsbygg opplyser videre at de hvert år spiller inn nye behov for midler for det kommende budsjettår/långtidsbudsjett og at innspill er basert på tilstandsvurderinger, enkeltanalyser og risikovurderinger.

Arbeidstilsynets vurderinger

Forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler gjelder både for arbeidsgiver og utleiere av arbeidslokaler. I de tilfeller der leietakeren ikke har en reell mulighet til å bygge om eller utbedre arbeidslokaler slik at de oppfyller lov og forskrift, legges ansvaret på utleier. Utleier er ansvarlig for at arbeidslokaler er utformet og innredet med sikte på den virksomhet og de arbeidsplasser som skal finnes i lokalet og at de enkelte arbeidsplassene har tilfredsstillende klima og luftkvalitet. Forskriften om arbeidsplasser og arbeidslokaler og veiledende normer i Arbeidstilsynets



veiledning om klima og luftkvalitet på arbeidsplassen, gjelder uavhengig av når arbeidslokaler er bygget eller tekniske anlegg installert.

Det betyr at Omsorgsbygg som utleier kan være ansvarlig for at arbeidsplasser og arbeidslokaler tilfredstiller bestemmelsene i lov og forskrift, uavhengig av hvilken stand bygningene og arbeidslokalene var i ved overtakelsestidspunktet.

Arbeidstilsynet har ved flere tilsyn oppdaget mangler når det gjelder inneklimateforhold og forhold som påvirker inneklimate samt mangler vedrørende akustiske forhold, belysningsforhold og utforming av arbeidslokaler. Mange barnehager er ikke godkjent etter forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler. Det finnes ikke tidsfestede planer for når mangler og avvik skal utbedres. Bydeler der Arbeidstilsynet har gjort tilsyn opplyser at de ikke er kjent med hvilke planer Omsorgsbygg har for det løpende vedlikeholdet.

Arbeidstilsynet har i tilsyn med bydeler og barnhager i 2012 fått opplyst at det har forekommet, og fortsatt forekommer, uklarheter når det gjelder hva som er indre og ytre vedlikehold og at grensesettingen når det gjelder fordeling av ansvaret har vært uklart. Ifølge Omsorgsbygg skal grensesnittet nå være tydelig gjennom nye leieavtaler.

Arbeidstilsynet anser at det inntrykk som Arbeidstilsynet har fått ved tidligere tilsyn ble bekreftet ved dette tilsynet med Omsorgsbygg. Mange utleieobjekter (arbeidslokaler) oppfyller ikke krav i forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler og Omsorgsbygg kan ikke presentere konkrete planer med tidsfestede tiltak, slik at forholdene blir tilfredsstillende. Omsorgsbygg har presentert planer for vedlikehold i perioden 2012 - 2015. Arbeidstilsynet oppfatter det slik at planene er laget på bakgrunn av de midler som er bevilget eller er tilgjengelige gjennom leieinntekter, og ikke på bakgrunn av det faktiske behovet.

En omfattende kartlegging av utleieobjektene er en forutsetning for å kunne lage gode planer. Gode planer som synliggjør både løpende vedlikeholdsbehov og mangelfulle arbeidsmiljøforhold og brudd mot forskrifter skaper økt forutsetning for at det blir bevilget nødvendige midler. Omsorgsbygg er i gang med mer omfattende kartlegginger og Arbeidstilsynet forutsetter at kartlegginger både av oppgraderingsbehovet og det løpende vedlikeholdsbehovet gjennomføres sammen med leietakerne.

Vedtak om pålegg

I brev med varsel om pålegg av 20.12.2012 fikk dere frist til 10.01.2013 for å komme med kommentarer. Vi har mottatt tilbakemelding fra dere.

Vi har tatt hensyn til kommentarene og har formulert om enkelte deler i vår oppsummering av tilsynet. Se oven.

Arbeidstilsynet har hjemmel i arbeidsmiljølovens § 18-6 første og sjette ledd til å gi pålegg og sette vilkår. Vi gir følgende pålegg:

Pålegg 1 Uleiers ansvar for arbeidsplasser og arbeidslokaler

Omsorgsbygg Oslo KF må gjennomføre tiltak slik at arbeidslokaler som leies ut er utformet og innredet med sikte på den virksomhet og de arbeidsplasser som skal finnes i lokalet og at arbeidslokaler for øvrig er tilfredsstillende i henhold til bestemmelser i forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler. Tiltak skal gjennomføres i henhold til en prioritert tiltaks-/vedlikeholdsplan for alle utleieobjekter der arbeidslokaler ikke oppfyller krav i lov og forskrift.



Vilkår:

Omsorgsbygg skal rapportere til Arbeidstilsynet om gjennomføringen av tiltak etter planen. For å kunne vurdere om pålegget er oppfylt må vi ha mottatt følgende:

- Kopi av planer som beskriver tiltakene som skal iverksettes, med tidsfrister. Planene skal utarbeides i samarbeid med berørte leietakere (bydeler, etater).
- Rapporter som beskriver de tiltak som er gjennomført i henhold til planen. I tilfelle avvik fra planen, skal det begrunnes.

Frist for innsending av planer: 01.07.2013

Frist for første rapport: 31.12.2013

Deretter årlig rapportering til planen er gjennomført.

Hjemmel: forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler §§ 6 , 7 og 8 første ledd

Frist for gjennomføring: **31.12.2016**

Begrunnelse:

Forskrift om arbeidsplasser og arbeidslokaler, kapittel 3, inneholder generelle krav til arbeidslokaler. Forskriften gjelder også utleierye av arbeidslokaler, jf § 6. Av § 7 og 8 følger at arbeidslokaler og atkomsten til lokaler skal være utformet og innredet med sikte på den virksomhet og de arbeidsplasser som skal finnes i lokalet. Lokaler skal være utformet og innredet slik at de enkelte arbeidsplasser får tilfredsstillende belysning, inneklima og luftkvalitet og beskyttelse mot støy, vibrasjoner, stråling, giftige eller helsefarlige stoffer, trekk m.v. Det er i tidligere tilsyn i bydeler, etater og barnehager avdekket at mange objekter som Omsorgsbygg leier ut, er i dårlig stand med et betydelig etterslep i vedlikeholdet, og at standarden på bygninger og tekniske installasjoner ikke alltid er i samsvar med krav i lov og forskrift. Mange arbeidslokaler som leies ut er ikke tilfredsstillende når det gjelder inneklimateforhold, akustiske forhold, belysningsforhold og arbeidslokalers utforming. Dette ble også bekreftet i tilsynet med Omsorgsbygg.

Hva skjer hvis dere ikke oppfyller pålegget innen fristen?

Hvis ikke pålegg er oppfylt innen fristen, kan vi ilegge dere tvangsmulkt, jf. arbeidsmiljøloven § 18-7. Tvangsmulkt vil si at dere må betale et fastsatt beløp for hver dag eller hver uke fram til dere har oppfylt pålegget, eller at dere må betale et engangsbeløp. Vi kan også helt eller delvis stanse virksomhetens aktiviteter inntil dere har oppfylt pålegget, jf. arbeidsmiljøloven § 18-8.

Dere kan klage

Dere kan klage på dette pålegget, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage på vedtaket er tre uker fra dere mottar dette brevet. I vedlegget finner dere nærmere informasjon om hvordan dere kan klage.

Hva må dere gjøre?

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding for hvert enkelt pålegg innen fristen. Tilbakemeldingen skal undertegnes av arbeidsgiver eller en stedfortreder. Tilbakemeldingen kan



også undertegnes av verneombudet eller en representant for de ansatte. Husk å oppgi referansenummeret 2012/28801.

Gi en kopi av dette brevet til verneombudet

Verneombudet skal gjøres kjent med vedtak fra Arbeidstilsynet, jf. arbeidsmiljøloven §§ 6-2 sjettede ledd og 18-6 åttende ledd. Vi har derfor lagt ved en kopi av dette brevet som arbeidsgiver skal gi videre til verneombudet.

Har dere behov for mer informasjon?

Dere finner mer informasjon om Arbeidstilsynet og om regelverket på www.arbeidstilsynet.no, eller dere kan kontakte oss på telefon 815 48 222. Dersom dere har spørsmål til saken deres, ber vi dere kontakte saksbehandleren. Oppgi referansenummeret 2012/28801 hvis dere tar kontakt.

Med hilsen
Arbeidstilsynet

Erik Beck
tilsynsleder
(sign.)

Lena Blomdahl
senioringeniør
(sign.)

Dette brevet er godkjent elektronisk i Arbeidstilsynet og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Oslo kommune ved sentralt hovedverneombud Olaug Hilleren
Byrådsavdeling for kultur og næring, Rådhuset, 0037 Oslo

Vedlegg:
Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak