

Egenkontroll för fastighetsägare

Fastighetsägare omfattas av krav på egenkontroll. Alla som driver en verksamhet ska enligt miljöbalken planera och kontrollera sin verksamhet för att motverka eller förebygga olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Att som fastighetsägare se till att man har en väl fungerande egenkontroll kan tillföra mycket mer än bara vetskapen om att lagstiftningen följs. Ofta finns det ekonomiska fördelar med att organisera sin egenkontroll, inte minst genom att en välskött fastighet är en större ekonomisk tillgång än en misskött fastighet.

Regelbundna kontroller

Regelbundna kontroller och tydliga rutiner kan minimera kostnaderna. Genom att den som är ansvarig vet vad som ska göras i en viss situation, t ex vid en vattenskada, kan problemen ofta begränsas och oväntade kostnader undvikas. Regelbunden genomgång av fastigheten ger bättre framförhållning vad gäller stora och oundvikliga kostnader t ex vid stambyte eller ombyggnation av ventilationssystem. Detta kan vara extra viktigt för ett litet bostadsföretag eller en bostadsrättsförening med begränsad budget.

Dokumentation underlättar

En väl genomtänkt dokumentation är viktig för att kunna göra bedömningar av det slitage och de risker som följer med fastigheten. Dokumentation underlättar också upplärning av nyanställda och säkerställer att kunskapen stannar i verksamheten. Dokumentationen är en bra hjälp för att kunna visa upp att man efterlever de krav som ställs från myndigheter.

Områden fastighetsägare bör ha kontroll på

Det finns många områden som du bör ha kontroll över, men någon generell sammanställning över vilka dessa områden är, är svårt att göra, eftersom det varierar från fastighet till fastighet. Vid bilden anges några av de vanligaste, men det är ditt ansvar som fastighetsägare att undersöka om det finns något annat i verksamheten som kan innebära risker för människors hälsa och miljön. En dialog mellan boende och fastighetsägare underlättar skötseln av fastigheten. Tydlig information och god kommunikation kan förebygga och lösa många problem.

Vägledning i ditt arbete med egenkontroll

Här presenteras ett antal frågor som fastighetsägare bör tänka på och som kan vara en hjälp på vägen för införande av en egenkontroll.

- Känner vi till vilka miljöregler som gäller för vår verksamhet? Gäller det alla berörda inom verksamheten?

- Vem är ansvarig för att nödvändiga miljö- och hälsoskyddsåtgärder vidtas? Vem är ansvarig för rutiner, instruktioner och dokumentation? Vem ansvarar för uppdatering av egenkontrollen?
- Hur dokumenterar vi vår verksamhet? Vilka rutiner finns för dokumentation?
- Räcker våra kunskaper för att följa gällande bestämmelser? Vilken kompetens finns i verksamheten? Inom vilka sakområden behöver vi förstärka eller ta in kompetens? Hur gör vi det?
- Hur gör vi när det kommer in synpunkter eller klagomål på fastighetens bostäder, skötsel eller annat? Följer vi upp inkomna klagomål?
- För vi någon statistik över hur många och vilka typer av klagomål som kommer in?
- För vilken utrustning har vi respektive saknar vi tillräckliga skötsel- och driftinstruktioner? Kontrollerar vi att utrustningen hålls i gott skick?
- Vilka rutiner finns vid eventuella driftstörningar eller olyckshändelser? Vem kontaktas? Hur följer vi upp sådana händelser för att förhindra att de inträffar igen?
- Hur påverkar vår verksamhet omgivningen och de boende i våra och närliggande fastigheter? Vilka störningar kan uppstå?
- Vilka rutiner finns för regelbunden kontroll av verksamhetens påverkan på människor och miljö? Är de tillräckliga?
- Medför vår verksamhet några risker? Görs någon regelbunden riskinventering? Hur kan vi minska dessa risker?
- Vilka verksamheter finns i vår fastighet (t ex frisör, restaurang, affär)? Hur upprättas avtal med dessa verksamhetsutövare? Vilka risker och vilken påverkan på människors hälsa och miljön kan dessa verksamheter medföra?
- Hur kan vi visa för våra boende, allmänheten och tillsynsmyndigheten att vi har en bra egenkontroll för verksamheten?

Energideklaration, OVK och andra bestämmelser

Enligt en särskild lag gäller numera krav på att fastigheterna ska energideklarerars. Deklarationen kan endast göras av en certifierad expert som fastighetsägaren anlitar. Det hör alltså egentligen inte till egenkontrollen, men resultaten blir mycket användbara för fastighetsägarens uppföljning av energianvändning och energihushållning vilket är frågor som omfattas av egenkontrollen.

En annan obligatorisk kontroll som ligger vid sidan av miljöbalkens krav på egenkontroll är den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som styrs av byggnadslagstiftningen. Även här gäller att särskild expertis måste anlitas.

Kontakta byggnadsnämnden i din kommun om du behöver vägledning om energideklaration och OVK.

Också enligt flera andra lagar vid sidan av miljöbalken krävs egenkontroll som rör hälsa,

miljö och säkerhet. Det bör för dig som fastighetsägare vara effektivast att samordna alla dessa kontroller. Den första titeln under Mer information nedan ger god vägledning för det.

Avfallshantering

Buller från fläktar,
grannar, trafik m m

Oljecistern

Fukt och mögel

Miljö- och hälsoskadliga
byggnadsmaterial

Inomhustemperatur

Energianvändning



Kemikalier

Radon

Skadedjur

Transporter
till och från
verksamheter
i fastigheten

Vattentemperatur

Ventilation

Mer information

För mer information om miljöbalken och stöd för egenkontrollen finns bland annat följande material:

- *Fastighetsägarens ansvar – en checklista för egenkontroll* (SABO och Fastighetsägarna). En tydlig och utförlig lista som ger bra stöd också för annat än miljöbalkens krav som fastighetsägaren måste beakta. Exempelvis arbetsmiljö, brandskydd, hissar, elsäkerhet, ventilationskontroll (OVK) och energideklaration. Beställs genom Svensk Byggtjänst www.byggbokhandeln.com (klicka Fastighetsägarna i vänsterspalten)
- *Fastighetsägarens guide i miljöbalken* (Fastighetsägarna). Beställs som ovanstående.
- *Informationsmaterial för fastighetsägare*. Utförligt och samtidigt lättillgängligt material från Stockholms miljöförvaltning om miljö, hälsa och egenkontroll. Här finns också en tabell över riktvärden gällande inomhusmiljö. Allt kan hämtas på www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare
- *Miljöbalken – hur berör den dig som företagare?* (Svenskt Näringsliv) Kan hämtas som pdf på www.svensktnaringsliv.se/material/rapporter/article498.ece
- *Miljö, energi och kvalitet*. Information och länkat material på Fastighetsägarnas webbplats www.fastighetsagarna.se klicka Kompetens & utveckling – Kunskapsbanken – Miljö, energi och kvalitet. Här finns också information om kravet på energideklaration.
- *Miljö & Energi*. Information och länkat material på SABOs webbplats www.sabo.se Klicka Verksamheter – Miljö & Energi

Det finns också tjänster/system som kan köpas för en genomgång av fastigheterna i miljö- och eller hälsoskyddshänseende. Det kan vara ett värdefullt stöd för egenkontrollen. Här är exempel på det:

- *Miljödiplomering av fastigheter*. Se information på www.miljo.goteborg.se klicka Miljödiplomeringar – fastigheter.
- *P-märkning av inomhusmiljön*. Se information på www.sp.se/sv/index/services/certprod/Sidor/certprodmarking.aspx klicka P-märkning, övriga produkter
- *”Örebroenkäten”*. En effektiv och billig metod för att kartlägga inomhusmiljön genom enkät till de boende. Se www.orebro.se/ykm klicka MM-enkäterna.
- *MIBB – miljöinventering i befintlig bebyggelse*. Även MIBB omfattar enkät till de boende, men därutöver även andra kontroller. Information finns på Fastighetsägarnas webbplats (se ovan).

**Har du frågor om egenkontroll,
miljö- och hälsoskydd kontakta**