

Fastighetsägares egenkontroll



I Sverige tillbringar människor huvuddelen av sina liv inomhus. 18 procent av befolkningen uppger att de har hälsobesvär som de relaterar till inomhusmiljön i bostaden, i skolan eller på arbetsplatsen.

Inomhusmiljön har stor påverkan på människor

Miljön inomhus påverkas av hur byggnaden är utformad, av installationer och av material. Den påverkas också av hur byggnaden används, underhålls och sköts (läs mer i Miljöhälsorapport 2009, Socialstyrelsen).

Fastighetsägare ska underhålla och sköta fastigheten så att den inte ger upphov till besvär eller sjukdomar hos de boende. Detta ska kontrolleras av fastighetsägaren själv.

Egenkontroll – mer än bara kontroll

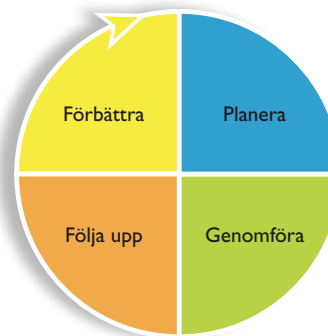
Fastighetsägaren ska på ett systematiskt sätt planera och kontrollera verksamheten i förebyggande syfte för att undvika hälsoproblem för de boende, skador på miljön och onödiga kostnader för fastighetsägaren. Första steget är att skaffa sig kunskap för att bedöma vilka risker verksamheten kan innebära.

För att minimera riskerna är det avgörande att det finns kända rutiner för kontroller och åtgärder och dessa ska följas av dem som jobbar i verksamheten. Bra rutiner beskriver vanligtvis vad som ska göras, vem som ska göra det, hur arbetet ska utföras och hur allt detta ska dokumenteras.

Det ska finnas rutiner, helst skriftliga, för hur man kontrollerar fastigheten regelbundet, upptäcker problem eller avvikelser, fångar upp klagomål, meddelar berörda om

hanteringen av problemet, ser till att nödvändiga åtgärder vidtas inom rimlig tid, och kontrollerar att åtgärderna fungerar.

När en akut åtgärd måste vidtas, till exempel vid en vattenskada är rutiner för åtgärd och en tydlig ansvarsfördelning inom verksamheten ofta avgörande för att minimera skadorna och begränsa problemet.



Fastighetsägaren ska på ett systematiskt sätt planera, kontrollera och åtgärda verksamheten i förebyggande syfte. Det innebär bland annat att skaffa sig kunskap om vilka kontroller och åtgärder som utifrån miljö- och hälsoaspekter är nödvändig i det egna fastighetsbeståndet.

Sammanfattningsvis omfattar en fungerande egenkontroll organisatoriska, administrativa och tekniska åtgärder samt rutiner. Arbetet ska anpassas till verksamhetens storlek och förutsättningar samt följas upp och kontinuerligt förbättras. En bra och fungerande egenkontroll underlättar för fastighetsägaren att följa lagen och att kunna visa det för tillsynsmyndigheten.

Hur går egenkontrollen till?

Fastighetsägaren bör ha svar på frågorna

- Vilka rutiner finns?
- Vem har ansvaret för rutinerna?
- Används rutinerna?
- Fungerar rutinerna?
- Vad har rutinerna gett för resultat?

Fastighetsägaren ska undersöka vilken kontroll som utifrån miljö- och hälsoaspekter är nödvändig i det egna fastighetsbeståndet. Exempel på faktorer som kan ingå i egenkontrollen hos fastighetsägare är buller, luftkvalitet, radon, temperatur och skadedjur. Kontrollen görs till exempel genom mätningar, beräkningar, utredningar eller andra undersökningar.

”Som operativ tillsynsmyndighet är vi skyldiga att bedriva tillsyn och bland annat granska och bedöma fastighetsägarens egenkontroll.”

Miljö- och hälsoskyddsinspektör i Stockholms stad

Vilka regler styr egenkontrollen?

Miljöbalken är den lag som innehåller de grundläggande bestämmelserna om egenkontroll. I miljöbalken finns de allmänna hänsynsreglerna som är basen för egenkontrollen.

Det är fastighetsägaren som ska visa för tillsynsmyndigheten att man har en fungerande egenkontroll. Det är inte kommunen som ska behöva bevisa att fastighetsägaren inte följer kraven i miljöbalken. Detta kallas omvänd bevisbörda.

De allmänna hänsynsreglerna

I de allmänna hänsynsreglerna (2 kap. miljöbalken) ingår kunskapskravet, försiktighetsprincipen och produktvalsprincipen.

- Med kunskapskravet avses att fastighetsägaren ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamheten och dess omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skador och olägenheter.



- Enligt försiktighetsprincipen ska fastighetsägaren vidta de skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.
- Av produktvalsprincipen följer att fastighetsägaren ska undvika att använda sådana kemiska produkter som kan medföra risker för människors hälsa eller miljön, om de kan ersättas med mindre skadliga produkter.

Hänsynskraven gäller om det inte kan anses orimligt att uppfylla dem (2 kap. 7 § miljöbalken). I bedömningen ska den miljö- och hälsonytta som skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått innebär vägas mot kostnaden. Även här gäller den omvända bevisbördan. Det är fastighetsägarens uppgift att visa att kostnaden för en åtgärd inte är miljö- och hälsomässigt motiverad eller att den är orimlig.

Särskilda hälsoskyddskrav i bostäder och lokaler

I miljöbalken finns särskilda hälsoskyddskrav för bostäder och lokaler (9 kap. 9 § miljöbalken). De innebär att bostäder ska vara ett skydd mot störningar som kan medföra olägenhet för människors hälsa och skötas så att olägenheter inte uppstår. Värme, kyla, drag, fukt, buller, luftföroreningar, radon och mögel och andra liknande faktorer kan utgöra störning. Vad som sedan ska anses utgöra en olägenhet kan variera för bostäder och lokaler av olika slag och även bero på om det finns boende som tillhör en känslig grupp. I förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd finns fler bestämmelser om hälsoskyddskrav i bostäder och lokaler.

” Min uppgift som inspektör är att uppmärksamma fastighetägaren på de risker som finns eller kan uppstå i deras fastighet. Bättre koll ger tryggare boende.”

Miljö- och hälsoskyddsinspektör i Västerås stad

Omfattningen av egenkontroll

Egenkontrollen regleras i 26 kap. 19 § miljöbalken. För stora objekt med många bostäder blir egenkontrollen mer omfattande och behovet av dokumentation ökar jämfört med ett mindre objekt. En komplex verksamhet som medför en stor risk för människors hälsa och miljön bör ha en mer omfattande egenkontroll än en enklare verksamhet där risken för negativa miljö- och hälsoeffekter är liten. Egenkontrollen ska på begäran redovisas för tillsynsmyndigheten (kommunen).

Tillämpliga lagar och förordningar

- Miljöbalken, se bland annat 26 kap. 19 § samt 2 kap.
- Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
- Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2001:2) om egenkontroll.

Kommunerna utövar tillsyn

Den kommunala nämnden för miljö- och hälsoskydd är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken. Den är skyldig att bedriva tillsyn och har till uppgift att bland annat granska och bedöma fastighetsägarens egenkontroll.

En viktig del av tillsynen är att kontrollera hur egenkontrollen i det enskilda fallet är utformad och om den fungerar, inte att den läggs upp enligt en speciell mall. Tillsynsmyndighetens uppgift är att kontrollera att gällande bestämmelser följs, men också att ge råd och stöd till fastighetsägare. Tillsynen kan bedrivas genom inspektion på plats och/eller genom granskning av dokument.

Socialstyrelsen tillsynsväglleder

Socialstyrelsen är central, tillsynsvägledande myndighet för frågor som rör hälsoskydd inom miljöbalken. Socialstyrelsens roll vad gäller egenkontroll är att vägleda de operativa tillsynsmyndigheterna i kommunerna. Målet med vägledningen är att skapa förutsättningar för en likvärdig, effektiv och rättssäker kommunal hälsoskyddstillsyn.

■ Om du vill ha mer information, kontakta din branschorganisation eller vänd dig till miljökontoret i din kommun.

” Som fastighetsägarerepresentant har jag lärt mig mycket av miljöförvaltningens kontroll av vår egenkontroll. Särskilt inspektionen och den efterföljande inspektionsrapporten gav min bostadsrättsförening insikt om vad vi behöver satsa på i just vår fastighet. ”

Vice ordförande i en bostadsrättsförening med 253 lägenheter



Fastighetsägares egenkontroll (artikelnr 2010-2-1) kan beställas från
Socialstyrelsens beställningsservice, 120 88 Stockholm
www.socialstyrelsen.se/publikationer
E-post: socialstyrelsen@strd.se
Fax: 08-779 96 67

Publikationen kan också laddas ner på
www.socialstyrelsen.se