

Egenkontroll för fastighetsägare

Miljöbalken innehåller de grundläggande bestämmelserna om egenkontroll. Med en bra egenkontroll försäkrar du dig om att lagstiftningen följs. Du får bättre kontroll över din verksamhet samtidigt som riskerna för påverkan på människors hälsa och miljön minskar.

Vad är egenkontroll?

Som fastighetsägare ska du löpande planera och kontrollera din verksamhet för att motverka och förebygga påverkan på människors hälsa och miljön.

Egenkontrollen fungerar som ett verktyg och ger dig en samlad överblick på hur verksamheten påverkar människors hälsa och miljön. Egenkontrollen bör ingå som en naturlig del av arbetet och omfatta organisatoriska, administrativa och tekniska rutiner. Detta för att leva upp till lagstiftningens krav på hänsyn till hälsa och miljö. Goda rutiner gör att fel och brister kan upptäckas tidigt, innan skadan har hunnit inträffa.

I miljöbalken finns de allmänna hänsynsreglerna som är basen för egenkontrollen. Det är fastighetsägarens ansvar att visa för tillsynsmyndigheten (kommunen) att man har en fungerande egenkontroll.

Omfattning av egenkontrollen

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 större risker för människors hälsa och miljön bör ha en mer omfattande egenkontroll än en enklare verksamhet där riskerna för negativa miljö- och hälsoeffekter är mindre.

Vad ska ingå i egenkontrollen?

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

Ansvarsfördelning. Det är viktigt att ni har en klar fördelning av ansvaret för miljö- och hälsoskyddsfrågor inom organisationen. Det är också viktigt att ansvarsfördelningen är känd i organisationen.

Kunskap. Riskerna med verksamheten, ur ett miljö- och hälsoskyddsperspektiv, bör med jämna mellanrum undersökas och utredas. Därtill bör utrustning för drift, fasta installationer och liknande regelbundet kontrolleras så att riskerna för hälsa och miljö minskas. Boende får inte utsättas för fukt/mögel, buller, otillräcklig ventilation, låg inomhustemperatur, dålig lukt eller nedskräpning (*Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33§*).

Dokumentation. En väl genomtänkt dokumentation underlättar bedömningar av slitage och risker som följer med fastigheten. Dokumentation underlättar också upplärning av nyanställda och säkerställer att kunskapen stannar i verksamheten. Dokumentationen är dessutom en bra hjälp för att kunna visa upp att verksamheten följer de krav som olika myndigheter ställer.

Information. Genom tydlig information och god kommunikation kan boende förstå fastighetsägarens agerande i olika situationer och känna att problemen tas på allvar. Detta faller egentligen utanför den lagstadgade egenkontrollen men en god dialog kan förebygga eller lösa många problem.

Risker för hälsan och miljön i en fastighet

I miljöbalken finns särskilda hälsoskydds krav 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. Som fastighetsägare finns det ett flertal områden som du behöver ha kontroll över i din fastighet. Aktuella områden kan variera från fastighet till fastighet. I listan nedan framgår de vanligaste. Du måste ha tillräcklig kunskap om fastigheten och fastighetens påverkan på hälsa och miljö för att kunna minska riskerna för skador.

- Avfall
- Buller
- Cisterner
- Energianvändning
- Fukt och mögel
- Hälsovådliga byggnadsmaterial
- Inomhustemperatur
- Kemikalier
- Köldmedier
- Radon

- Skadedjur och ohyra
- Temperatur och drag
- Transporter till och från verksamheter i fastigheten
- Vattentemperatur
- Ventilation

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.

Vägledning i arbetet med egenkontroll

Nedan följer ett antal frågor som kan vara till hjälp för dig som fastighetsägare i arbetet med införandet och vidareutvecklingen av egenkontrollen.

- Känner vi till miljöreglerna som gäller för vår verksamhet?
- Vem är ansvarig för att nödvändiga miljö- och hälsoskyddsåtgärder vidtas?
- Vem är ansvarig för rutiner, instruktioner och dokumentation?
- Vem är ansvarig för uppdatering av egenkontrollen?
- Finns det tillräckligt med kunskap om gällande bestämmelser? Vilken kompetens finns i verksamheten? Inom vilka sakområden behöver vi kompetensutveckling?
- Hur gör vi när det kommer in synpunkter eller klagomål på till exempel fastighetens bostäder eller skötsel? Följer vi upp klagomålen? För vi statistik över hur många och vilka typer av klagomål som kommer in?
- Har vi tillräckliga skötsel- och driftsfunktioner för vår utrustning? Kontrollerar vi att utrustningen hålls i gott skick?

- Vilka risker medför vår verksamhet? Gör vi någon regelbunden riskinventering? Hur kan vi förebygga att dessa risker inträffar?
- Vilka rutiner har vi för eventuella driftsstörningar eller olyckshändelser? Vem kontaktas? Hur följer vi upp sådana händelser för att förhindra att de händer igen?
- Hur påverkar vår verksamhet omgivningen och de boende i våra och närliggande fastigheter? Vilka störningar kan uppstå?
- Vilka verksamheter finns i vår fastighet? Hur upprättas avtal med dessa verksamhetsutövare? Vilka risker och vilken påverkan på människors hälsa och miljön kan dessa verksamheter medföra?
- Vilka rutiner finns för regelbunden kontroll av verksamhetens påverkan på människors hälsa och miljö? Är de tillräckliga? Hur kan vi visa för våra boende, allmänheten och tillsynsmyndigheten att vi har en bra egenkontroll för verksamheten?

Läs mer

- Miljöbalken – hur berör den dig som företagare? (Svenskt Näringsliv)
- Fastighetsägarens ansvar – ett hjälpmedel för egenkontroll (Sveriges fastighetsägaresförbund)
- Fastighetsägarens guide i miljöbalken (Fastighetsägarna Sverige)
- Miljöbalken. En sammanställning för fastighetsförvaltare (Svensk Byggtjänst Förlag)
- Naturvårdsverkets allmänna råd om egenkontroll (NFS 2001:2)

- Naturvårdsverkets handbok – Egenkontroll en fortlöpande process (2001:3)
- Socialstyrelsens publikation – Fastighetsägarens egenkontroll (2010-2-1)

Kommunen bedriver tillsyn

Den kommunala nämnden för miljö- och hälsoskydd är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och därmed skyldig att bedriva tillsyn. En viktig del av tillsynen handlar om att kontrollera hur egenkontrollen i det enskilda fallet är utformad och om den fungerar. 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.

Kontakta oss

Har du frågor eller vill få mer information är du välkommen att kontakta miljöförvaltningen på telefonnummer 018-727 43 04 (måndag – torsdag 9-11) eller via e-post till miljoforvaltningen@ uppsala.se