

Egenkontroll för fastighetsägare

Miljöbalken innehåller de grundläggande bestämmelserna om egenkontroll som du som fastighetsägare ska följa. Med en bra egenkontroll bidrar du till att minska den negativa påverkan på människors hälsa och miljön. Dessutom följer du lagen.

Vad är egenkontroll?

Som fastighetsägare ska du planera och kontrollera din verksamhet så att du undviker negativ påverkan på människors hälsa och miljön. Lagstiftningen har krav på det.

Egenkontrollen består av verksamhetens rutiner på olika områden. Goda rutiner gör att du kan upptäcka fel och brister tidigt, innan skadan har hunnit inträffa.

I miljöbalken finns de allmänna hänsynsreglerna, som är basen för egenkontrollen. Det är ditt ansvar som fastighetsägare att visa för tillsynsmyndigheten, det vill säga kommunen, att du har en fungerande egenkontroll.

Vad ska ingå i egenkontrollen?

Egenkontrollen regleras i 26 kap. 19 § miljöbalken. För stora objekt med många bostäder är egenkontrollen mer omfattande och behovet av dokumentation är större jämfört med ett mindre objekt.

Ansvarsfördelning. Det är viktigt att ni har en klar fördelning av ansvaret för miljö- och hälsoskyddsfrågor inom organisationen och att alla känner till den.

Översyn. Med regelbunden översyn av fastigheten har du bättre framförhållning vad gäller stora och nödvändiga reparationer. Du kan också upptäcka fel och brister tidigt.

Kunskap. Du måste ha tillräcklig kunskap om fastigheten och fastighetens påverkan på hälsa och miljö för att kunna minska riskerna för skador.

Dokumentation. Genom dokumentation säkerställer du att rutiner och kunskap stannar i verksamheten då personer byts ut. Dokumentationen är dessutom en bra hjälp för

att kunna visa att verksamheten följer de krav som olika myndigheter ställer.

Information. Tydlig information och god kommunikation gör att boende förstår fastighetsägarens agerande i olika situationer. Det ligger 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 hälsoskyddskrav för bostäder och lokaler (9 kap. 9 § miljöbalken). De innebär att bostäder ska vara ett skydd mot störningar som kan leda till besvär för människors hälsa. Fastigheter ska skötas så att besvär inte uppstår.

Följande områden kan du som fastighetsägare behöva ha kontroll över:

- avfall
- buller
- cisterner
- energianvändning
- fukt och mögel
- hälsovådliga byggnadsmaterial
- inomhustemperatur och drag
- kemikalier
- köldmedier
- radon
- skadedjur och ohyra
- inomhustemperatur och drag
- transporter till och från verksamheter i fastigheten
- vattentemperatur
- ventilation
- verksamheter i bostadshusen.

Vad som anses vara en olägenhet kan variera för bostäder och lokaler av olika slag. Det kan även bero på om det finns boende som tillhör en känslig grupp.

Läs mer

Miljöbalken – hur berör den dig som företagare?
(Svenskt Näringsliv)

Fastighetsägarens ansvar – ett hjälpmedel för egenkontroll (Sveriges fastighetsägaresförbund)

Miljöbalken. En sammanställning för fastighetsförvaltare (Svensk Byggtjänst Förlag)

Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33§).

Naturvårdsverkets allmänna råd om egenkontroll (NFS 2001:2)

Kommunen gör tillsyn

Den kommunala nämnden för miljö- och hälsoskydd är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken och därmed skyldig att göra tillsyn.

En viktig del av tillsynen handlar om att kontrollera hur egenkontrollen är utformad och att den fungerar.

Tillsynsmyndighetens uppgift är att kontrollera att gällande bestämmelser följs men också att ge råd och stöd till fastighetsägare.

Tillsynen kan göras genom inspektion på plats och/eller genom granskning av dokument.

Mer information

Du är välkommen att kontakta miljöförvaltningen om du har frågor.

Kontakta miljöförvaltningen

Telefon: 018-727 43 04

måndag–fredag 9.00–12.00

E-post: miljofovaltningen@uppsala.se

Postadress: Uppsala kommun

Miljöförvaltningen

753 75 Uppsala

uppsala.se/miljofovaltningen