

Egenkontroll för fastighetsägare

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. Miljön inomhus påverkas av hur byggnaden är utformad, av installationer och av material. Den påverkas också av hur byggnaden används, underhålls och sköts. 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

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. 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.

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 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 med begränsad budget.

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. Tänk på att en god dialog mellan boende och fastighetsägare kan förebygga och lösa många problem och underlätta skötseln av fastigheten. Nedan följer ett antal områden som kan vara bra att ha koll på som fastighetsägare:

- Ventilation, OVK, luftföroreningar m m
- Buller från fläktar, grannar, trafik m m
- Fukt och mögel
- Inomhustemperatur, värme, kyla, drag m m
- Vattentemperatur, legionella
- Radon
- Skadedjur
- Klagomålshantering, återrapportering m m
- Kemikalier, oljecistern
- Avfallshantering
- Energianvändning

Kontrollen görs till exempel genom mätningar, beräkningar, utredningar eller andra undersökningar. Fastighetsägaren bör ha svar på frågorna:

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

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.

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.

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.

Ytterligare information

Socialstyrelsen

www.socialstyrelsen.se/halsoskydd

Timrå kommun

www.timra.se/bygga-bo-och-miljo

Timrå kommun

Miljö- och byggkontoret

861 82 Timrå

Besöksadress: Köpmangatan 14

Telefon: 060-16 31 93

Hemsida: www.timra.se



TIMRÅ KOMMUN