

Egenkontroll för fastighetsägare

Fastighetsägare omfattas av miljöbalkens krav på egenkontroll. Alla som driver en verksamhet ska 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 välkött 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 att man efterlever de krav som ställs från myndigheter.

Områden fastighetsägare bör ha kontroll på

Det finns många områden du som fastighetsägare bör ha kontroll över. Någon generell sammanställning över vilka dessa områden är, är svårt att göra, eftersom det varierar från fastighet till fastighet. Nedan preciseras ett antal av dessa områden. Det är ditt ansvar som fastig-hetsägare att undersöka om det finns något annat i verksamheten som kan innebära risker för människors hälsa och miljön. En dialog mellan hyresgäster och fastighetsägare underlättar skötseln av fastigheten. Tydlig information och god kommunikation kan förebygga och lösa många problem.

- Avfallshantering
- Buller
- Cistern
- Fukt och mögel
- Förekomst av miljö- och hälsoskadliga byggnadsmaterial
- Inomhustemperatur
- Energianvändning
- Kemikalier
- Radon
- Skadedjur
- Transporter till och från verksamheter i fastigheten
- Vattentemperatur
- Ventilation
- Verksamheter i fastigheten (till exempel affär, restaurang, förskola)



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?
- 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?
- 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?
- Hur gör vi när det kommer in synpunkter eller felanmälningar på fastighetens bostäder, skötsel eller annat? Följer vi upp inkomna felanmälningar?
- För vi någon statistik över hur många och vilka typer av felanmälningar 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?
- Vilken information ger du som fastighetsägare till de boende om deras ansvar i olika frågor? Till exempel om ventilation och felanmälan. Hur ges informationen? Ges den vid inflyttning eller är den återkommande?

Mer information

För mer information om det ansvar som du som fastighetsägare har när det gäller egenkontroll finns bland annat följande material:

- 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).

Materialet finns också att hämta på följande webbplatser: www.svensktnaringsliv.se, www.svefast.se.