

om miljöbalken och egenkontroll - för fastighetsägare



Byggnader och deras omgivning kan påverka människors hälsa och miljön negativt om de inte sköts på rätt sätt. Därför har du som fastighetsägare ansvar för att kontrollera och göra egna undersökningar i fastigheten. Det kallas för egenkontroll. Att som fastighetsägare ha en fungerande egenkontroll kan tillföra mer än bara vetskapen om att lagstiftningen följs. Eftersom en välskött fastighet är en större tillgång än en misskött fastighet finns det ofta ekonomiska fördelar med att organisera sin egenkontroll. I det här informationsbladet får du svar på vilka krav lagstiftningen ställer och på vad egenkontroll innebär. Informationen vänder sig i första hand till ägare av flerbostadshus och lokaler för allmänna ändamål.



**Kristianstads
kommun**

Miljöbalken gäller dig

Miljöbalken gäller alla som driver en verksamhet eller som gör något som kan påverka människors hälsa eller miljön. I bostadsfastigheter, lokaler för vård och omsorg, samlingslokaler med mera finns det olika förhållanden som kan påverka människors hälsa och miljön. Miljöbalken ställer också krav på egenkontroll för alla dessa verksamheter. Lagen säger att du fortlöpande ska planera och kontrollera verksamheten för att förebygga eller motverka olägenheter för människors hälsa eller miljön. Du ska genom egna undersökningar hålla dig underrättad om verksamhetens påverkan.

Allmänna hänsynsregler

De allmänna hänsynsreglerna är grundstenarna i miljöbalken. I hänsynsreglerna beskrivs det ansvar som alla har, att

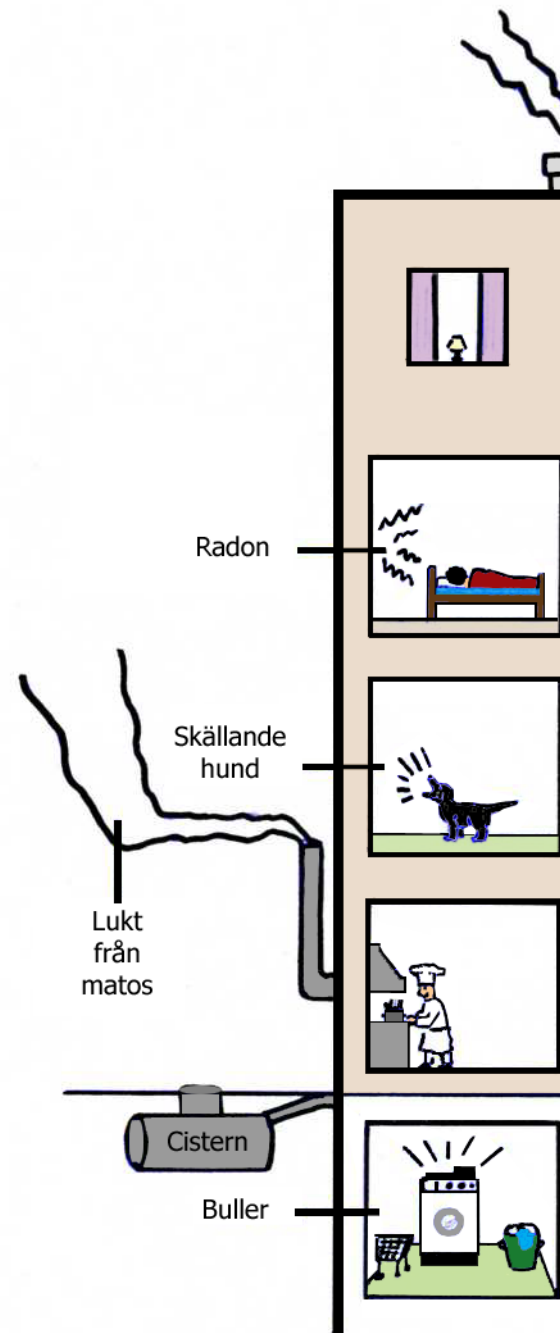
- skaffa sig den kunskap som behövs för att skydda människors hälsa eller miljön
- göra det som behövs för att förebygga, hindra och motverka olägenheter för hälsa och miljö
- ersätta kemiska produkter och varor med sådana som är mindre skadliga för hälsa och miljö
- hushålla med råvaror och energi
- utnyttja möjligheter till återanvändning eller återvinning
- använda bästa möjliga teknik (gäller yrkesmässig verksamhet)

Du som driver en verksamhet ska kunna visa att du följer hänsynsreglerna.

Egenkontroll – ett verktyg

Din egenkontroll ska hjälpa dig att förebygga risker i din fastighet och att ha koll på att du följer de krav som ställs. Egenkontrollen ska vara en del av den löpande verksamheten och är en process som utvecklas över tiden. Förändringar i fastighetens tillstånd, användningssätt, regelverk och rekommendationer gör att man fortlöpande måste se över åtgärdsbehov och rutiner. Ingen kan göra allt genast. Det är därför viktigt att du har god kunskap om fastighetens förhållanden så att du kan göra väl valda prioriteringar. Det man inte kan åtgärda på en gång får man planera in på lite längre sikt.

Regelbundna kontroller och tydliga rutiner kan också minimera kostnaderna. Genom att den som är ansvarig vet vad som ska göras i en viss situation, till exempel vid en vattenskada, kan problemen ofta begränsas. En regelbunden genomgång av fastigheten ger bättre framförhållning när det gäller stora och oundvikliga kostnader, till exempel vid stambyte eller ombyggnad av ventilationssystem. Utforma egenkontrollen så



att du själv kan förvissa dig om att din verksamhet fungerar bra och så att du kan visa detta för miljö- och hälsoskyddskontoret och för dina hyresgäster.

Att komma igång

För att komma igång med egenkontrollen kan man ha hjälp av följande frågeställningar;

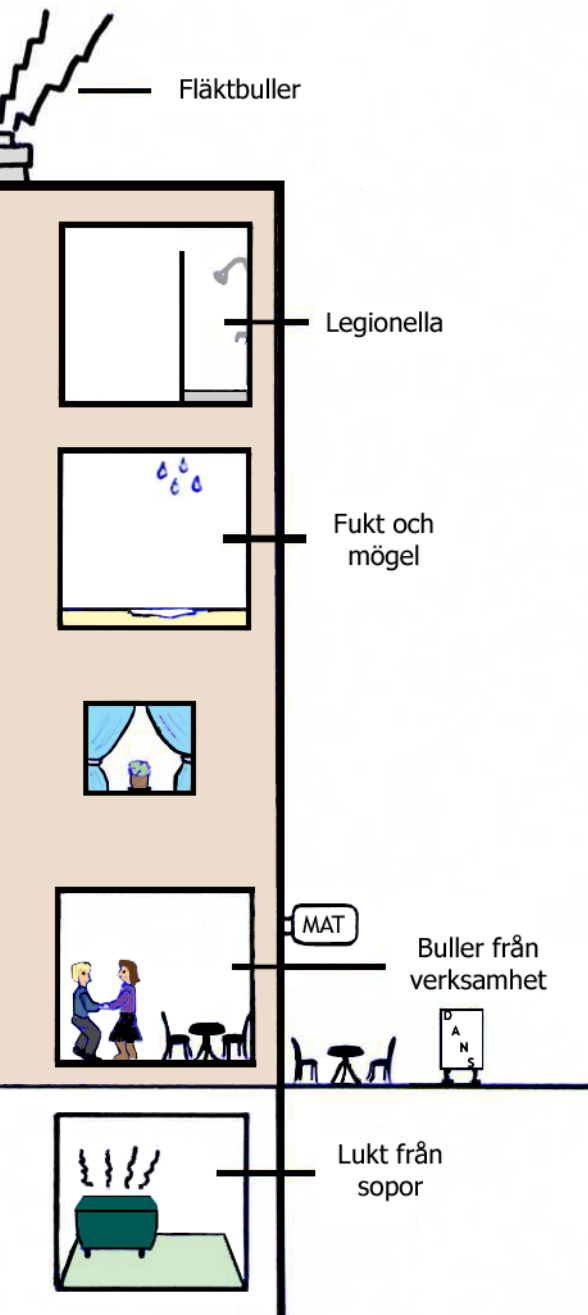
- Vilka krav ställs på verksamheten?
- Vad behöver vi ta reda på om förhållandena i våra fastigheter? Hur gör vi det? Hur ofta?
- Vilka åtgärder behöver vidtas?
- Hur följer vi upp att åtgärder gett resultat?
- Vilka löpande åtgärder ska vidtas för att upprätthålla det som är bra?
- Hur hanterar vi, bedömer och följer upp klagomål från hyresgäster och brukare?
- Hur dokumenterar vi de kontroller och åtgärder som genomförs?
- Vilka skriftliga rutiner behöver vi ha för att få det här att fungera?
- Vem har ansvar för vad?

Dokumentation

En väl genomtänkt dokumentation underlättar bedömningar av det slitage och de risker som följer med fastigheten. Dokumentation underlättar också upplärning av nyanställda och säkerställer att kunskapen stannar kvar i verksamheten. Dokumentation är ett bra hjälpmedel för att kunna visa att man lever upp till de krav som ställs enligt miljöbalken.

Exempel på områden att ha koll på

- Ventilation
- Radon
- Temperatur
- Fukt och mögel
- Markförorening
- Avfall/farligt avfall
- Förvaring av kemikalier (till exempel oljecisterner)
- Kemikaliehantering (bekämpningsmedel, köldmedier mm)
- Energianvändning
- Buller
- Legionella
- Skadedjur
- PCB





Information till hyresgäster

Dialogen med de boende är viktig för att förebygga och lösa många problem. Genom tydlig och god kommunikation kan de boende förstå ditt agerande som fastighetsägare och ändå känna att deras problem tas på allvar. Du kan också ha mycket att vinna på att dina hyresgäster har förtroende för dig och snabbt rapporterar tecken på att något inte står rätt till.

När en hyresgäst har klagat på något förhållande så ska denne förstas hållas informerad om vad du planerar och när det kommer att ske. Efter vidtagna åtgärder bör du följa upp hur hyresgästen upplever förändringen.

Vad gör miljö- och hälsoskyddsavdelningen?

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har ansvar för den lokala tillsynen enligt miljöbalken. Miljö- och hälsoskyddsavdelningen handlägger ärenden om tillstånd, anmälan och rapportering. Vi genomför tillsyn inom olika verksamheter enligt en tillsynsplan.

Dessutom tar vi emot och utreder klagomål från allmänheten om olika störningar och missförhållanden. Vid klagomål till exempel på inomhusmiljön får du som fastighetsägare inledningsvis en uppmaning att redovisa hur du ser på klagomålet och vilka eventuella åtgärder som planeras. Om det blir nödvändigt gör vi sedan ett tillsynsbesök

för att avgöra om det finns skäl att gå vidare med krav på undersökningar eller åtgärder. Vår tillsyn och handläggning av ärenden finansieras via av-gifter enligt en taxa som kommunfullmäktige beslutat, men gäller det klagomål så tas avgiften ut bara om klagomålet visar sig vara befogat.

I våra uppgifter ingår också information och rådgivning. Det är ett område som prioriteras högt i vår verksamhet och du är alltid välkomna att kontakta oss när du har frågor.

Läs mer

Till detta informationspaket hör ett antal fakta-blad om frågor som är viktiga ur miljö- och hälsoskyddssynpunkt. På hemsidan www.kristianstad.se har vi samlat information, blanketter, länkar till lagstiftning m.m. som är viktig för dig som fastighetsägare.

Här följer några exempel på information som tagits fram inom branschen:

- Fastighetsägarens ansvar – ett hjälpmedel för egenkontroll (Sveriges fastighetsägaresförbund)
- Sveriges fastighetsägaresförbund
- Svensk byggtjänsts böcker om miljöbalken och egenkontroll



Kristianstads
kommun

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Västra Storgatan 12, 291 80 KRISTIANSTAD

Tfn 044-13 50 00

Hemsida: www.kristianstad.se