

# Egenkontroll för fastighetsägare

*Fastighetsägare till flerbostadshus 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 miljö.*

Att som fastighetsägare se till att man har en väl fungerande egenkontroll kan tillföra mycket mer än bara vetskapen om att lagarna 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

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 ventilations-system. Detta kan vara extra viktigt om man är 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 upp att man efterlever de krav som ställs från myndigheter.

## Exempel på områden som en fastighetsägare bör ha kontroll på

Det finns många områden som du bör ha kontroll över. Någon generell sammanställning över dessa är svårt att göra, eftersom det varierar från fastighet till fastighet, nedan preciseras ett antal av de vanligaste. Det är

fastighetsägarens ansvar 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.

## Vanliga risker i en fastighet som kan påverka hälsan och miljön

- Avfallshantering
- Buller
- Cistern
- Energianvändning
- Fukt och mögel
- Förekomst av miljö- och hälsoskadliga byggnadsmaterial (ex PCB)
- Inomhustemperatur
- Kemikalier
- Radon
- Skadedjur
- Transporter till och från verksamheter i fastigheten
- Vattentemperatur
- Ventilation

## 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.

- Kan vi till vilka miljöregler som gäller för vår verksamhet? Gäller det alla berörda inom verksamheten?
- Vem är ansvarig för att nödvändiga miljö- och hälsoskyddsåtgärder vidtas? Vem är ansvarig för rutiner, instruktioner och

dokumentation? Vem ansvarar för uppdatering av egenkontrollen?

- 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?
- Hur gör vi när det kommer in synpunkter eller klagomål på störande granne eller fastighetens skötsel? Följer vi upp inkomna klagomål?
- För vi någon statistik över hur många och vilka typer av klagomål som kommer in?
- Hur upplever boende inomhusmiljön? Har det gjorts någon miljöinventering eller besvärstudie?
- Finns det ordnings- eller trivselregler?
- 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?
- Vilka verksamheter finns i vår fastighet (t ex frisör, restaurang, affär)? Är lokalerna lämpliga för avsedd verksamhet (gäller vid nyetablering)? 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?
- I vilket skick är fastigheten och finns det någon underhållsplan?

### **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](http://www.svensktnaringsliv.se)

[www.svefast.se](http://www.svefast.se)

[www.bygggtjanst.se](http://www.bygggtjanst.se)