

Egenkontroll för fastighetsägare

Känner du till vilka miljökrav som gäller för din fastighet? Finns det en klar ansvarsfördelning i din fastighetsskötsel? Har du bra rutiner för underhåll? Känner dina hyresgäster till att det är dig de i första hand ska vända sig till om de har problem med sitt boende?

Vad är egenkontroll?

Väl fungerande rutiner skapar förutsättningar för att upptäcka fel och brister i en verksamhet innan en allvarlig skada inträffar. Egenkontroll är ett verktyg för att skapa de rutinerna och för att se till att verksamheten lever upp till miljöbalkens krav på hänsyn till människors hälsa och miljö.

Det finns många fördelar med en god egenkontroll. Du som fastighetsägare får en bättre kontroll över din verksamhet. Riskerna för påverkan på hälsa och miljö minskar. En välskött fastighet är en större ekonomisk tillgång än en misskött fastighet. I en fastighet där de boende mår bra och trivs bor hyresgästerna kvar och slitage och underhållsbehovet minskar ofta.

Vem måste ha egenkontroll?

Alla som driver en verksamhet ska enligt miljöbalken planera och kontrollera sin verksamhet för att motverka eller förebygga olägenheter. Egenkontrollen är ett verktyg för att få en samlad bild av påverkan på människors hälsa och miljö.

Regelbundna kontroller och planering

Regelbundna kontroller och tydliga rutiner kan minimera kostnaderna. En regelbunden genomgång av fastigheten och en bra planering ger bättre framförhållning för stora och oundvikliga kostnader, t.ex. stambyte eller ombyggnation av ventilationssystem. Det kan vara extra viktigt för ett litet bostadsföretag eller en bostadsrättsförening med begränsad budget.

En tydlig ansvarsfördelning

Det är viktigt att ansvarsfördelningen i organisationen är klar och tydlig. Vem gör vad när det dyker upp frågor om miljö- och hälsoskydd? Det är också viktigt att hela organisationen känner till ansvarsfördelningen. Om 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 kan undvikas.

Dokumentation underlättar

En väl genomtänkt dokumentation är viktig för att kunna göra bedömningar av det slitage och de risker som följer med fastigheten. Dokumentationen underlättar också upplärning av nyanställda och säkerställer att kunskapen stannar i verksamheten. Den är också en bra hjälp för att visa att man efterlever de krav som ställs av myndigheter.

En god dialog

Många problem i fastigheten kan förebyggas eller lösas om det finns en god dialog med de boende. Det kan ske både muntligt och skriftligt. Tydlig och lättförståelig information i god tid innan åtgärder genomförs kan minska risken för klagomål. Vi rekommenderar också att ta fram en informationsskrift om vad som gäller i fastigheten och vem som är ansvarig för vad. Den kan lämnas ut till nya hyresgäster.

Områden fastighetsägare bör ha kontroll på

Det finns många områden som du bör ha kontroll över, men någon generell sammanställning över vilka de områdena är svår att göra, eftersom det varierar från fastighet till fastighet. Bilden på baksidan anger några av de vanligaste men det är ditt ansvar som fastighetsägare att undersöka om det finns något annat i verksamheten som kan innebära risker för människors hälsa och miljö.

Vägledning i ditt arbete med egenkontroll

Är du osäker på vad egenkontroll innebär? Frågorna nedan kan vara en hjälp på vägen för införande av egenkontroll i din fastighet.

- » Känner du till vilka miljöregler som gäller för din verksamhet?
- » 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 du din verksamhet? Vilka rutiner finns för dokumentation?
- » Räcker dina kunskaper för att följa gällande bestämmelser? Vilken kompetens finns i verksamheten? Inom vilka sakområden behöver du förstärka eller ta in kompetens? Hur gör du det?

- » Hur gör du när det kommer in synpunkter eller klagomål på fastighetens bostäder, skötsel eller annat? Följer du upp inkomna klagomål?
- » För du någon statistik över hur många och vilka typer av klagomål som kommer in?
- » För vilken utrustning har du respektive saknar du tillräckliga skötsel- och driftsinstruktioner? Kontrollerar du att utrustningen hålls i gott skick?
- » Vilka rutiner finns vid eventuella driftstörningar eller olyckshändelser? Vem kontaktas? Hur följer du upp sådana händelser för att förhindra att de inträffar igen?
- » Hur påverkar din verksamhet omgivningen och de boende i dina näraliggande fastigheter? Vilka störningar kan uppstå?
- » Vilka rutiner finns för regelbunden kontroll av verksamhetens påverkan på människor och miljö? Är de tillräckliga?
- » Medför din verksamhet några risker? Görs någon regelbunden riskinventering? Hur kan du minska riskerna?
- » Vilka verksamheter finns i din fastighet (t.ex. frisör, restaurang, affär)? Hur upprättas avtal med de verksamhetsutövarna? Vilka risker och vilken påverkan på människors hälsa och miljön kan de medföra?
- » Hur kan du visa för dina hyresgäster, allmänheten och tillsynsmyndigheten att du har en bra egenkontroll?

Miljö- och konsumentnämndens roll

Miljö- och konsumentnämnden är ansvarig för tillsynen över flerbostadshus enligt miljöbalken. Tillsynen sker vid klagomål men tillsyn kan också ske stickprovsmässigt på initiativ av Miljöförvaltningen.

Miljö- och konsumentnämnden tar ut en tillsynsavgift enligt en gällande timtaxa för handläggning av klagomål om olägenhet/risk för olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken. Avgiften tas ut för all handläggning i ärendet; från det att vi tar emot klagomålet till att ärendet kan avslutas och är för närvarande 800 kr/timme.

Under handläggningens gång kontaktas du som fastighetsägare och ges möjlighet att lämna synpunkter eller vidta åtgärder. Du kan också uppmanas att inkomma med uppgifter som behövs för handläggningen. Avgiften tas bara ut för befogade klagomål. Om Miljö- och konsumentnämnden inte får in efterfrågade uppgifter kan arbetet med det också debiteras.

För den stickprovsmässiga tillsynen debiteras hela handläggningstiden.

En fungerande egenkontroll kan leda till kortare handläggningstider vilket innebär mindre utgifter för dig som fastighetsägare. En god egenkontroll kan till och med leda till att det inte finns några klagomål att utreda, något som alla tjänar på.

Vill du veta mer om egenkontroll för fastighetsägare?

Kontakta din branschorganisation eller Miljöförvaltningen.

Energideklaration, OVK och andra bestämmelser

Enligt en särskild lag gäller krav på att fastigheterna ska energideklarerars. Deklarationen kan endast göras av en certifierad expert som fastighetsägaren anlitar. Det hör alltså egentligen inte till egenkontrollen, men resultaten blir mycket användbara för din uppföljning av energianvändning och energihushållning vilket är frågor som omfattas av egenkontrollen.

En annan obligatorisk kontroll som ligger vid sidan av miljöbalkens krav på egenkontroll är den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) som styrs av byggnadslagstiftningen. Även här gäller att särskild expertis måste anlitas.

Kontakta Samhällsbyggnadsförvaltningen om du behöver vägledning om energideklaration och OVK.

Enligt flera andra lagar vid sidan av miljöbalken krävs också egenkontroll som rör hälsa, miljö och säkerhet. Det bör för dig som fastighetsägare vara effektivast att samordna alla dessa kontroller.



BORÅS STAD

MILJÖFÖRVALTNINGEN

POSTADRESS Miljöförvaltningen, Borås Stad, 501 80 Borås

BESÖKSADRESS Sturegatan 42

TFN 033-35 30 00 E-POST miljo@boras.se

WEBBPLATS boras.se/miljo

Risker för hälsan och miljön i en fastighet

