

EGENKONTROLL FÖR **FASTIGHETSÄGARE**

NACKA KOMMUN

FÅ BÄTTRE KOLL MED EGENKONTROLL

I det här informationsbladet finns information om de krav som lagen ställer på egenkontroll för er som fastighetsägare. En bra egenkontroll tjänar alla på. Ni som fastighetsägare får bättre kontroll över verksamheten, samtidigt som riskerna för påverkan på de boendes hälsa och miljön minskar.



VAD ÄR EGENKONTROLL?

Egenkontroll är ett verktyg som ger er en samlad överblick över hur er verksamhet påverkar miljön och människors hälsa. Det handlar om att ta fram rutiner för verksamheten som behövs för att leva upp till lagstiftningens krav på hänsyn till hälsa och miljö. Bra rutiner gör att ni kan upptäcka fel och brister tidigt för att förebygga skador.

MILJÖBALKENS REGLER OM EGENKONTROLL

I miljöbalken finns regler för er som fastighetsägare om att ni behöver planera och kontrollera er verksamhet för att motverka och förebygga olägenheter för människors hälsa eller miljön (miljöbalken 1998:808). Det finns fördelar för er som fastighetsägare med att ha en bra egenkontroll. En välskött fastighet har ett högre ekonomiskt värde. En fastighet där människor mår bra och trivs är en fastighet där boende och hyresgäster stannar kvar och där behov av underhåll minskar.

VAD SKA INGÅ I EGENKONTROLL?

En stor del av egenkontrollen består av planering, ansvarsfördelning, kunskap och dokumentation.

Planering ger resultat

Planering och kontroll av fastigheten är nödvändig för att klara kraven för miljön och människors hälsa.

Dokumentation är ett stöd

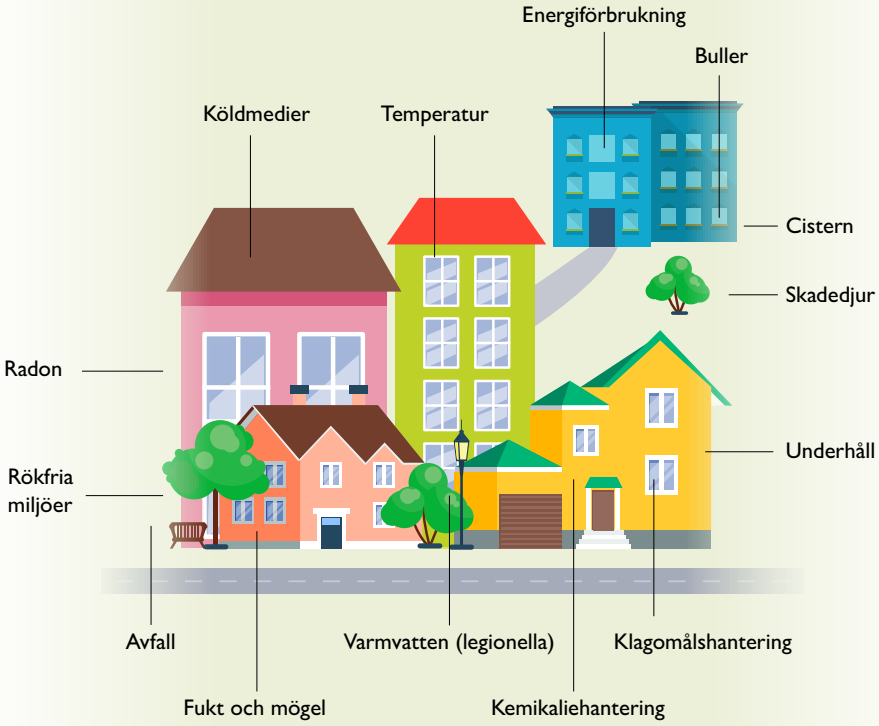
Som fastighetsägare måste ni skaffa er kunskap om er verksamhets påverkan på hälsa och miljö genom undersökningar eller andra åtgärder. En väl genomtänkt dokumentation gör det enklare att bedöma slitage och risker i fastigheten. Dokumentation underlättar också upplärning av nyanställda eller nya i er bostadsrättsförenings styrelse och säkerställer att kunskapen finns kvar i verksamheten.

En klar ansvarsfördelning

Det är viktigt att ni som fastighetsägare har en klar fördelning av ansvaret för miljö- och hälsoskyddsfrågor inom organisationen och att alla i organisationen vet vem som ansvarar för vad.

Regelbundna kontroller

För att minska riskerna med er verksamhet måste miljö- och hälsoskyddet med jämna mellanrum undersökas och utredas. Ni bör regelbundet kontrollera utrustning för drift, fasta installationer och liknande så att riskerna för hälsa och miljö minskas. Hyresgästerna och boende får inte utsättas för fukt, mögel, buller, otillräcklig ventilation, låg inomhustemperatur, dålig lukt eller nedskräpning (förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 33§).



Dialog underlättar

En bra dialog med de boende är alltid det bästa och kan förebygga eller lösa många problem. När ni har fått in en felanmälan eller när ni planerar att göra åtgärder är det viktigt att ni ger tydlig information till de boende i god tid innan olika åtgärder ska genomföras så att de vet om vad som händer. Brist på information från fastighetsägaren om felanmälan är ofta en anledning till att boende hör av sig till oss på miljötillsynsenheten.

ERT ANSVAR SOM FASTIGHETSÄGARE

De allmänna hänsynsreglerna i miljöbalkens andra kapitel gäller för alla i samhället. Fastighetsägarens ansvar innebär följande:

Kunskapskravet

Ni måste ha tillräcklig kunskap om fastighetens påverkan på hälsa och miljö för att kunna minska riskerna för skador.

Omvända bevisbördan

Den omvända bevisbördan innebär att det är fastighetsägaren som har ansvaret för att bevisa att miljöbalken följs. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kan med stöd av miljöbalken kräva att fastighetsägaren bekostar de undersökningar som bedöms vara nödvändiga i ett ärende, dels för att klarlägga om det finns risker för hälsa eller miljön, dels för att uppfylla gällande riktlinjer.

Krav på hushållning med resurser

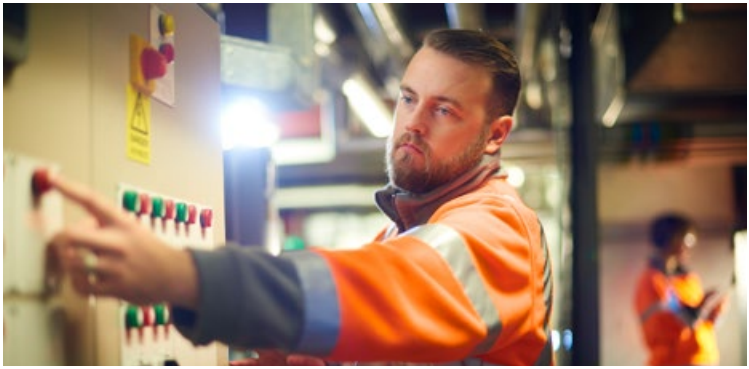
Miljöbalken innehåller krav på hushållning med resurser och minimering av miljöpåverkan. Exempel på detta är att se över fastighetens fläktar och kylaggregat, eller att kontrollera vad ni kan göra för att minimera energiförbrukningen, användningen av miljöfarliga kemikalier och avfall.

Har ni kartlagt er energiförbrukning?

Det bästa sättet för er att få reda på hur ni kan minska er energiförbrukning är att göra en kartläggning som ger er information om vad ni bör göra för åtgärder.

1. Beställ en energikartläggning
2. Gör en energikartläggning
3. Gör en åtgärdsplan
4. Genomför åtgärder
5. Följ upp energiarbetet

1. Ta in och jämför offerter från konsulter som gör energikartläggningar. Beställ en kartläggning av energi i er verksamhet och fastighet.
2. Gör en energikartläggning. Konsulten informerar dig om vilken information ni behöver ta fram. Se till att någon är med konsulten på plats. Det är ni som är experter på er verksamhet och fastighet och vet vad som är möjligt att göra hos er.
3. När energikartläggningen har gjorts beslutar ni om vilka åtgärder som ska göras. Oavsett om ni väljer att starta med de enkla åtgärderna som snabbt kan betalas tillbaka eller åtgärder som innebär en större investering, så gör en plan för åtgärder och ta med dem i er underhållsplan.
4. Nästa steg är att göra åtgärder. För att göra energiåtgärderna kan det finnas möjligheter till stöd för investeringar beroende på vilken åtgärd det är. Kontakta energi- och klimatrådgivningen för att höra om era möjligheter att söka bidrag och stöd.
5. Efter att åtgärder har gjorts så följer ni upp för att se hur stor er besparingen av energi och kostnader blev?



Finns rutiner och kunskap?

- Känner ni till de miljöregler som gäller för er fastighet?
- Räcker era kunskaper för att följa gällande bestämmelser? Vilken kompetens finns i verksamheten? Inom vilka sakområden behöver ni förstärka eller ta in kompetens?
- Har ni en klar ansvarsfördelning? Vem är ansvarig för att miljö- och hälsoskyddsåtgärder görs? Vem är ansvarig för rutiner, instruktioner och dokumentation? Vem ansvarar för att uppdatera egenkontrollen?
- Hur gör ni när det kommer in synpunkter eller felanmälningar på fastighetens bostäder, skötsel eller annat?
- Finns det tillräckliga skötsel- och driftinstruktioner för all utrustning? Kontrollerar ni att utrustningen hålls i bra skick? Har ni bra rutiner för husets underhåll?
- Vilka rutiner finns vid eventuella driftstörningar eller olyckshändelser? Görs någon regelbunden riskinventering? Hur kan ni minska riskerna?
- Vilka verksamheter finns i er fastighet (förskola, restaurang, affär)? Vilka risker finns för miljön och att de boende i fastigheten störs?

LÄS MER:

På energi- och klimatrådgivningens hemsida finns tips för er om hur andra fastighetsägare har gjort för att minska energianvändningen
▶ **energiradgivningen.se**

På Folkhälsomyndighetens hemsida hittar ni information, allmänna råd och vägledning om exempel buller inomhus, fukt och mikroorganismer, ventilation och temperatur samt rökförbud vid lekplatser.
▶ **folkhalsomyndigheten.se**

Nacka kommuns hemsida med info till fastighetsägare.
▶ **nacka.se/egenkontroll-fastighet**

Om du har frågor så är du välkommen att höra av dig till oss på miljötillsynsenheten
e-post: **miljoenheten@nacka.se**

NACKA KOMMUN