



## **Egenkontroll för fastighetsägare**

*Alla fastighetsägare som hyr ut bostäder är ansvariga att följa miljöbalken och Folkhälsomyndighetens bestämmelser för att främja en god inomhusmiljö. Som ansvarig för verksamheten ska man ha de kunskaper som krävs för att uppfylla de bestämmelserna.*

*Målet är att bostäder inte orsakar skada på människors hälsa eller miljön, syftet med miljöbalken och Folkhälsomyndighetens bestämmelser är att främja en god bebyggd inomhusmiljö för nuvarande och kommande generationer.*

### **Söderåsens miljöförbund ansvarar för tillsynen av hyresbostäder i Bjuv, Klippan, Perstorp, Svalöv och Örkelljunga kommuner**

*Miljöförbundet har ansvar för tillsyn av hyresbostäder. Under 2019 - 2023 kommer vi att utöva tillsyn på hyresbostäder i alla våra fem kommuner. Syftet med projektet är att kontrollera att miljöbalken och Folkhälsomyndighetens bestämmelser följs, för att säkerställa att hyresgäster bor hälsosamt i sin bostad.*

*År 2021 planerar miljöförbundet tillsyn på fastighetsägarens egenkontroll i Klippans kommun. Miljöförbundet skickar ut information om tillsynen i god tid till aktuella berörda fastighetsägare.*

*Miljöförbundet som tillsynsmyndighet tar ut en timavgift för tillsynen enligt taxa beslutat av kommunfullmäktige.*

### **Egenkontroll – ett krav och ett kvalitetsverktyg för verksamheten**

*Alla som bedriver verksamhet eller upplåter byggnader för bostäder är enligt miljöbalken skyldiga att kontrollera verksamheten genom en så kallad egenkontroll. Fastighetsägarna och/eller förvaltaren omfattas av de krav som anges i förordningen om verksamhetsutövarens egenkontroll (1998:901). Egenkontrollen ska innehålla ansvarsfördelning i organisationen samt vilka risker som finns i verksamheten och vilka rutiner som verksamheten har. Detta för att motverka miljö- och hälsorisker. En fungerande verksamhet i välskötta fastigheter är en lönsam investering, egenkontroll är ett kvalitetsverktyg. Exempelvis leder eftersatt underhåll av lokalen ofta till krångliga och kostsamma reparationer. Med en fungerande egenkontroll upptäcker man brister och fel tidigare i verksamhet, bostäder eller utrustning.*



### **Ansvar**

*Ansvarsfördelningen i verksamheten ska vara dokumenterad. Åtgärder försenas ofta på grund av oklarheter i ansvarsfördelningen. Åtgärdsplanen ska ske inom rimlig tid för att upphäva störningen som kan orsaka risk för människans hälsa.*

### **Risker**

*Syftet med egenkontrollen är att förebygga och förhindra att de boende utsätts för dålig inomhusmiljö på grund av brister i rutiner eller fastigheten. Riskfaktorer kan till exempel vara fukt, mögel, buller, radon, brister i ventilationen, emissioner från byggmaterial, bristfällig skadedjursbekämpning och allt annat som kan påverka de boendes hälsa.*

*Oberoende om ansvaret för kontroller, utredningar och/eller åtgärder ligger på fastighetsägaren eller någon annan, måste den som ansvarar för verksamheten ha kunskap om riskerna. Det innebär att som verksamhetsutövare ska man regelbundet undersöka och bedöma riskerna i verksamheten utifrån hälso- och miljösynpunkt. Detta ska vara dokumenterat.*

### **Rutiner**

*Inom verksamheten måste det finnas rutiner och underhållsplan för kontinuerlig kontroll av fastigheten för att förebygga och minska inomhusmiljöproblem. Det är viktigt att rutinerna är dokumenterade så att de ska kunna följas av alla. En väl genomtänkt dokumentation underlättar bedömning och uppföljning av risker. Ett bra sätt att successivt kontrollera sina fastigheter och utrustning är att utforma checklistor som regelbundet prickas av vid uppföljning av egenkontrollen.*

### **Ventilation**

*I inomhusluften samlas föroreningar från matlagning, rökning, städning, dusch och tvätt, dessutom förorenas luften även av koldioxid från människors utandningsluft. Bristande ventilation kan ge upphov till bland annat allergiska besvär, huvudvärk, trötthet, klåda och irritationer i ögon och luftvägar. För att minska risken för hälsobesvär ska ventilationen vara rätt dimensionerad och anpassad efter bostadens och lokalens ändamål.*

*Uteluft kallas den friska luft som kommer in i bostaden utifrån via ventiler. Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter luft per sekund per kvadratmeter (l/s per m<sup>2</sup>) golvyta eller minst 4 l/s per person. (FoHMFS 2014:18 Folkhälsomyndighetens allmänna råd) Frånluft kallas den smutsiga luft som förs bort från bostaden genom ventiler i kök, badrum och toalett. Ventilationen skapar ett luftflöde genom att uteluft tas in genom ventiler i vardagsrum och sovrum, förorenad luft förs ut genom ventiler i badrum och kök.*

## **Kontrollera ventilationen**

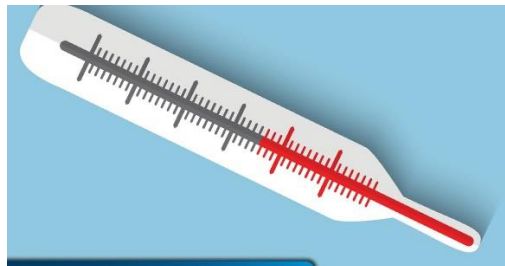
Fastighetsägaren är skyldig att regelbundet kontrollera fastighetens ventilationssystem med hjälp av en behörig besiktningsman (Boverkets författningssamling BFS 2011:16). Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, ska genomföras enligt anvisning. Tänk på att en godkänd OVK inte är en garanti för att ventilationens luftflöden är anpassade efter det antal personer som normalt vistas i fastigheten.

Ansvarig drifttekniker eller konsult bör dimensionera ventilationen efter bostädernas yta, aktivitet och personbelastning samt anpassa luftomsättningen.

Ett enkelt sätt att kontrollera ventilationens funktion är att mäta koldioxidhalten. Om koldioxidhalten överstiger 1000 "parts per million" (ppm) i ett rum vid normal användning kan detta vara en indikation på att ventilationen inte är tillräcklig. Vid misstanke om att ventilationen inte fungerar tillfredsställande eller att luftflödena inte är anpassade till antalet personer som vistas i bostaden, ska åtgärder vidtas för att se till att ventilationen kontrolleras och att luftflödena mäts. Luftomsättningen ska vara optimal för en god inomhusmiljö.

Service och underhåll av filterbyten samt rengöring av ventilationskanaler är också något som måste utföras vid behov eller anvisning. Detta står inte med i OVK och därför ska det finnas med i rutinen.

Flödesschema och ritning över ventilationssystemet kan vara ett underlag miljöförbundet behöver för att göra en bedömning. Även om luften är tillräcklig bör även luftkvaliteten vara god då partiklar från exempelvis trafik, natur och industri eller inom fastigheten kan ge upphov till dålig inomhusmiljö.



## **Temperatur**

Lufttemperaturen är en viktig faktor för ett bra inomhusklimat. Inomhustemperaturen bör vara mellan 20 och 22°C. Golvtemperaturen bör helst vara runt 18°C och får inte vara lägre än 16°C. Problem med temperatur och drag kan ha olika orsaker. Om bostadens golv, väggar och tak har låg temperatur kan det kännas kallt i vistelsezonen även om lufttemperaturen ligger runt 21 °C. Med vistelsezon menas zon i ett rum avgränsad från 0,1 m till 2,0 m över golv, samt 0,6 m från innervägg och 1,0 m från yttervägg. Drag kan orsakas av otätheter kring fönster, dörrar och uteluftsventiler samt om väggar och golv har låg temperatur så kan man också uppleva drag, s k strålningsdrag.

## **Fukt**

Det finns en stark koppling mellan fuktskador i byggnader och hälsoproblem. När fuktskador inte åtgärdas kan mögel, bakterier, alger och kvalster växa till. Dessutom kan fuktskador leda till nedbrytning av bygg- och inredningsmaterial, vilket ökar risken för avsöndring av kemiska ämnen till luften. Hälsobesvär i luftvägar och andra överkänslighetsreaktioner kan uppstå, personer med

*allergier, astma eller känsliga luftvägar och slemhinnor får i högre grad än andra besvär av att vistas i fukt- och mögelskadade miljöer. Tecken på fuktskada kan bl a vara missfärgning, synliga fläckar, synlig mikrobiell påväxt, avvikande lukt eller bubblor i mattor och tapeter. Konstateras något av nämnda tecken kan en undersökning behöva göras.*

### **Varmvatten**

*För att minimera risken för tillväxt av legionellabakterier i vattenledningarna, ska varmvattnet i tappställen och ledningar ha rätt temperatur och ledningarna ska vara utformade på korrekt sätt. Vattnet i varmvattenberedare eller ackumulator ska hålla en temperatur på minst 60°C. Varmvattnet i ledningarna ska vara minst 50°C. Där det finns risk för skällning (kranar där små barn själva använder varmvattnet) får reglering av varmvattnet till lägre temperatur ske först vid blandare.*

*Regleringen ska vara fackmannamässigt utförd. Temperaturkontroller är en del av egenkontrollen.*

*Vattenberörda delar av tappvatteninstallationer ska utföras av sådant material och utformas så att inte ohälsosamma ämnen kan utlösas i tappvattnet samt att ohälsosam tillväxt av mikroorganismer i tappvattnet förhindras.*

### **Egen dricksvattenbrunn**

*Som fastighetsägare eller förvaltare har man ansvar för skötsel och underhåll av enskilda dricksvattenbrunnar som ingår i fastighetsbeteckningen eller området. Provtagning av dricksvattnet är viktigt för att få reda på dricksvattenkvalitén. Biologiska och kemiska undersökningar är viktiga, samt att undersöka radonhalten för att säkerställa en god vattenkvalité.*



### **Ljud och buller**

*Ljud som man känner sig störd av och som man helst vill slippa kallas för buller. Men vilka ljud som uppfattas som störande varierar från person till person. Ljud med inslag av hörbara toner uppfattas som mer störande än jämnt brus. Bullerstörningar kan bland annat resultera i sömn- och koncentrationssvårigheter. I Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoMHFS 2014:13) finns riktvärden för både buller och lågfrekvent buller.*

### **Radon**

*Radon är en ädelgas som varken syns, luktar eller känns. Därför är det enda sättet att kontrollera om det förekommer för höga radonhalter i fastigheten att göra mätningar. Mätningarna ska utföras under perioden 1 oktober till 30 april och mättiden ska var minst två månader.*

*Fastighetsägaren ansvarar för att mäta radon i inomhusluften och mätningar ska utföras vart 10:e år, samt efter byggnadsåtgärder som kan påverka radonhalten. Åtgärder som kan påverka är sådana som berör värme, ventilation och vatten eller har föranlett håltagning i bottenplattan. Riktvärdet för radongas i inomhusluft är 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m<sup>3</sup>) och är ett årsmedelvärde.*

*Fastigheter som har haft problem med förhöjda radongashalter bör göra radonmätningar med tätare intervaller. Vid nybyggnation bör radonmätningar göras i fastigheten inom ett år. Om förhöjda radonhalter finns i exempel källare, kan gasen föras vidare via ventilation till övriga delar av fastigheten. Därför bör undersökning av ventilationskanalerna genomföras (möjligtvis justeras) och/eller sanera radongasen från källaren.*



### **Avfall**

*Man kan spara stora mängder energi och naturresurser genom att producera varor och produkter av återvunnet material samt el och fjärrvärme av utsorterat brännbart avfall. Det är en av anledningarna till att avfall ska sorteras och hanteras enligt miljöbalken.*

*Ägare till flerbostadshus är skyldiga att ha ett abonnemang för hämtning av hushållsavfall. Bestämmelser för avfallshantering finns i miljöbalken och i de lokala renhållningsföreskrifterna. Avfallsutrymme/soprum ska skötas för att minimera risk för bland annat skadedjur. Här behöver ibland en tydlig dialog ske med de boende i fastigheten.*

*Hantering av avfall från service och underhåll – vid reparation, service och underhåll av fastigheten uppstår både farligt avfall och annat avfall. Det är fastighetsägaren och beställaren av tjänster där avfall uppstår som är ägare till avfallet och ska se till att anlita underentreprenörer hanterar avfallet på ett av Länsstyrelsen godkänt sätt. Avfall som uppkommer i samband med att de boende renoverar själva är inte fastighetsägarens ansvar att hantera om inte annat överenskommit.*

### **Farligt avfall**

*Farligt avfall ska hållas skilt från övrigt avfall och förvaras så att obehöriga inte har tillgång till det samt inom låst utrymme. Till farligt avfall räknas exempelvis städ- och rengöringskemikalier, laboratoriekemikalier, färg-, lack- och limrester som innehåller organiska lösningsmedel. Lysrör och lågenergilampor som innehåller kvicksilver räknas också som farligt avfall.*

*Som verksamhetsutövare får du själv transportera små mängder farligt avfall efter att du har gjort en anmälan till Länsstyrelsen. Blankett för anmälan finns på [www.lst.se](http://www.lst.se).*

### **Söderåsens miljöförbund, hälsoskyddsgruppen.**

#### Kontaktuppgifter:

Liselotte Olsson, miljöinspektör 0435 – 78 24 87 [liselotte.olsson@smfo.se](mailto:liselotte.olsson@smfo.se)

Josefine Johansson, miljöinspektör 0435 – 78 24 88 [josefine.johansson@smfo.se](mailto:josefine.johansson@smfo.se)

Kristoffer Sahlin, miljöinspektör 0435 – 78 24 82 [kristoffer.sahlin@smfo.se](mailto:kristoffer.sahlin@smfo.se)

## **LAGSTIFTNING**

### **Miljöbalkens hänsynsregler (kapitel 2)**

#### Beviskrav

Det är verksamhetsutövaren som ska visa att verksamheten uppfyller hänsynsreglerna och att den inte orsakar skada på människors hälsa eller miljön (2 kap 1 § och 26 kap 19–22 §§ miljöbalken).

#### Kunskapskrav

Alla som bedriver en verksamhet, planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska kontinuerligt skaffa sig behövlig kunskap för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller negativ påverkan. Verksamhetsutövaren ska ha aktuell kunskap om sin egen verksamhet och om de regler som gäller för verksamheten (2 kap 2 § miljöbalken).

#### Försiktighetsprincipen

Alla som bedriver en verksamhet, planerar att göra det eller vidta en åtgärd, ska vara försiktiga och vidta de begränsningar som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten orsakar något som påverkar människors hälsa eller miljön negativt. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik (2 kap 3 § miljöbalken).

#### Produktvalsprincipen

Om det finns kemikalier som är mindre skadliga än de som används idag ska de användas istället. Förutom kemikalier och blandningar som städkemikalier gäller regeln även varor som är behandlade med kemiska produkter (2 kap 4 § miljöbalken).

#### Energihushållning

Enligt miljöbalken 2 kap 5 § gäller att alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna till återanvändning och återvinning. I första hand skall förnybara energikällor användas.

#### Rimlighetsavvägning

Enligt 2 kap. 7§ ska åtgärder vidtas som inte anses orimliga att uppfylla. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder.

#### Ansvar för skadad miljö

Enligt 2 kap. 8 § ska alla som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som medfört skada eller olägenhet för miljön, ansvara till dess skadan eller olägenheten har upphört. Ansvaret gäller tills skadan eller olägenheten är avhjälpt i den omfattning det kan anses skäligt enligt 10 kap. I den mån det föreskrivs i denna balk kan i stället skyldighet att ersätta skadan eller olägenheten uppkomma

### **Folkhälsomyndighetens allmänna råd**

Folkhälsomyndigheten har tagit fram allmänna råd för att ge stöd och råd vid bedömningar om olägenhet som enligt miljöbalken föreligger i verksamheter som kan påverka miljön eller hälsan. Dessa allmänna råd används vid Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens bedömningar vid tillsyn- och anmälningsärenden. De allmänna råden som innefattar er verksamhet är följande:

FoHMFS 2014:13 Allmänna råd om buller inomhus

FoHMFS 2014:14 Allmänna råd om fukt och mikroorganismer

FoHMFS 2014:15 Allmänna råd om höga ljudnivåer

FoHMFS 2014:17 Allmänna råd om temperatur inomhus

FoHMFS 2014:18 Allmänna råd om ventilation

### **Boverkets författningssamling**

Plan- och bygglag (2010:900)

Svensk författningssamling 2010:900

Svensk författningssamling 2017:985, 8 kap. 4 § första stycket 6

Plan- och byggförordning (2011:338)

Svensk författningssamling 2011:338

Svensk författningssamling 2017:978, 3 kap. 14 §

BFS 2017:5, avsnitt 9 Energihushållning. BBR 25

BFS 2011:6, avsnitt 6 Hygien, hälsa och miljö. BBR,

Lag (2006:985) om energideklaration för byggnader

Svensk författningssamling 2013:773

### **Strålsäkerhetsmyndigheten (radon)**

Strålskyddslag (2018:396)

Strålskyddsförordning (2018:506)