

Exempel på upplägg av egenkontroll och ansvar

MILJÖBALKEN	
Hänsynsregler	
<p>I miljöbalken är bevisbördan omvänd vilket innebär att det är verksamhetsutövaren, dvs. den som bedriver en verksamhet eller äger en fastighet, som ska visa hur kraven i miljöbalken uppfylls. Verksamhetsutövaren kan t.ex. föreläggas att utföra och bekosta utredningar om Miljönämnden anser att det är nödvändigt. Som fastighetsägare ska man ha tillräcklig kunskap om verksamheten och de risker som kan uppstå. Tillsynsmyndigheten ger inte några lösningar på problem, de ska man som verksamhetsutövare lösa själv. Kunskap kan alltid tas in utifrån via t.ex. konsulter när tillräcklig kunskap inte finns inom verksamheten.</p> <p>Fastighetsägare ska vidare vidta de försiktighetsåtgärder som kan krävas för att förhindra att olägenheter för människors hälsa eller miljön uppstår. Dessa försiktighetsåtgärder ska vidtas redan vid risken för olägenheter. Verksamhetsutövaren kan därför tvingas att vidta åtgärder om det finns risk för att olägenheter (t.ex. buller) uppstår.</p>	
Olägenhet	
<p>Med olägenhet för människors hälsa avses en störning (t.ex. buller, fukt, radon) som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.</p>	
Egenkontroll	Förslag på innehåll
<p>Den som bedriver en verksamhet eller äger en fastighet ska fortlöpande kontrollera och planera sin verksamhet för att motverka att olägenheter för människors hälsa eller miljön uppkommer.</p> <p>Som fastighetsägare ska man genom egna undersökningar av verksamheten hålla sig underrättad om verksamhetens påverkan på miljön.</p> <p>Fastighetsägare ska kunna lämna förslag till kontrollrapport eller förbättrande åtgärder om tillsynsmyndigheten så kräver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ Klagomålshantering ■ Riskinventering ■ Ansvars- och delegationsordning ■ Kunskap ■ Kommunikationsplan (intern och extern) ■ Rutiner för dokumentation ■ Rutiner för kontroll ■ Utvärdering och uppföljning

Upplysningar och undersökningar		
Miljöbalken		
<p>En tillsynsmyndighet får meddela förelägganden och förbud som behövs för att kraven miljöbalken ska uppfyllas. Beslut om föreläggande eller förbud får förenas med vite.</p> <p>Vid misstanke om brott ska tillsynsmyndigheten anmäla överträdelse av bestämmelser som fattats med stöd av balken till polis- eller åklagarmyndigheten.</p> <p>Som fastighetsägare blir man skyldig att betala en miljöstraffavgift i de fall föreskrifter, tillstånd eller villkor som meddelats med stöd av miljöbalken åsidosätts och om åtgärder som kräver tillstånd påbörjas utan tillstånd</p>		
Åtgärd	Innebörd	Exempel på egenkontroll
Undersökning av verksamheten och dess verkningar	En tillsynsmyndighet får ålägga fastighetsägaren att inkomma med uppgifter som behövs för tillsynen. Det kan bland annat röra sig om undersökningar och mätresultat.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dokumentation
Undersökning av verksamheten och dess verkningar	En tillsynsmyndighet får ålägga en fastighetsägare att utföra sådana undersökningar som behövs för tillsynen. Det kan bland annat röra sig om mätningar och andra utredningar.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Avtal med entreprenörer och konsulter

INOMHUSMILJÖ			
Ansvar för god inomhusmiljö		Exempel på egenkontroll	
<p>En fastighetsägare ska i möjligaste mån hindra uppkomst av olägenheter i bostäder genom att tillhandahålla tillfredställande klimat och bullerskydd, ventilation, värme och vatten samt utrustning för personlig hygien.</p> <p>Hur långt fastighetsägarens ansvar sträcker sig beror givetvis på omständigheterna i det enskilda fallet. Detta eftersom ansvaret för att vidta åtgärder till följd av olägenheter kan åvila antingen fastighetsägaren eller hyresgästen. Hyresgästen har ett ansvar att följa fastighetsägarens normer och andra regler vid brukande av lokalen resp. bostaden.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ■ Tydliga hyresavtal med både boende och verksamheter och regler för vad som gäller för bostäder, gemensamma utrymmen resp. lokalerna ■ Försiktighet vid uthyrning av bostad vars brukande bedöms ge eller kunna ge upphov till störningar. 	
Område		Risker	Exempel på egenkontroll
Buller	Ljud som uppfattas som störande kallas för buller. Vid problem med buller så är fastighetsägaren ansvarig för att utreda och vidta åtgärder om det kan krävas.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sömnsvårigheter ■ Koncentrationssvårigheter 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ljudnivåmätning ■ Information till hyresgäster om regler som gäller för bullerstörningar
Fukt och mögel	Fastighetsägaren är ansvarig för att utreda och vidta eventuella åtgärder för att undanröja problem med fukt och fuktrelaterade skador.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Överkänslighet/allergi 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fuktmätning ■ Materialprov ■ Kontroll av ventilation ■ Information till hyresgäster om hur ventilationen fungerar (främst i badrum)
Temperatur och drag	Vid problem med inomhustemperaturen eller med drag så är fastighetsägaren ansvarig för att utreda och vidta åtgärder för att undanröja eventuella störningar.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kyla- och/eller värmeproblem 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Temperaturmätning ■ Lufthastighets-mätning ■ Funktionskontroll av värmesystem ■ Boendes upplevelse av inomhusklimat

Område		Risker	Exempel på egenkontroll
Ventilation	Fastighetsägaren är ansvarig för att ventilationen fungerar i en fastighet och ska undersöka samt vidta åtgärder för att undanröja eventuella störningar.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fuktproblem ■ Överkänslighet/allergi ■ Trötthet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ OVK ■ Flödesmätning ■ Information till hyresgäster om hur ventilationen sköts
Radon	Det är fastighetsägaren som är ansvarig för att undersöka om det finns radon i en fastighet. Vid risk för radon är fastighetsägaren ansvarig för att utreda och vidta åtgärder. Eftersom radongas varken syns, känns eller luktar är mätning det enda sättet att kontrollera om det är för höga radongashalter i en fastighet.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Cancer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Radonmätning
Vattentemperatur	Legionärssjuka orsakas av bakterier ur familjen Legionella och kan leda till svårartad lunginflammation. Fastighetsägaren är ansvarig för att undersöka och vidta åtgärder för att undanröja eventuella störningar.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Legionärssjuka 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mätning av vattentemperatur ■ Ta bort och åtgärda blindledningar
Ohyra och skadedjur	En fastighetsägare ansvarar tillsammans med nyttjanderättshavare för att bostäder och lokaler för allmänna ändamål hålls fria från ohyra och skadedjur. Ansvaret för att vidta åtgärder till följd av skadedjur och ohyra kan åvila antingen fastighetsägaren eller verksamheten.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Smittspridning ■ Verksamhetsförluster 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Information till hyresgäster om vikten av att genast rapportera upptäckt av ohyra och skadedjur ■ Avtal med saneringsfirma

Område		Risker	Exempel på egenkontroll
Avfall	Fastighetsägare bör skapa möjligheter för sortering av avfallslag för att underlätta för de boende. Det utsorterade avfallet ska transporteras bort från fastigheten så ofta att olägenheter inte uppkommer. Hushållens farliga avfall ska sorteras ut från det övriga avfallet och tydligt märkas med innehåll. Hushållsavfall som innehåller farligt avfall ska lämnas till fastighetens insamling av farligt avfall eller till kommunens insamlingssystem.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Luktstörning ■ Skadedjur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Information till hyresgäster om vad som gäller för avfallshanteringen i fastigheten
Finns det något mer i fastigheten som kan medföra störningar?			
Finns det någon verksamhet i fastigheten som kan medföra störning?			

ÖVRIGT			
Område		Risker	Exempel på egenkontroll
Installation av värmepump	En fastighetsägare som vill inrätta en värmepump för utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten måste söka tillstånd för detta hos kommunen. Om en värmepump installeras utan tillstånd är kommunen skyldig att åtalsanmäla för otillåten miljöverksamhet.		<ul style="list-style-type: none"> ■ Laglista
Förbud mot vissa typer av köldmedia, etc.	Köldmedier medför att antal skyldigheter för ägaren eftersom dessa föreningar bidrar till växthuseffekten. Om ägaren inte inkommer eller inkommer för sent med kontrollrapporten blir denne skyldig att betala en miljöstraffavgift. Tillsynsmyndigheten är dessutom skyldig att göra en åtalsanmälan.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Användning av förbjudna ämnen ■ Utsläpp av förbjudna ämnen med kraftig klimatpåverkan 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Registerföring över samtliga aggregat i fastigheten och deras volym och innehåll. ■ Särskild avtalsklausul i hyresavtal som reglerar ansvaret
Cistern inomhus eller utomhus (i eller ovan mark)	Som ägare av en cistern för olja eller spillolja är man ansvarig för att lagring, hantering och kontroll sker på rätt sätt. Det finns flera olika typer av kontroller, bland annat installationskontroll och återkommande kontroller och i flera fall ska kontrollrapporten inkomma till tillsynsmyndigheten. Ska en cistern tas ur bruk så ska den tömmas och rengöras, dessutom ska åtgärder för att förhindra att den fylls på av misstag vidtas.	<ul style="list-style-type: none"> ■ Läckage som kan leda till förorening av mark/vatten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Registerföring över samtliga cisterner och kontrollrapporter
Finns någon mer installation som kan medföra problem?			