

**Välkomna
till miljöförvaltningens
informationsmöte om
egenkontroll i flerbostadshus**



Syftet med mötet

Ge information om

- Egenkontroll – vad är det, hur görs det?
- Var hittar man mer information?
- Miljöförvaltningens tillsyn
- Tips från energi- och klimatrådgivare om hur man kan jobba med energieffektivisering

Tillfälle till frågor och diskussion



Dagens program

09.30 Inledning. Information om projektet.

Eva Berglund, biträdande miljöchef

Egenkontroll i flerbostadshus. Hur kan egenkontrollen användas som ett verktyg för fastighetsägare?

Amanda Lidström och Pär Lindström, miljöinspektörer

Miljökontorets tillsyn.

Amanda Lidström och Pär Lindström,
miljöinspektörer



10.30 Förmiddagskaffe

11.00 Energieffektivisering - varför ska man jobba med energifrågor?

Martin Johansson, energi- och klimatrådgivare
Falköpings kommun

11.45 Frågor och diskussion

Ca 12.00 Mötet avslutas



EGENKONTROLL FÖR FASTIGHETSÄGARE



Något bearbetad presentation från Miljöförvaltningen Stockholms stad 2007 och Miljösamverkan Västra Götaland 2007



MILJÖFÖRVALTNINGEN
ÖSTRA SKARABORG

Krav på egenkontroll - vad försöker vi uppnå?



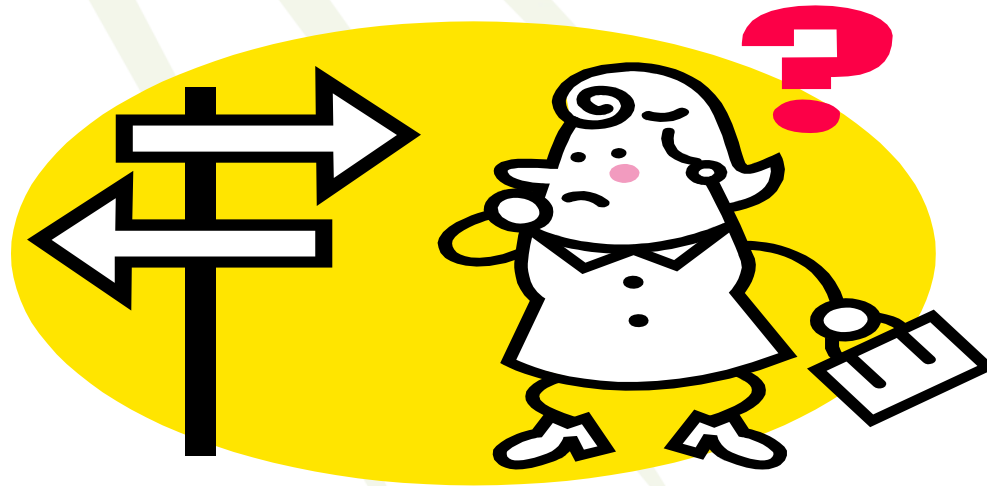
En hälsosam och god miljö för nuvarande och kommande generationer!

(Miljöbalken 1 kap. 1 §)

- Vad innebär det?
 - Att naturen har ett skyddsvärde
 - Att människors **hälsa** och **miljön** ska skyddas mot skador och olägenheter
 - Att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar



Hur uppnår vi målet?



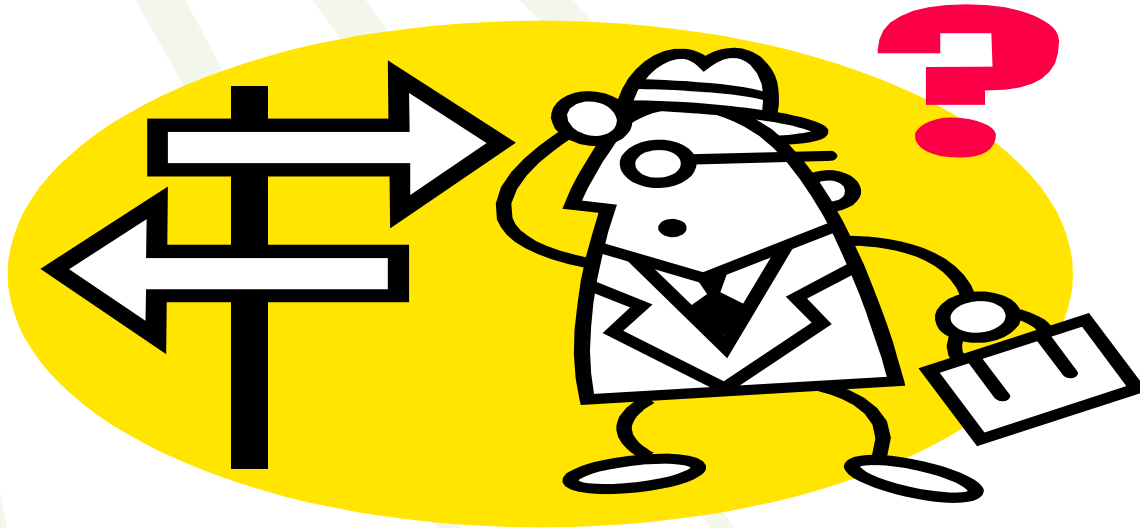
Egenkontroll, det förebyggande arbetet!

(Miljöbalken 26 kap 19 §)

- Vårt ansvar är att göra vårt bästa för att skydda miljö och människors hälsa genom...
 - ... att hålla sig underrättad om den egna påverkan
 - ... att förebygga påverkan

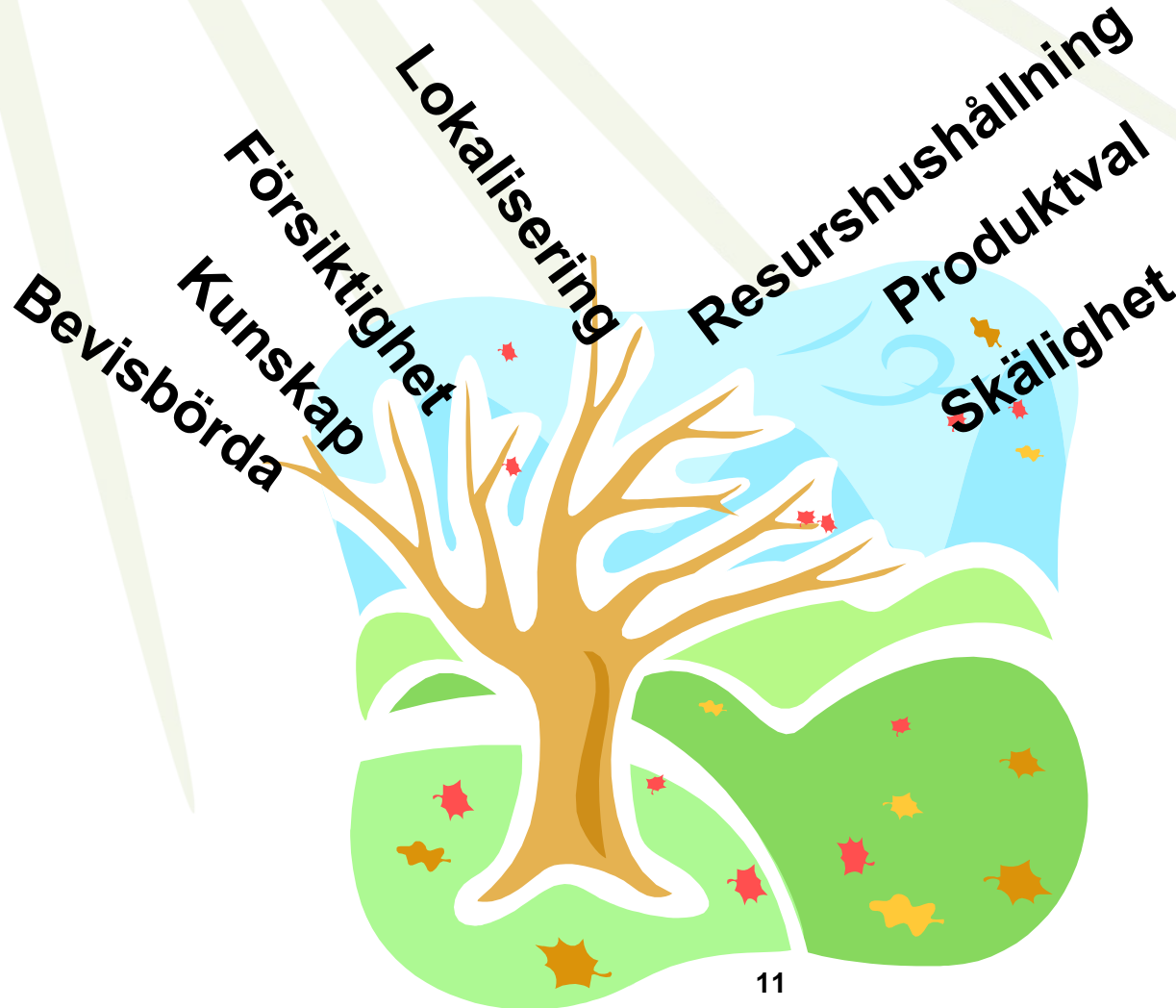


Vad ska vi tänka på i vårt arbete?



Ett antal grundläggande principer!

(Miljöbalken 2 kap, 1-8 §§)



Miljöbalkens viktigaste krav på fastighetsägare

Miljöbalken (1998:808)

33 olika kapitel om skydd av naturen, bestämmelser om vissa verksamheter, prövning av mål och ärenden, tillsyn, påföljder och ersättning och skadestånd.

Kap 1 – Miljöbalkens mål

Kap 2 – Allmänna hänsynsregler

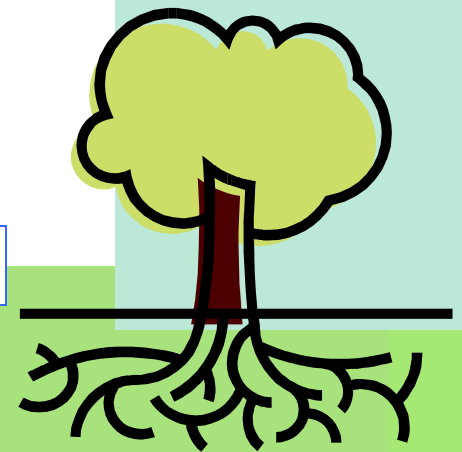
Kap 26, 19§ – Egenkontrollkravet

Hela miljöbalken finns på www.notisum.se

Kap 9 – Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

Kap 14 – Kemiska produkter och biotekniska organismer

Kap 15 – Avfall och producentansvar



- **Miljöbalkens 9 kapitel:**

- 9 § Bostäder och lokaler för allmänna ändamål skall brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur.
- Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom skall vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.



Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd:

33 § I syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa skall en bostad särskilt;

1. ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar,
2. ha tillfredsställande luftväxling genom anordning för ventilation eller på annat sätt,
3. medge tillräckligt dagsljus,
4. hållas tillfredsställande uppvärmd,
5. ge möjlighet att upprätthålla en god personlig hygien,
6. ha tillgång till vatten i erforderlig mängd och av godtagbar beskaffenhet till dryck, matlagning, personlig hygien och andra hushållsgöromål..



Allmänna råd från Socialstyrelsen:

Temperatur inomhus (SOSFS 2005:15)

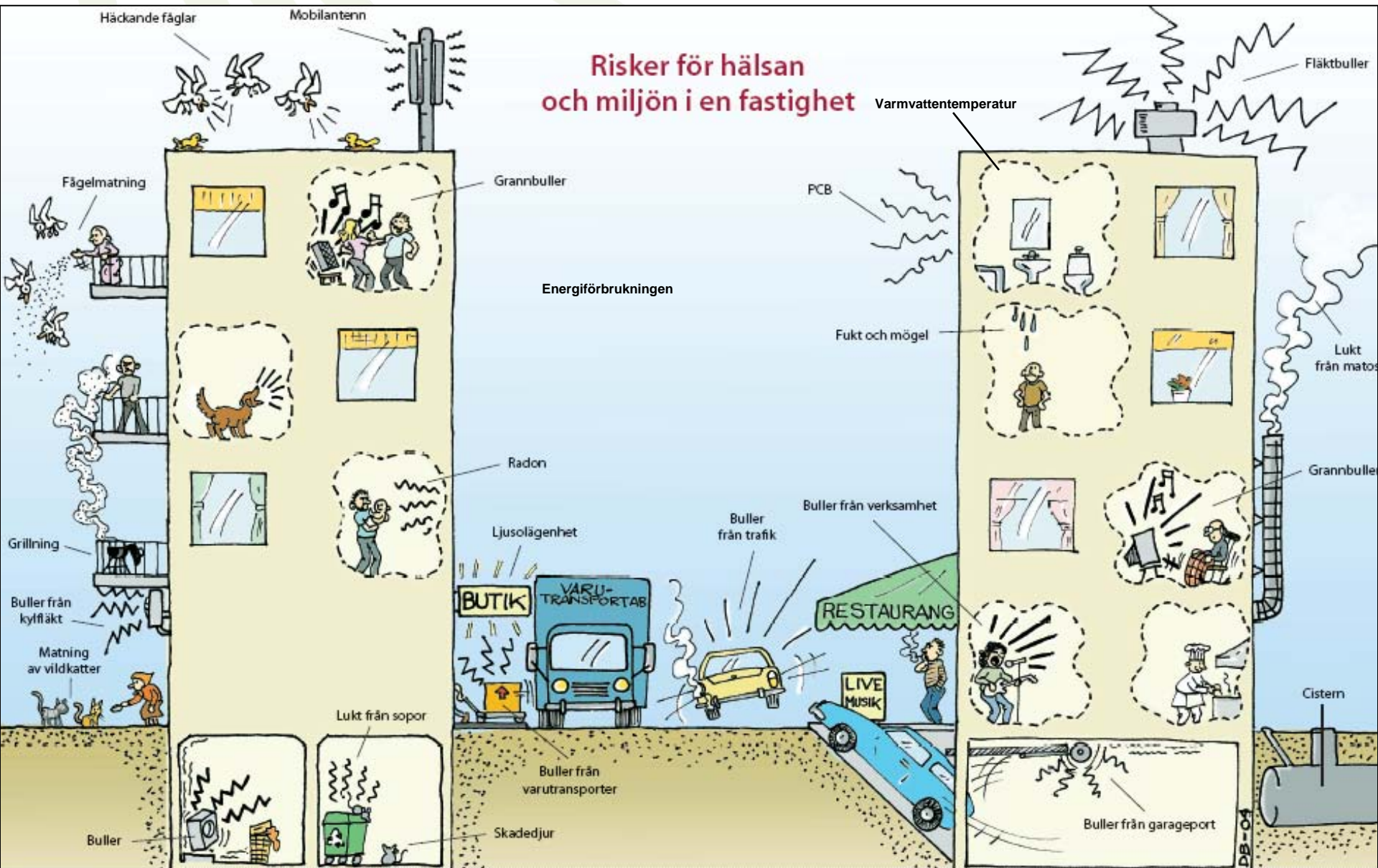
Buller inomhus (SOSFS 2005:6)

Ventilation (SOSFS 1999:25)

Radon i inomhusluft (SOSFS 1999:22)

Fukt och mikroorganismer (SOSFS 1999:21)





Exempel på miljö- och hälsopåverkan

- Varmvattentemperatur - Legionärssjukan
- Fuktskador - Luftvägsbesvär, astma
- Höga radonhalter - Lungcancer
- PCB - Fortplantningsstörningar hos t.ex. fisk och säl
- Buller - Högt blodtryck, sömn- och koncentrationssvårigheter
- Dålig ventilation - Allergier
- Köldmedia - Växthuseffekten, nedbrytning av ozonskiktet



Egenkontroll steg för steg

- Inventera risker
- Ta reda på vilka lagkrav som gäller
- Fördela ansvar
- Ta fram rutiner
- Utför de kontroller som bedöms vara nödvändiga
- Uppdatera egenkontrollen kontinuerligt



Inventera risker

Vad i fastigheten kan leda till störningar för människors hälsa eller miljön?

- Varmvattentemperatur
- Fuktskador
- Höga radonhalter
- Dålig ventilation
- PCB
- Buller



Tips vid riskinventering

- *Exempel på riskinventering av fastigheter*
www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare klicka
Egenkontroll för fastighetsägare
- *”Örebroenkäten”*
www.orebroll.se/ sök på MM-enkäterna



Egenkontroll steg för steg

- Inventera risker
- Ta reda på vilka lagkrav som gäller
- Fördela ansvar
- Ta fram rutiner
- Utför de kontroller som bedöms vara nödvändiga
- Uppdatera egenkontrollen kontinuerligt



Exempel på lagar och andra krav

- Miljöbalken och de allmänna hänsynsreglerna
- Miljöbalken och kravet på egenkontroll
- Socialstyrelsens allmänna råd gällande
 - buller
 - temperatur
 - radon
 - ventilation
 - fukt och mikroorganismer
- Regelverk gällande köldmedia, cisterner, PCB, avfall, energi



Tips vid framtagande av laglista

- *Fastighetsägarnas ansvar- en checklista för egenkontroll*
Utgiven av Fastighetsägarna. Beställs genom
www.byggbokhandeln.com
- *Tabell över riktvärden gällande inomhusmiljö*
www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare
klicka Egenkontroll för fastighetsägare
- *Viktiga paragrafer i miljöbalken*
www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare
klicka Egenkontroll för fastighetsägare
- Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd
<http://www.socialstyrelsen.se/halsoskydd/inomhusmiljo>



Egenkontroll steg för steg

- Inventera risker
- Ta reda på vilka lagkrav som gäller
- **Fördela ansvar**
- Ta fram rutiner
- Utför de kontroller som bedöms vara nödvändiga
- Uppdatera egenkontrollen kontinuerligt



Fördela ansvar!

- Kännedom om lagar
- Upprättande av rutiner
- Utförande av kontroller
- Dokumentation
- Hantering av klagomål



Egenkontroll steg för steg

- Inventera risker
- Ta reda på vilka lagkrav som gäller
- Fördela ansvar
- **Ta fram rutiner**
- Utför de kontroller som bedöms vara nödvändiga
- Uppdatera egenkontrollen kontinuerligt



Tips vid framtagande av rutiner

- För de återkommande kontroller som ska utföras
- För hantering av ärenden/klagomål
 - Hur tar vi emot klagomål?
 - Hur hanterar vi de vanligaste?
 - Hur man hanterar akuta ärenden såsom legionellautbrott och vattenskador?



Tips för en bra rutinstruktur

- **Syfte:** Beskriv vad som är syftet med rutinen
- **Ansvar:** Beskriv vem/vilka har ansvaret för de aktiviteter som rutinen berör
- **Beskrivning:** Beskriv med flödesbild och/eller text vad och hur det som rutinen berör ska utföras



Exempel på innehåll i en underhållsplan

- **Årligen**
- Årliga kontroller, årligt underhåll
tex. rensa hängrännor, årlig teknisk besiktning
- **Långsiktigt planerade kontroller och underhållsåtgärder**
- 2-5 år intervall
tex. OVK, rensning av avlopp,
- 10 års intervall
tex. fasadmålning och målning av fönster,
renovering av tvättstugor
- 20 – 50 års intervall
t.ex. byte yttertak, stambyten, dränering, fasader



Egenkontroll steg för steg

- Inventera risker
- Ta reda på vilka lagkrav som gäller
- Fördela ansvar
- Ta fram rutiner
- Utför de kontroller som bedöms vara nödvändiga
- Uppdatera egenkontrollen kontinuerligt



Exempel på kontroller och mätningar

- Radonmätningar
- Ventilationskontroller
- Kontroll av vattentemperatur
- Riskområden för fuktskador
- Ljudnivåmätning
- Enkätundersökningar



Egenkontroll steg för steg

- Inventera risker
- Ta reda på vilka lagkrav som gäller
- Fördela ansvar
- Ta fram rutiner
- Utför de kontroller som bedöms vara nödvändiga
- Uppdatera egenkontrollen kontinuerligt

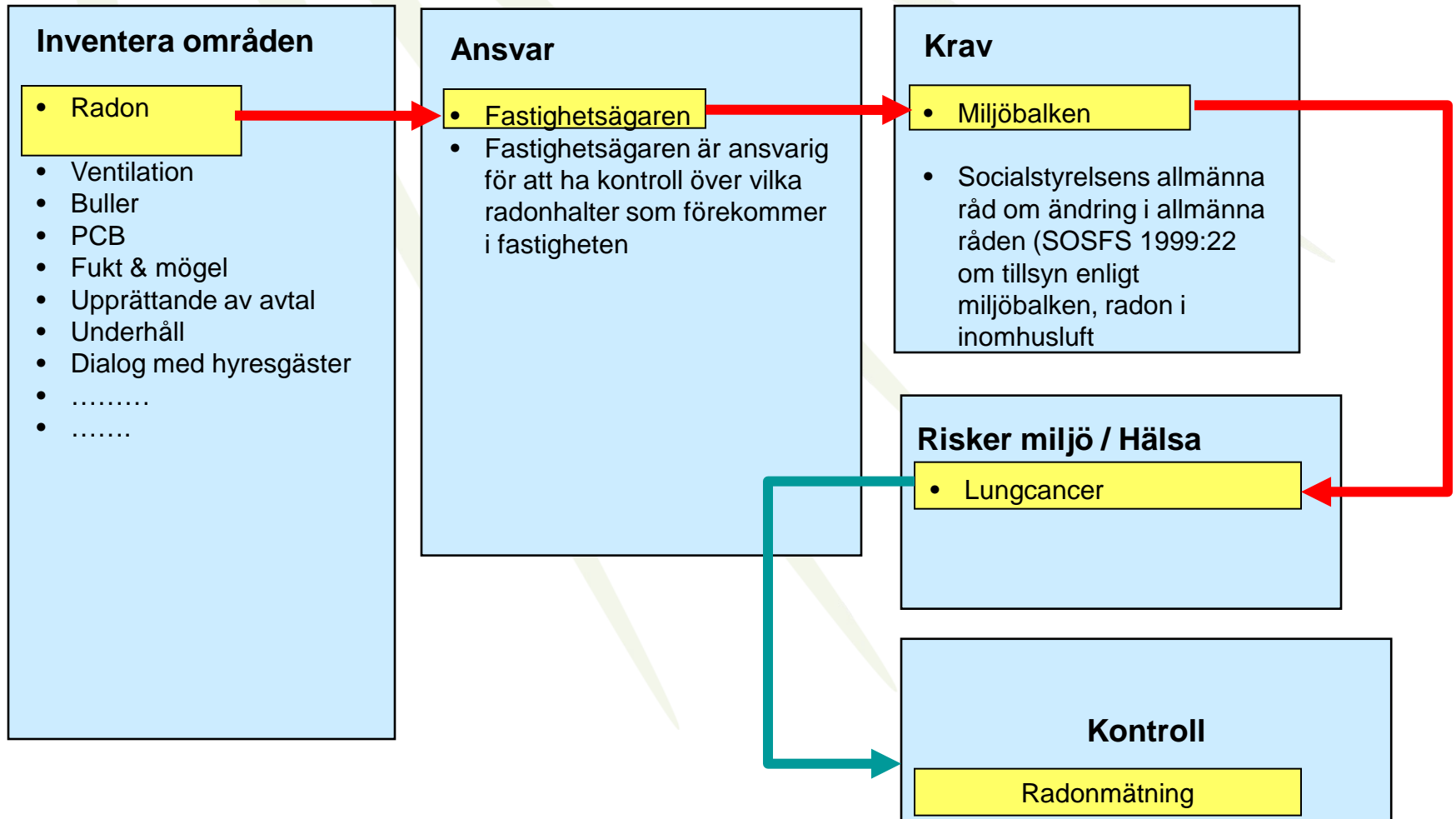


Följ upp egenkontrollarbetet!

- Nya lagkrav och riskområden
- Uppdatera rutiner och ansvarsfördelning
- Uppföljning av genomförda åtgärder



Exempel på den "Röda tråden"



Obligatoriskt eller frivilligt?

Obligatoriskt är (bland annat):

- Att ha kännedom om de regler som gäller för verksamheten
- Att ha kunskaper om verksamhetens påverkan på miljö och hälsa
- Att förebygga olägenheter för hälsa och miljö
- Energideklaration och ventilationskontroll (särskild lagstiftning)
- Kontroll/sanering av PCB
- Underhållsplan – för bostadsrättsföreningar (särskild lag)

Inte obligatoriskt - men lämpligt - är (bland annat):

- Dokumenterad ansvarsfördelning och dokumenterade rutiner i egenkontrollen. Tillåtet att bara ha det "i huvudet" – om det fungerar ändå.
- Genomföra riskinventering



Vägledning i egenkontrollen

- *Egenkontroll- en fortlöpande process* (Naturvårdsverkets handbok 2001:3) www.naturvardsverket.se/bokhandeln
- *Egen koll i fastigheten*
Beställs via www.skl.se/fastighet klicka Publikationer & bilagor
- *Fastighetsägarnas ansvar- en checklista för egenkontroll*
Utgiven av Fastighetsägarna. Beställs genom www.byggbokhandeln.com

Omfattar också egenkontroll enligt andra lagar än miljöbalken!
Exempelvis arbetsmiljö, hissar, elsäkerhet, ventilationskontroll (OVK) och energideklaration
- *Fastighetsägare* Stockholms miljöförvaltning. Webbplats med omfattande information och vägledning om egenkontroll för fastighetsägare. www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare



Redskap / tjänster som kan stötta egenkontrollen

- ”Örebroenkäten” (se tidigare bild)
- *P-märkning av innemiljön* www.sp.se (under Certifiering, produkt)
- *Miljödiplomering av fastigheter* www.goteborg.se (Företag, miljöanpassa företaget)
- Miljöledningssystem såsom *EMAS*, *ISO 14001* och *FR2000*



Slut på del 1 med information om egenkontroll

Frågor?

**Nu fortsätter vi med
del 2 om Miljöförvaltningens tillsyn**



Miljöförvaltningens tillsyn

- Skyldighet enligt miljöbalken att bedriva tillsyn av att balkens bestämmelser iakttas
- Planerad tillsyn, samt tillsyn vid klagomål/anmälningar
- Att granska verksamhetsutövarnas egenkontroll är en viktig del av tillsynen
- Tillsyn av fastighetsägare: Tillsynskampanj i landet 2010-2011.



Miljöförvaltningens tillsyn forts.

- Miljöförvaltningen Östra Skaraborg (MÖS) bedriver tillsyn över flerbostadshus inom kommunerna Falköping, Hjo, Skövde och Tibro. Som en del av Socialstyrelsens nationella tillsynsprojekt om fastighetsägares egenkontroll, kommer ett 30-tal verksamheter att få tillsyn enligt miljöbalken under november.



Tillsyn

Inte *bara* inspektioner

Även information



Fastighetsägares egenkontroll inriktas nu på:

- **Upprättande av egenkontrollen**
- **Mätning av radon**



Tillsynsbesöken

Görs i form av **systemtillsyn**:

- Förbokade inspektion i sammanträdesform hos fastighetsägaren eller miljöförvaltningen
- Genomgång av fastighetsägarens egenkontroll med hjälp av checklista från (SKL) + kompletterande frågor från socialstyrelsen



Tillsynsbesöken forts.

Vilka bör delta från fastighetsägaren?

- Miljöansvarig eller motsvarande



Urval av punkter som diskuteras

- 2 **Utbildning – Har ni genomgått utbildning inom miljö och hälsa?**
- 4 **Lokalen – PCB**
- 5 **Vatten – Temperatur**
- 6 **Luft – Ventilation, radon**
- 7 **Ljud – Buller**
- 8 **Fukt – Mögel, fukt och vattenläckor**
- 9 **Underhåll – Underhållsplan**
- 13 **Farligt avfall – Förvaring och transport**
- 14 **Hushållsavfall – Förvaring**
- 15 **Källsortering – Finns möjlighet?**
- 17 **Kemiska produkter – Förvaring, hantering, säkerhetsdatablad**
- 20 **Egenkontrollen – Organisatoriskt ansvar**
- 21 **Reklamationshantering – Klagomål, felanmälan**
- 23 **Intern revision - uppföljning**



Efter inspektionen

- Muntlig sammanfattning på plats
- Inspektionsmeddelande/protokoll
- Påpekanden/anmärkningar
- Förelägganden



Tillsynsavgifter

- Tillsynen finansieras genom avgifter som ska betalas av verksamhetsutövarna (fastighetsägarna)
- Avgifterna är fastlagda i en taxa som beslutats av kommunfullmäktige
- I den debiterbara tiden ingår förberedelser, inspektion, eventuella resor och efterarbete
- Ren information – t.ex. dagens möte – debiteras inte
- Inspektioner föranledda av inkomna klagomål debiteras inte om klagomålet visar sig vara obefogat
- Tillsynsavgiften är för närvarande 787 kr/timme



Nu tid för frågor och diskussion

Hör av er efter mötet om ni kommer på mer ni vill fråga om

Miljöförvaltningen Östra Skaraborg

tel: 0500 – 49 36 30

e-post: miljoskaraborg@skovde.se

hemsida: www.miljoskaraborg.se



MILJÖFÖRVALTNINGEN
ÖSTRA SKARABORG