



## Egenkontroll för fastighetsägare

### **Fastighetsägarens eget ansvar**

En väl fungerande egenkontroll kan tillföra mycket mer än bara vetskapen om att lagstiftningen följs. Ofta finns det ekonomiska fördelar med att organisera sin egenkontroll, inte minst genom att en välskött fastighet är en större ekonomisk tillgång än en misskött fastighet.

### **Regelbundna kontroller**

Regelbundna kontroller och tydliga rutiner kan minimera kostnaderna. Genom att 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 undvikas. Regelbunden genomgång av fastigheten ger bättre framförhållning vad gäller stora och oundvikliga kostnader t.ex. vid stambyte eller ombyggnation av ventilationssystem. Detta kan vara extra viktigt om man är ett litet bostadsföretag eller en bostadsrättsförening med begränsad budget.

### **Dokumentation underlättar**

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

### **Tydlig information**

Något som faller utanför den lagstadgade egenkontrollen, men som kan vara minst lika viktigt för att förebygga och lösa många problem, är dialogen med de boende. Genom tydlig information och god kommunikation kan de boende förstå fastighetsägarens agerande i olika situationer och känna att de och deras problem tas på allvar.

### **Mer information**

För mer information om det ansvar som du som fastighetsägare har när det gäller egenkontroll finns bland annat följande material:

- Miljöbalken - hur berör den dig som företagare? (Svenskt Näringsliv)
- Fastighetsägarens ansvar – ett hjälpmedel för egenkontroll (Sveriges fastighetsägaresförbund)
- Fastighetsägarens guide i miljöbalken (Fastighetsägarna Sverige)
- Miljöbalken. En sammanställning för

fastighetsförvaltare (Svensk Byggtjänst Förlag)

*Materialet finns också att hämta på följande hemsidor:*

*[www.svensktnaringsliv.se](http://www.svensktnaringsliv.se)*

*[www.svefast.se](http://www.svefast.se)*

*[www.byggstjanst.se](http://www.byggstjanst.se)*

### **Exempel på områden som en fastighetsägare bör ha kontroll över**

Det finns många områden som fastighetsägaren bör ha kontroll över, men någon generell sammanställning över vilka dessa områden är kan vara svårt att göra, eftersom det varierar från fastighet till fastighet. Nedan preciseras ett antal av de vanligaste, men det är fastighetsägares att undersöka om det finns något annat i verksamheten som kan innebära risker för människors hälsa och miljön:

- Förekomst av fukt och mögel
- Buller
- Ventilation
- Radon
- Avfall
- Förekomst av hälsovådliga byggnadsmaterial
- Transporter till och från verksamheter i fastigheten
- Inomhustemperatur
- Vattentemperatur
- Skadedjur
- Energianvändning
- Kemikalier

### **Exempel på frågeställningar för egenkontroll**

Här presenteras ett antal frågor som kan vara en hjälp för införande av en egenkontroll.

Vilka miljöregler gäller för verksamheten?

Hur dokumenteras verksamheten? Vem är ansvarig för rutiner, instruktioner och dokumentation? Vem ansvarar för uppdatering av egenkontrollen?

Hur påverkar verksamheten omgivningen och boende i fastigheten? Vilka störningar kan uppstå?

Vilka rutiner finns för regelbunden kontroll av verksamhetens påverkan på människor och miljö?

För vilken utrustning finns/saknas tillräckliga skötsel- och driftfunktioner? Kontrolleras att utrustningen hålls i gott skick?

Vilka rutiner finns vid eventuella driftstörningar eller olyckshändelser? Vem kontaktas?  
Hur följs sådana händelser upp för att förebygga att de inträffar igen?

Hur kan vi förebygga att dessa risker inträffar? Vilka rutiner har vi för hur vi ska gå tillväga när ett visst problem uppstår?

Vilka åtgärder vidtas när det kommer in synpunkter eller klagomål på fastighetens bostäder, skötsel eller annat? Följs inkomna klagomål upp?

Vilka verksamheter finns i vår fastighet? Hur upprättas avtal med dessa verksamhetsutövare?

Hur kan fastighetsägaren visa för boende att det finns en bra egenkontroll för verksamheten?