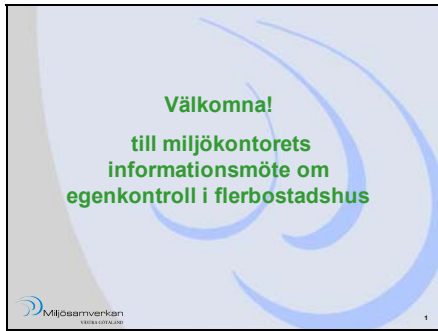


1



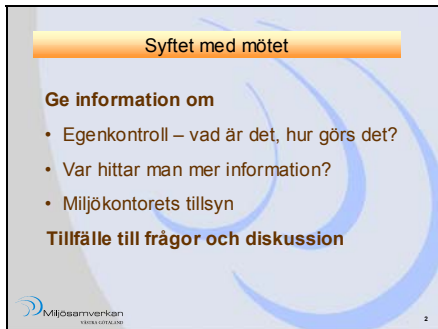
Välkomna till det här informationsmötet om egenkontroll i flerbostadshus!

Jag heter och är
..... på miljökontoret

(Presentera eventuella övriga medverkande samt be deltagarna presentera sig också, om det inte redan är gjort innan bildspelet startades.)

(Lägg gärna till ditt namn, tel och e-post - personlig eller till miljökontoret - i denna bild)

2



(Den här bilden behöver kanske inga närmare kommentarer. Men man kan medan den ligger uppe passa på och upplysa om följande:)

Arbetet sker inom ramen för en kampanj i Miljösamverkan Västra Götaland. Det görs alltså nu motsvarande insatser i många andra kommuner i länet. Dessa insatser är dels att informera om egenkontrollen, dels att med tillsynsbesök kontrollera hur fastighetsägarna klarar av den. Idag börjar vi alltså med att först berätta om vad egenkontroll är, fastighetsägarnas ansvar för detta och hur man kan komma igång med egenkontrollen. Vi kan naturligtvis inte gå in på djupet i alla detaljer. Men det finns en hel del litteratur, webbinformation och andra hjälpmedel och det berättar vi också om.

Sen ska vi idag också informera om den tillsyn vi kommer att göra, alltså besök hos er då vi granskar hur det ser ut i praktiken med egenkontrollen. Genom den information om detta som ni får idag ska ni förhoppningsvis kunna vara väl förberedda när vi kommer, och tillsynen kommer att gå enklare och smidigare, vilket ju är till fördel för både er och oss.

Avbryt gärna med frågor! Är något oklart så är det bra om ni säger till direkt.

Men vi ska dessutom försöka hinna med en stunds frågor och diskussion på slutet.

3



Då börjar vi med detta om egenkontroll. Vad är syftet, vilka är kraven och exempel på vad som kan ingå.

Den här föredragningen utgår från en presentation från Stockholms miljöförvaltning, som sedan kompletterats lite av Miljösamverkan Västra Götaland. *(Nämn ev. också om ni gjort några egna anpassningar /tillägg)*

I Stockholm har de under några år nu hållit ett stort antal informationsmöten för fastighetsägare. Så vi drar nytta av deras erfarenheter av vad som är viktigt att få med.

Nu blir det här ganska många bilder, och allt kan vi som sagt inte gå in så djupt på.

Jag hoppas det ändå ska ge en bra överblick av vad det hela handlar om. Sedan har ni åhörarkopiorna att gå tillbaka till, och inte minst de länkar till annat informationsmaterial som finns där.

Dessutom har ni idag fått ett informationsblad. ”Egenkontroll för fastighetsägare” Även det med upplysningar om var man hittar mer information.

(Förslaget på föredragningstexter i anslutning till de följande bilderna är bara delvis de som fanns med i Stockholms presentation, här har en hel del kompletteringar gjorts)

4



Vad innebär då kravet på egenkontroll?

Liknade krav på egenkontroll finns inom flera andra lagstiftningar, men nu tar vi upp kraven enligt miljöbalken, som det är vårt, miljökontorets, ansvarsområde att informera om och att granska.

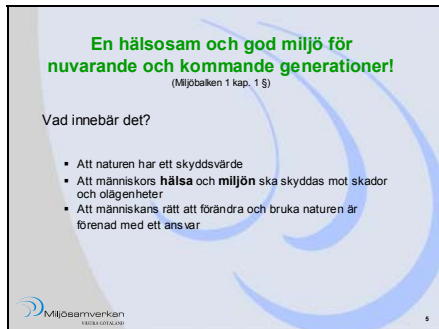
På de andra områdena är det andra myndigheter som ska kontrollera att ni har en tillräcklig egenkontroll. Exempelvis Arbetsmiljöverket när det gäller arbetsmiljön och räddningstjänsten när det gäller brandskyddet.

Ni får dock litet tips om information om annan egenkontroll också, via en del av det material som vi berättar om, om en liten stund.

Vi vill gärna redan nu dessutom säga att även om det handlar om egenkontroll enligt olika lagar och flera olika myndigheter som är inblandade, så bör ni i ert eget system ta med helheten av alla dessa krav, i ett sammanhållet system för all egenkontroll som handlar om hälsa, miljö eller säkerhet. Annars kan det bli svårhanterligt och ineffektivt.

Men vad är syftet med egenkontrollkravet i **miljöbalken**? Det frågar sig den här mannen.

5



Kort uttryckt är syftet detta, som framgår av miljöbalkens portalparagraf.

Observera alltså att miljöbalken omfattar hälsoskydd, liksom miljöskydd.

Miljöbalken samlar miljölagstiftningen och i första kapitlet finns syftet:

En hälsosam och god miljö för nuvarande och kommande generationer

Ett generationsperspektiv har tillkommit, samt att naturen har ett eget skyddsvärde:

- vi ska värna om vår hälsa och miljön så vi kan leva ett behagligt liv utan problem som tex. luftföroreningar och ohälsosamma bostäder.

- Både nu och nästa generation! Vår rätt att nyttja naturen för också med sig ett ansvar att också sköta den så att den fortsätter att vara hälsosam även i fortsättningen.

Detta innebär att vi måste ägna tid till eftertanke åt hur vi beter oss och hur människans beteende påverkar våra naturresurser.

6



Det nyss sagda kan låta självklart men hur ska vi uppnå målet?


Det kan vara lättare sagt än gjort att veta hur man ska bete sig för att ta sitt ansvar i en sådan här stor fråga.

7

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



Det är nu vi kommer till egenkontrollen, lagstiftaren skriver att alla som bedriver en verksamhet ska planera och kontrollera sin verksamhet så att störningar inte uppstår. Det handlar alltså om att tänka först och handla sedan, verka förebyggande och förhindra att vi påverkar hälsa eller miljö på ett negativt sätt.

Detta innebär kortfattat:

Var och en behöver ha kunskap om hur vårt agerande eller våra verksamheter påverkar miljön när vi vet vilken påverkan vi har så måste vi förebygga den genom att finna andra sätt att göra det på.

8

Vad ska vi tänka på i vårt arbete?

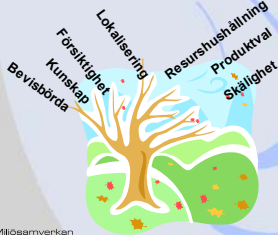




Det är kanske fortfarande ganska luddigt för hur ska man kunna veta hur man påverkar miljön? Vad är viktigt att tänka på?

Det finns därför ett antal grundläggande principer i miljöbalken som kravet på egenkontroll grundar sig på – utöver det övergripande syftet som vi nyss såg från portalparagrafen .

9

Ett antal grundläggande principer!
(Miljöbalken 2 kap. 1-8 §§)

Detta är de grundläggande principerna – eller hänsynsreglerna som de också kallas.

Verksamhetsutövaren – t.ex. en fastighetsägare – är alltså skyldig att bland annat ha kunskap om sin verksamhet, iakttäta försiktighetsmått för att minimera riskerna för miljö och hälsa, och att hushålla med resurser.

(Man kan gärna stanna lite längre vid denna bild och berättat kort vad varje hänsynsregel står för)

10

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.nolis.um.se

Kap 9 – Miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
Kap 14 – Kemiska produkter och biotekniska organismer
Kap 15 – Avfall och producentansvar



Miljöbalken innehåller fler krav riktade mot fastighetsägare, här har vi samlat några av dem.

Miljöbalken består av totalt 33 kapitel som tar upp allt från skydd av naturen till hur vi som myndighet får bedriva tillsyn.

I kap 1 finns syftet, målet med miljöbalken och i kap 2 finns hänsynsreglerna, vilket ger grunden i miljöarbetet. De delarna har vi nyss gått igenom.

I 26 kapitlets nittonde paragraf finns det uttryckliga kravet på egenkontroll.

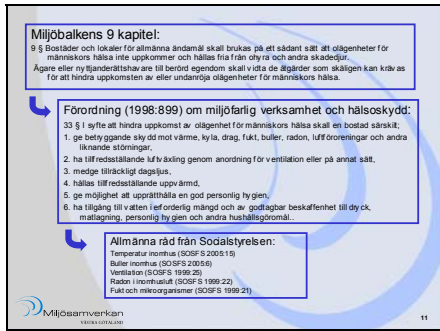
Sedan finns det en del mer konkreta bestämmelser i olika delar av miljöbalken, bland annat:

I kap 9 finns bla. krav på hur bostäder ska vara utformade, kap 14 handlar om kemiska produkter och kap 15 om avfall.

Detta är ett axplock av det som fastighetsägarna omfattas av....

Observera även att det till flera av balkens kapitel finns förordningar utfärdade av regeringen med mer detaljerade bestämmelser, och det finns även föreskrifter eller allmänna råd utfärdade av olika myndigheter såsom Kemikalieinspektionen och Socialstyrelsen med ytterligare detaljreglering (föreskrifter) eller vägledning (allmänna råd). Men alla dessa detaljregler och vägledningar ska grunda sig på

11



balkens bestämmelser. På nästa bild ges ett exempel på denna "lagstiftningshierarki"

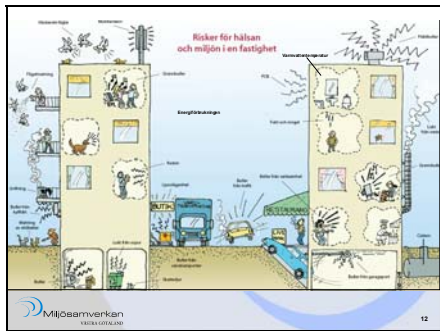
(Denna bild är ny, tillagd av MVG, någon motsvarighet fanns inte i Stockholms presentation, hoppa över den om ni tycker att det är att gå in för mycket i detaljer. Men det kanske vara bra att visa på de konkreta kraven på bostäder)

Exempel på regelhierarki.

- 1 Miljöbalkens krav på bostäder i 9 kap
- 2 Preciseringarna av detta i förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (som även har en 34 § om ohälsa och skadedjur som inte är medtagen här)
- 3 Allmänna råd, som till skillnad från 1 och 2 inte bindande men ger vägledning om vad kraven i balken och förordningen i vissa avseenden kan innebära mer konkret bland annat i form av riktvärden.

(I samband med detta kan man gärna också nämna att det finns särskilda, bindande krav som gäller vid nybyggnad enligt Plan och bygglagen med underlydande förordningar och föreskrifter från Boverket (särskilt Boverkets byggregler BFS 1993:57)

12



Jag kommer nu att gå igenom några punkter som är viktiga att känna till när det gäller egenkontroll.

Egenkontroll är precis som det låter- att man som fastighetsägare själv ska kontrollera fastigheten med avseende på miljö- och hälsoskyddsrelaterade områden.

Hur omfattande egenkontrollen behöver vara beror på fastigheten man har ansvar över.

Storlek- en stor fastighet med många lägenheter kan kräva en omfattande egenkontroll

Typ- En gammal fastighet som kräver mycket underhåll och berörs av fler riskområden, kan kräva en omfattande egenkontroll.

Egenkontrollen syftar till att arbeta förebyggande med miljö- och hälsoskyddsfrågor- **ha koll på sin fastighet så att hälso- och miljörisiker inte inträffar**, och att man har koll på **vad man ska göra om något oväntat inträffar**.

Att fastighetsägaren lever upp till det här ansvaret, det har kommunens miljönämnd ett ansvar att kontrollera.

En fastighet, det kan väl inte vara så "farligt", tänker ni, men faktiskt så kan en fastighet leda till en hel del miljö- och hälsorisker.

Jag tänkte ge några exempel på potentiella miljö- och hälsorisker som kan finnas i en fastighet;

Men vi kan ju börja med att en kort stund titta på den här bilden över risker för hälsa och miljö i en fastighet.

(Här kan man låta bilden ligga uppe ett tag och låta alla läsa den i lugn och ro en liten stund, minst 30 sekunder behövs nog för att smälta den. Eller så kan man peka på och kommentera kort alla eller några av nyckelorden. Men en del tas också upp i nästa bild)

13

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Här är en del av det som visades på den förra bilden - men med riskerna angivna, de gröna texterna.

(Uppmana gärna deltagarna att fråga om de olika punkterna)

14

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Här kommer nu på ett antal bilder ett FÖRSLAG PÅ HUR MAN KAN GÅ TILLVÄGA.

De närmare formerna är inte fastställda i lag, men att följa de här råden är nog en bra idé!

En bra start för egenkontrollen är att ta reda på – inventera - vilka riskområden fastigheten berörs av.

15

Inventera risker

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

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Detta är exempel på områden man som fastighetsägare ska ha kontroll över.

16

Tips vid riskinventering

- *Exempel på riskinventering av fastigheter*
www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare Klicka Informationsmaterial för fastighetsägare
- *MIBB - Miljöinventering i befintlig bebyggelse*
Se information på www.fastighetsagarna.se klicka Kompetens&utveckling - Kunskapsbanken - Miljö, energi och kvalitet
- *Örebroenkäten*
www.orebro.se/ymk klicka MM-enkäterna

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Här är tre exempel på hjälpmedel för riskinventeringen.

Det första är gratis, och är en ganska utförlig blankett som Stockholms miljöförvaltning har tagit fram.

MIBB är ett system som omfattar enkäter till de boende plus besiktningar, det måste utföras av personal med särskild kompetens.

Örebroenkäten är lite enklare, den omfattar enbart en enkät, men är ett etablerat och kostnadseffektivt sätt att få reda på hur det står till med innemiljön i fastigheterna. Man ska dock vara medveten om att den inte fångar upp problem som de boende själva inte kan förnimma men ändå drabbas av, såsom radon. En sådan enkät är ändå en bra start.

Det är inget krav i miljöbalken att man ska använda sig av enkäter, men ett bra sätt att ta reda på hur de boende upplever inomhusmiljön, och ett sätt att få indikationer på om något inte står rätt till i fastigheten.

17

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Egenkontrollen är ett verktyg som ska visa att verksamheten har kontroll över risker som kan påverka människors hälsa och miljön, och att lagstiftningen inom dessa områden följs. För att veta att man har koll på dessa områden måste man också känna till lagstiftningen inom dessa områden.

18

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 köldmedier, cisterner, PCB, avfall, energi

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Här ser ni exempel på lagar och andra krav inom MILJÖBALKENS område.

Vi har delvis berört det i tidigare bilder.

Det är givetvis viktigt att man som fastighetsägare har koll på dessa regler.

(Några upplysningar som kan ges i anslutning till den sista punkten):

Köldmedier. Regler under miljöbalken med krav på årlig kontroll av anläggningar med mer än 3 kg köldmedier, och årlig rapportering till miljönämnden om mer än 10 kg. Avser inte lägenheternas kylar och frysar utan större anläggningar såsom värmepumpar och luftkonditionering.

Cisterner. Regler under miljöbalken med krav på återkommande besiktning

PCB. Regler under miljöbalken med krav på inventering av byggnader uppförda eller renoverade 1956 – 1973 på förekomst av fogmassa m.m. med PCB till 30 juni 2008, och vid behov sanering till 2011 eller 2013 beroende på byggnadstyp och ålder.

Avfall. Regler under miljöbalken. Den lokala renhållningsordningen har närmare bestämmelser om vad som gäller lokalt. *(Redovisa gärna det som gäller i er kommun, kanske genom att lägga in en extra bild här)*

Energi. Här finns det särskilda regler – vid sidan av miljöbalken - med krav på energideklaration. Senast till sista december 2008 ska bl.a. alla flerbostadshus ha energideklaration.

19

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 Informationsmaterial för fastighetsägare
- **Viktiga paragrafer i miljöbalken**
www.stockholm.se/miljo/fastighetsagare klicka Informationsmaterial för fastighetsägare
- **Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd**
www.socialstyrelsen.se/halsoskydd/specnaavigation/Regelverk/SOSFS

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Närmare vägledning till vilka bestämmelser och riktlinjer man behöver känna till hittar ni bland annat här.

Jag återkommer till den första Fastighetsägarnas ansvar – en checklista för egenkontroll.

Den andra, tabell över riktvärden kan ni gärna titta på när ni kommer hem, det är en väldigt behändig översikt.

(Skulle inte länken leda rätt framöver kanske man har gjort om webbplatsen. Då får ni gå in på Stockholms stads webbplats och via miljöförvaltningen leta er fram till detta. Det kommer att ligga kvar – det har vi fått besked om, och därför hänvisar vi till detta material i stället för att ta fram något eget motsvarande.)

20

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

Miljösamverkan
VÄRME OCH VATTEN

Fördela ansvar för de arbetsuppgifter som ska utföras. Vem ska göra vad? Se till att de som är ansvariga för en viss fråga har befogenheter och resurser för att klara uppgiften.

21

Fördela ansvar!

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



Miljösamverkan
VÄRME OCH VATTEN

Man kanske exempelvis kan fördela ansvaret för dessa uppgifter på olika personer, eller så låter man någon ha hand om flera. Huvudsaken är att inget faller mellan stolarna.

Ett exempel, på **en** kontrollfråga som ska omfattas av ansvarsfördelningen: Vem kontrollerar undercentralen? *) Finns någon rutin som säger hur ofta den behöver kontrolleras? En annan är: Vem ansvarar för att följa upp de felanmälningar och klagomål som inkommer?

(*) *Undercentral är en anläggning i fastigheten där varmvatten från t.ex. fjärrvärme eller panncentral värmväxlas till fastighetens radiatorsystem och tappvarmvatten. Injustering och kontroll viktig bl.a. med avseende på rätt temperatur i tappvarmvattnet för att minimera risk för legionella)*

22

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

Miljösamverkan
VÄRME OCH VATTEN

Nästa steg är ju att ta fram rutinerna för varje kontroll eller uppgift.

23

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?

Miljösamverkan
VÄRME OCH VATTEN

Rutiner (skriftliga eller muntliga)

I den här bilden trycks det särskilt på klagomålshanteringen.

Det är nog mycket motiverat.

Det bör finnas rutiner för hur klagomål hanteras, dels hur man tar emot dem, dels hur man hanterar de vanligaste. Det bör ÄVEN finnas (enklare) rutiner för hur man hanterar lite ovanligare, oförutsebara händelser, t.ex. en vattenskada, legionella, värmepannan lägger av, etc.. (T.ex. vem ringer man, hur informerar man...)

När man råkar ut för en missnöjd hyresgäst bör man ha tagit reda på att man har gjort vad som krävs enligt lagstiftningen innan man avfärdar hyresgästen

24

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Det här är bra och tydliga tips som inte kräver närmare kommentarer

25

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. ÖVK, rensning av avlopp,
 - 10 års intervall
tex. fasadmålning och målning av fönster, renovering av tvättstugor
 - 20 - 50 års intervall
Tex. byte yttertak, stambyten, dränering, fasader

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Underhållsplan – vad har det med egenkontroll att göra?

I praktiken en hel del, det mesta av det som fastighetsunderhållet avser får också betydelse för hälsa och miljö.

Miljömyndigheterna kan naturligtvis inte gå in och föreskriva hur underhållsplanen ska se ut, men en fastighetsägare som kan visa på en genomtänkt och fungerande plan visar därmed i allmänhet också att man har koll på en hel del av hälso- och miljöfrågorna.

Hålla fastigheten i sånt skick att den behåller sitt värde. Underhållsplan kan innehålla en sammanställning av underhållsbehovet för den närmaste 10-årsperioden, baserat på en teknisk besiktning.

Här ska beskrivas vad som behöver göras med byggnaden ur rent tekniskt hänseende och vad som i övrigt måste göras för att en god boendestandard ska erhållas eller bibehållas, t ex renovering och örnyselse av tvättstuga, modernisering av hiss, byte av vatten- eller avloppsledningar (stammar) etc.

Uppdelning görs för åtgärder som omedelbart måste göras, närliggande behov samt det som måste utföras inom 5-10 år.

Detta är också en form av egenkontroll, att ha bra översikt och planering för åtgärder som ska vidtas.

26

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

Nästa steg är naturligtvis att genomföra de kontroller man bestämt sig för ska ingå i rutinerna

27

Exempel på kontroller och mätningar

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

Miljösamverkan
www.miljosamverkan.se

VISSA risker kan ENDAST kontrolleras genom att genomföra mätningar.

Exempelvis radon och PCB. Dessa risker får man kontrollera genom att göra mätningar och eventuellt vidta åtgärder. ANDRA områden behöver kontrolleras kontinuerligt, som exempelvis ventilation och varmvattentemperatur.

VISSA områden kontrolleras akut om klagomål uppkommit (buller, fukt)

MEN för mycket av det som gäller inomhusmiljön kan brukarnas upplevelser vara det centrala, och det kan fångas upp med enkäter.

Enkäter är alltså också en sorts mätning.

28

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

Miljösamverkan
1633 0203 0200

Egenkontrollen måste vara aktuell, man måste alltså se till att uppdatera den fortlöpande

29

Följ upp egenkontrollarbetet!

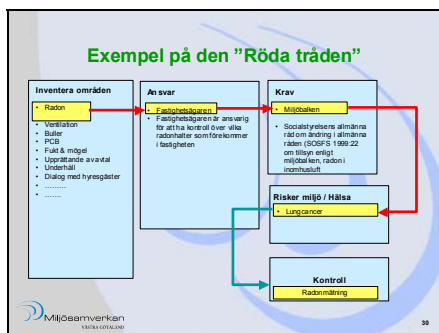
- Nya lagkrav och riskområden
- Uppdatera rutiner och ansvarsfördelning
- Uppföljning av genomförda åtgärder

Miljösamverkan
1633 0203 0200

Det här behöver nog inte några närmare kommentarer.

Ändringar i lagkraven kommer då och då. Nya kunskaper om riskområden framkommer. Och man kanske gör omorganiseringar, fastighetsbeståndet ändras eller annat inträffar som gör att man också behöver se över sina rutiner för egenkontrollen.

30



Så här kan det se ut, den röda tråden i egenkontrollen, med exemplet radon.

Riskområdet gäller radon. Fastighetsägaren är ansvarig, och måste se till att någon i organisationen har det närmare ansvaret för att hantera frågan. Kraven finns i MB. Risken om kraven inte klaras är lungcancer. Det kan endast kontrolleras genom mätning.

Steg som inte finns i denna bild, men som ska finnas med om kontrollen visar på radonhalter över riktvärdet är Åtgärder och Uppföljning av åtgärder (förnyad mätning).

31

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 (sås kild lagsiftning)
- Kontrollskanering 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 huvet" – om det fungerar ändå.
- Genomföra riskinventering

Miljösamverkan
1633 0203 0200

(Den här bilden har lagts till av MVG, motsvarighet fanns inte i Stockholms presentation)

Det var mycket information det här. Och det finns mycket som fastighetsägarna bör göra för att ha koll på hälsa och miljö i fastighetsförvaltningen.

Men MÅSTE man göra allt detta?

32

Vägledning i egenkontrollen

- Egenkontroll - en fortlöpande process (Naturvårdsverkets handbok 2001:3) www.naturvardsverket.se/bokhandeln/
- Egen Koll i fastigheten. Beställs via www.sdi.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

Miljösamverkan
1633 0203 0200

Här är nu lite tips på var fastighetsägaren kan få mer vägledning.

Den första från Naturvårdsverket gäller inte särskilt fastighetsförvaltning, utan är mer generell (och ganska omfattande).

Den andra från Sveriges Kommuner och landsting är mer inriktad på egenkontrollen i fastigheter.

Den tredje, checklisten för egenkontroll är redan nämnd

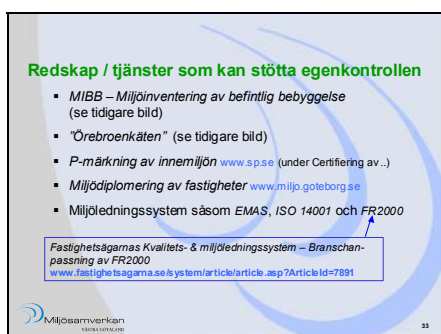
Den fjärde: Stockholms Miljöförvaltning. Jag har redan

nämnt ett par av de dokument de har på sin webbplats för

fastighetsägare. Men där finns mycket mer, bl.a. ett helt kompendium direkt anpassat för fastighetsägare. Jag vill varmt rekommendera det.

MEN nu vill jag puffa lite till för den här *KLICK (ram med vit bakgrund och mer info om Fastighetsägarens ansvar – en checklista för egenkontroll framträder i bilden)* Här får fastighetsägaren alltså information om all annan egenkontroll än den som gäller enligt miljöbalken. Och i praktiken, för att det ska vara hanterligt och effektivt bör man naturligtvis samordna alla dessa kontroller i sin verksamhet!

33



(Den här bilden har lagts till av MVG, motsvarighet fanns inte i Stockholms presentation)

Avslutningsvis: Det finns särskilda redskap/tjänster man som fastighetsägare kan använda sig av. Använder man någon eller några av de här tjänsterna får man hjälp med viktiga delar av egenkontrollen, men det går förstås inte att köpa sig fri från det egna ansvaret. Men se dem som en möjlighet att stötta och komma igång med egenkontrollen, eller som inslag i egenkontrollen.

Om man tar det ganska stora steget att införa ett miljöledningssystem, bör man på köpet få rutiner för ansvarsfördelning, kontroller med mera som också inbegriper det som egenkontrollen ska omfatta. Observera att fastighetsägarna har tagit fram en särskild branschpassning av FR2000, den kanske kan vara intressant att pröva. (FR2000 är en något förenklad, men ändå rätt omfattande, variant av de "tyngre" systemen EMAS och ISO 14001)

(Det kanske ska nämnas att Miljödiplomering av fastigheter finns tillgängligt i Göteborgsregionens kommuner och i Borås och Falköping (och Skövde lär vara på gång), men inte i alla länets kommuner)

34



(Bilderna i del 2 är nygjorda av MVG, och har i stort sett ingen motsvarighet i Stockholms presentation)

35

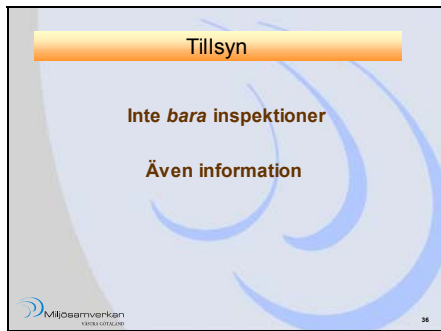


(Det här är en introduktionsbild allmänt om tillsynsansvaret, plus att informera om att det pågår en kampanj i länet 2008, 1:a halvåret närmare bestämt. Bilden kan väl tala för sig själv, men man kan kanske passa på att nämna exempelvis följande:) något om sin tillsynsplanering, Exempel på andra verksamheter som granskas i tillsynen är skolor, industrier, enskilda avlopp, jordbruk etc och även nämna något om hur man hittills bedrivit tillsyn avseende flerfamiljshus. I de flesta fall är det nog tillsyn efter klagomål, förutom radon och PCB som kanske granskats mer systematiskt.

Att kunna bedriva mer planerad tillsyn och mindre styras av

klagomål är önskvärt. Om fastighetsägarna har en bra egenkontroll bör den också innefatta en bra klagomålshandling. Det bör innebära färre ärenden mellan miljökontoret och fastighetsägaren, till fördel för båda parter.

36



Tillsyn, det är förvisso inspektioner och kontroller. Men det är inte bara det, det omfattar också information

Dagens möte är ett exempel på information i tillsynen av fastighetsägare

Ett annat är informationsbladet ni fått idag

Även de tillsynsbesök vi gör innebär förutom kontroll att vi kan ge information och svara på frågor från er

Därutöver är ni naturligtvis alltid välkomna att kontakta oss om ni har frågor om olika saker som rör hälsa och miljö i fastighetsförvaltningen. Allt kanske vi inte kan svara på –

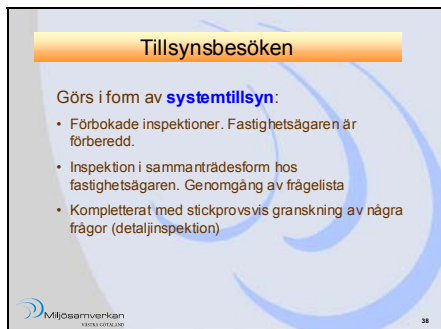
det är inte heller riktigt vår roll att vara en kunskapsresurs för verksamhetsutövarna – men vi ska i så fall försöka hänvisa er vidare till var ni hittar mer information. Och en hel del sådana tips har ni för övrigt fått redan idag.

37



Kampanjen inriktas på egenkontrollen, och gäller samtliga kategorier av flerbostadshus.

38



Systemtillsyn innebär att vi kontrollerar verksamhetsutövarns (fastighetsägarens) system för att kontrollera och sköta sin verksamhet, d.v.s. egenkontrollen.

Och här ser ni vad som kännetecknar systemtillsyn:

(punkterna på bilden)

Under första delen av besöket – sammanträdet - får ni berätta om hur ni lagt upp arbetet med egenkontroll, muntligt samt att ni visar den dokumentation ni har om egenkontrollen. Vi följer under inspektionen en frågelista (checklista) som ni kommer att få innan tillsynsbesöket så att ni är förberedda på frågorna.

Andra delen – detaljinspektionen - blir en mer praktisk men stickprovvis och ganska snabb genomgång av en byggnad och en bostad, vi tittar exempelvis på soprummet, runt om fastigheten (fasad, råttsäkerhet), inne i bostaden buller och ventilation, tappvarmvatten.

Det handlar inte om att vi kommer att leta fel utan i första hand gå igenom egenkontrollen och kanske kunna ge er några tips om hur ni kan gå vidare.

Brister som påträffas kommer naturligtvis ändå att påtalas. Mer om det strax.

(Eventuellt tillägg:) Det är första gången Miljökontoret gör denna typ av tillsyn mot er och därför kommer den att bli allmän, vid nästa besök kanske vi fokuserar kring ett visst

område och utreder det på djupet.

Sammanfattningsvis: Vi kommer alltså framöver att kontakta er (eller många av er) och komma överens om en tid för inspektion hos er. Därefter skickar vi checklistan och annan information så ni kan förbereda er för inspektionen.

39



Tillsynsbesöken forts.

Vilka bör delta för fastighetsägaren?

- VD, ordförande och/eller annan högste ansvarig på orten
- förvaltare
- eventuell miljöansvarig
- annan personal såsom fastighetsskötare

Miljösamverkan
MILJÖKONTORET

39

Vilka som ska delta för fastighetsägarens räkning avgör ni själva, men det är ett starkt önskemål från oss att ledningen är representerad, alltså enligt den första punkten här.

Därutöver bör de personer delta som ni själva bedömer behövs för att det ska vara möjligt att besvara de frågor som inspektionen omfattar. De följande punkterna här är exempel på vad det kan handla om.

40



Frågelistans rubriker

1 Långsiktig planering och underhåll av fastighetsdelar	8 Varmvattentemperatur
2 Rutiner kring felanmälan och akuta feltekniker	9 Radon
3 Rutiner vid inflyttning och renovering	10 Fukt
4 Resurs hushållning	11 Köldmedia
5 Buller	12 PCB
6 Ventilation	13 Skadade djur
7 Inomhus temperatur	14 Avfall

Miljösamverkan
MILJÖKONTORET

40

Här är huvudrubrikerna i den frågelista vi kommer att använda vid tillsynsbesöken. Under rubrikerna finns en del preciseringar och delfrågor som vi inte går in på nu. Det kan också förekomma att vi vid en inspektion väljer att inte gå igenom alla frågor vid ett tillfälle utan koncentrerar oss på en del av dem.

(Ha handledningens bilaga 3 (Checklistan/frågelistan) och bilaga 4 (Kommentarer/förklaringar till checklistan) till hands om det kommer frågor från deltagarna på detaljer i detta.)

41



Efter inspektionen

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

Miljösamverkan
MILJÖKONTORET

41

(Anpassa denna bild och stödtexten nedan till det som gäller för era – miljökontorets - egna rutiner för inspektioner och inspektionsuppföljning!)

Direkt i samband med inspektionens avslutande ger vi muntliga kommentarer till resultatet. Men kan då inte ta upp allt, och en del saker vill vi kanske kunna bedöma i lugn och ro efter inspektionen hur vi ska ställa oss till.

En tid efter inspektionen får ni ett inspektionsmeddelande eller protokoll som redovisar inspektionen och vad som behöver rättas till i er verksamhet, främst då avseende egenkontrollen

Det kan göras i form av påpekanden eller anmärkningar om brister, och det kan i vissa fall anges att de bör vara åtgärdade inom viss tid.

Allvarliga/akuta brister kan föranleda att miljönämnden beslutar om ett föreläggande om att åtgärda dem. Med eller utan vite.

Uppföljande inspektion görs - vid behov - för att kontrollera att tidssatta åtgärder genomförts.

Därutöver kan uppföljande inspektion ske mer rutinmässigt efter viss tid. Hur ofta det bör ske är något vi får ta ställning till efter den här kampanjen, då vi fått mer erfarenheter av hur vanligt det är med brister. Och kanske ser vi då att det finns mer behov av tillsyn hos vissa kategorier av fastigheter än andra, t.ex. olika ålder på fastigheterna eller olika slags ägande.

42

Tillsynsavgifter

- Tillsynen finansieras genom avgifter som ska betalas av verksamhetsutövare (fastighetsägarna)
- Avgifterna är fastlagda i en taxa som beslutats av kommunfullmäktige
- I den debiterbara tiden ingår förberedelser, inspektion 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 ___ kr/timme

Miljösamverkan
Kommunens miljökontor

42

(Den här bilden talar väl för sig själv. Men ska förstås anpassas så den stämmer med taxan i den egna kommunen.)

43

Slut!

Tid nu för frågor och diskussion

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

Miljökontoret
tel. ___ - ____
e-post ___@_____

Miljösamverkan
Kommunens miljökontor

43

(Denna avslutningsbild kan man ha med om man vill. Kontaktuppgifterna kanske man hade med redan i första bilden i del 1, annars kan de tas med här såsom förslaget i bilden, eller kan man även upprepa dem, det skadar ju inte)