



Folkhälsomyndigheten

TILL DIG SOM ÄR FASTIGHETSÄGARE

# Fastighetsägarens ansvar för egenkontroll av inomhusmiljön



# Egenkontroll ger en bra inomhusmiljö

Här kan du som är fastighetsägare läsa om varför egenkontroll behövs och få exempel på vad den kan innehålla. Informationen är inriktad på den del av egenkontrollen som handlar om inomhusmiljön. Du ska enligt miljöbalken bedriva ett löpande, systematiskt arbete för att förhindra att inomhusmiljön i bostäder och lokaler påverkar människors hälsa negativt. Arbetet kallas egenkontroll.

## Inomhusmiljön påverkar människors hälsa

I Sverige tillbringar människor det mesta av sina liv inomhus. Var femte person uppger att de har hälsobesvär som de relaterar till inomhusmiljön i bostaden, i skolan eller på arbetsplatsen. Miljön inomhus påverkas av hur byggnaden är utformad, av installationer och av material. Den påverkas också av hur byggnaden används, underhålls och sköts. Brister i inomhusmiljön kan påverka människors hälsa och ge besvär och sjukdomar. En god inomhusmiljö kan däremot främja vår hälsa.

### EXEMPEL PÅ FAKTORER SOM KAN PÅVERKA HÄLSAN I INOMHUSMILJÖN

- luftkvalitet och ventilation
- fukt och mögel
- buller
- inomhustemperatur
- legionella (temperatur på tappvatten)
- kemikalier i byggnadsmaterial
- skadedjur
- radon (Strålsäkerhetsmyndigheten vägleder).

## Egenkontroll ska förebygga ohälsa

Med en fungerande egenkontroll kan du som fastighetsägare förebygga och upptäcka brister i inomhusmiljön innan de orsakar skador eller hälsoproblem. Det kan exempelvis handla om att du vid kontroller upptäcker att temperaturen på varmvattnet är för låg. Genom att åtgärda det förebygger du att människor drabbas av legionellainfektion. Med en väl fungerande egenkontroll kan du visa, för såväl de boende som tillsynsmyndigheten, att verksamheten är miljö- och hälsomässigt kvalitetssäkrad och att den följer lagen.

## Egenkontroll – mer än bara kontroll

Fastighetsägaren ska på ett systematiskt sätt planera och kontrollera verksamheten i förebyggande syfte för att undvika hälsoproblem för de boende (se exempelvis 26 kap. 19 § miljöbalken). Första steget är att skaffa sig kunskap för att bedöma vilka risker verksamheten kan innebära.

För att minimera riskerna är det avgörande att du som är ansvarig för fastigheten har rutiner för kontroller och för åtgärder om brister uppmärksammas vid kontrollerna. Några exempel på vad väl fungerande rutiner vanligtvis innehåller:

- vad som ska göras
- vem som ska göra det
- hur åtgärder ska utföras
- hur det ska dokumenteras.

Det bör finnas rutiner, helst skriftliga, för hur du kontrollerar fastigheten regelbundet, upptäcker problem eller avvikelser, fångar upp klagomål och felanmälan, meddelar berörda om hanteringen av problemet, ser till att nödvändiga åtgärder vidtas inom rimlig tid, och kontrollerar att åtgärderna fungerar.

En viktig del i egenkontrollen är att fördela ansvaret. När en akut åtgärd måste vidtas, till exempel vid en vattenskada, är rutiner för åtgärd och

en tydlig ansvarsfördelning inom verksamheten ofta avgörande för att minimera skadorna och begränsa problemet.

Sammanfattningsvis omfattar en fungerande egenkontroll organisatoriska och administrativa rutiner och tekniska åtgärder för att kontrollera verksamheten och åtgärda eventuella brister.

## Gör så här

Egenkontrollen är ett ständigt pågående arbete som noga ska planeras, genomföras, följas upp och kontinuerligt förbättras. Det är därför viktigt att inordna egenkontrollen i verksamheten så att den blir en naturlig del av det dagliga arbetet. Det kan vara lämpligt att samordna egenkontrollen av inomhusmiljön med andra rutiner för till exempel miljöarbete eller brandskydd. Fundera över detta:

- Vilka risker finns med verksamheten och hur kontrolleras dessa?
- Vad behöver dokumenteras?
- Vilka rutiner finns?
- Vem ansvarar för rutinerna?
- Tillämpas rutinerna?
- Vad är resultatet av kontrollerna och rutinerna?





### EXEMPEL PÅ RUTINER SOM BÖR FINNAS I EGENKONTROLLEN

- underhåll av fastigheten invändigt och utvändigt
- kontroll av ventilationssystem och luftkvalitet i bostäder
- kontroll av värmesystem och inomhustemperatur i bostäder
- kontroll av vattenledningssystemet och temperatur på tappvattnet för att förebygga legionella
- mätning av radon
- kontroll av skadedjur och ohyra
- hantering av klagomål på inomhusmiljön
- dokumentation och åtgärder av brister i inomhusmiljön.

### Vilka regler styr egenkontrollen?

Miljöbalken innehåller grundläggande bestämmelser om egenkontroll. I andra kapitlet finns de

allmänna hänsynsreglerna som är basen för egenkontrollen. Där ingår bland annat kunskapskravet, försiktighetsprincipen, produktvalsprincipen och skälighetsprincipen. Egenkontrollen regleras också i 26 kapitlet.

- **Kunskapskravet (2 kap. 2 § miljöbalken):** Verksamhetsutövaren (fastighetsägaren) ska skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamheten och dess omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skador och olägenheter.
- **Försiktighetsprincipen (2 kap. 3 § miljöbalken):** Verksamhetsutövaren ska vidta de skyddsåtgärder, begränsningar och försiktighetsmått som behövs för att förebygga och motverka att verksamheten medför skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.
- **Produktvalsprincipen (2 kap. 4 § miljöbalken):** Verksamhetsutövaren ska undvika att använda sådana kemiska produkter som kan medföra risker för människors hälsa eller miljön, om de kan ersättas med mindre skadliga produkter.

- Skälighetsprincipen (2 kap. 7 § miljöbalken): Kostnaderna för försiktighetsmått utifrån hänsynsreglerna får inte vara orimliga i förhållande till miljö- och hälso nytta. Om tillsynsmyndigheten ställer krav som verksamhetsutövaren motsätter sig är det verksamhetsutövaren som ska visa att kostnaden är orimlig.

Det är fastighetsägaren som ska visa för tillsynsmyndigheten att man har en fungerande egenkontroll. Det är inte myndigheten som ska behöva bevisa att fastighetsägaren inte följer kraven i miljöbalken. Detta kallas omvänd bevisbörda.

## Särskilda krav i bostäder och lokaler

I miljöbalkens nionde kapitel finns särskilda bestämmelser om krav på bostäder och lokaler för allmänna ändamål, exempelvis skolor och olika typer av service- och vårdboenden. Det finns krav på att bostäder ska skydda mot störningar som kan medföra olägenheter för människors hälsa och att bostäder ska skötas så att olägenheter inte uppstår. Värme, kyla, drag, fukt, buller, luftföroreningar, radon, mögel och andra liknande faktorer kan utgöra sådana störningar. Vad som anses utgöra en olägenhet kan variera för bostäder och lokaler av olika slag och även bero på om de som bor eller vistas i byggnaderna på grund av exempelvis ålder eller sjukdom är mer känsliga för exponering av olägenheter.

Fler bestämmelser om hälsoskyddskrav på bostäder och lokaler finns i förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

## Kommunerna utövar tillsyn

Den kommunala nämnden för miljö- och hälsoskyddsfrågor är tillsynsmyndighet enligt miljöbalken (26 kap. 3 §). I sin tillsyn ska de bland annat granska och bedöma verksamhetsutövarens egenkontroll, hur den är utformad och om den är

tillräcklig. De ska även kunna ge råd och stöd till verksamhetsutövaren. Nämnden kan utöva tillsyn både genom att inspektera bostäder och lokaler och genom att granska egenkontrollen. Nämnden ställer krav på inomhusmiljön eller egenkontrollen om de anser att det finns brister som måste åtgärdas.

## Folkhälsomyndigheten tillsynsvägleder

Folkhälsomyndigheten är nationell tillsynsvägledande myndighet enligt miljöbalken för frågor om inomhusmiljön i bostäder och lokaler för allmänna ändamål. Det innebär att Folkhälsomyndigheten vägleder kommunerna genom att bland annat ta fram allmänna råd och annan tillsynsvägledning om till exempel ventilation, fukt och mikroorganismer, temperatur inomhus och buller. Syftet med vägledningen är att skapa förutsättningar för en likvärdig, effektiv och rättssäker kommunal hälsoskyddstillsyn.



## TILLÄMPLIGA LAGAR OCH FÖRORDNINGAR SAMT ALLMÄNNA RÅD

- Miljöbalken (1998:808)
- Förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd
- Naturvårdsverkets allmänna råd (NFS 2001:2) om egenkontroll
- Folkhälsomyndighetens allmänna råd om
  - buller inomhus (FoHMFS 2014:13)
  - ventilation (FoHMFS 2014:18)
  - fukt och mikroorganismer (FoHMFS 2014:14)
  - temperatur inomhus (FoHMFS 2014:17).

## Mer information om hälsoskydd och inomhusmiljö

Du kan läsa mer om hälsa och inomhusmiljö på Folkhälsomyndighetens webbplats. Även Boverket och Arbetsmiljöverket har information om hälsa och inomhusmiljö.

[Tillsynsvägledning inom hälsoskydd](#)

[Hälsa och inomhusmiljö \(boverket.se\)](#)

[Inomhusmiljö \(av.se\)](#)

## Mer information om egenkontroll

Fastighetsägarens egenkontroll enligt miljöbalken innefattar inte bara inomhusmiljö och hälsoskydd utan även miljöpåverkan från energianvändning, avfall, avlopp, kemikalier med mera. Dessa områden ingår inte i Folkhälsomyndighetens vägledningsansvar.

Om du har frågor eller vill veta mer om egenkontroll, vänd dig i första hand till miljö- och hälsoskyddskontoret i din kommun. Du kan också läsa mer hos andra myndigheter och organisationer.

[Egenkontroll enligt miljöbalkens regler](#)

[Egenkontroll för verksamhetsutövaren \(naturvardsverket.se\)](#)

[Har du koll på alla miljökrav för fastigheter? \(sverigesallmannytta.se\)](#)

[Egenkontroll för fastighetsägare \(fastighetsagarna.se\)](#)



Den här informationen vänder sig till dig som är fastighetsägare och är en introduktion till egenkontroll av inomhusmiljön i bostäder och lokaler. Du ska bedriva ett löpande, systematiskt arbete för att förhindra att inomhusmiljön i bostäderna eller lokalerna påverkar människors hälsa eller miljön negativt. Det gör du genom egenkontroll. Informationen beskriver varför egenkontrollen behövs och ger exempel på vad den kan innehålla.



**Folkhälsomyndigheten**