



Ystad-Österlenregionens  
miljöförbund

# PROJEKT

## Fastighetsägare

med bostadsuthyrningsverksamhet

Rapport avseende informationsprojekt 2014



**Ystad-Österlenregionens miljöförbund**

Gladanleden 2, 273 36 TOMELILLA, telefon: 0417-57 35 00, e-post: [exp@ystadosterlenmiljo.se](mailto:exp@ystadosterlenmiljo.se)  
hemsida: [www.ystadosterlenmiljo.se](http://www.ystadosterlenmiljo.se)

## Syfte och mål

Syftet med projektet var att identifiera aktuella fastighetsägare och informera om deras ansvarsområden inom hälsoskydd och miljöskydd.

## Bakgrund

Fastighetsägare, som hyr ut bostäder, tillhör inte kategorin anmälningspliktiga verksamheter. Däremot föreskriver miljöbalkens förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd § 45 att kommunen, förutom vad som framgår av miljötillsynsförordningen (2011:13), ska ägna särskild uppmärksamhet åt bland annat byggnader som innehåller en eller flera bostäder och tillhörande utrymmen. En fastighetsägare ska ha kunskap och rutin för egenkontroll inom bl.a. ansvarsfördelning, underhåll, OVK och hantering av felanmälan. Miljöförbundet får varje år ett stort antal klagomål där hyresgäster klagat på dålig inomhusmiljö. En förebyggande tillsyn är alltså påkallad.

## Genomförande

Miljöförbundet bestämde att de fastighetsägare man skulle inrikta sig på var de med 25 lägenheter och fler. Fastighetsägarna valdes ut genom att kontakta Hyresgästföreningen samt Statistiska Centralbyrån och därifrån få listor på alla fastighetsägarna. De utvalda objekten tillskrevs via e-post där verksamhetsutövarna informerades om projektet. Till e-posten bifogades tidsbokning, information om egenkontroll samt projektrapport Egenkontroll för fastighetsägare 2008 från Miljösamverkan Skåne, som avsågs användas vid informationsmötet. Se bilaga.

Informationsmötet utfördes tillsammans med fastighetsskötare, förvaltare och i vissa fall även miljöansvarig, där gavs information om egenkontroll samt en genomgång av Länsstyrelsens projektrapport ”Egenkontroll för fastighetsägare 2008”. De punkter som togs upp var:

- Planering och underhåll
- Rutiner för felanmälan
- Rutiner vid inflyttning/utflyttning
- Cisterner
- Buller
- Ventilation
- Temperatur och drag
- Legionella och varmvattentemperatur
- Radon
- Fukt och mikroorganismer
- Köldmedier
- PCB – inventering och sanering
- Skadedjur och ohyra
- Avfall
- Bekämpningsmedel
- Städning

- Lokaler för verksamheter
- Elektromagnetiska fält
- Energi
- Hyra ut bostad till anställda
- Störande lukt

Efter inspektion tillsändes verksamheterna en inspektionsrapport över det som avhandlats vid inspektionen samt information om eventuella brister.

Alla fastighetsägare med fler än 25 lägenheter betalar en årsavgift till miljöförbundet. De fastighetsägare som har fler än 500 lägenheter betalar 6 timmar per år, med mer än 200 men högst 500 lägenheter betalar 4 timmar per år och de fastighetsägarna med mer än 25 men högst 200 lägenheter betalar 2 timmar per år.

I detta informationsprojekt ingick inte de 66 fastighetsägare med fler än 4 men högst 25 lägenheter. Dessa verksamheter har enligt vår taxa timavgift, dvs. de betalar endast när vi utför tillsyn.

## Resultat

Totalt informerades 33 stycken fastighetsägare. Fyra stycken med fler än 500 lägenheter, två stycken med mer än 200 men högst 500 lägenheter samt 27 stycken med mer än 25 men högst 200 lägenheter.

De fastighetsägarna med flest lägenheter hade bra rutiner för egenkontroll. De flesta hade bra elektroniska rutiner som bl.a. felanmälan.

De fastighetsägarna med färre lägenheter hade i jämförelse med de största verksamheterna generellt sett en sämre skriftlig egenkontroll.

## Slutsats

De flesta fastighetsägarna har en egenkontroll med anpassade rutiner. Men eftersom detta endast var ett informationsprojekt och inga inspektioner utförts, är det svårt att dra någon slutsats om hur rutinerna efterlevs i fastigheterna för än vi utför nästa planerade tillsyn 2016. De fastighetsägare som ingick i detta informationsprojekt har enligt antagen taxa ett tillsynsintervall om vartannat år.

En generell slutsats man kan dra är att de fastighetsägarna med färre lägenheter inte har lika bra egenkontroll som de med många lägenheter. Miljöförbundet kommer att 2016 genomföra ett liknande projekt med de resterande 66 fastighetsägarna för att kontrollera att även de har en väl fungerande egenkontroll.

Författare: Åsa Ekberg, Jon Hall och Ulf Olsson