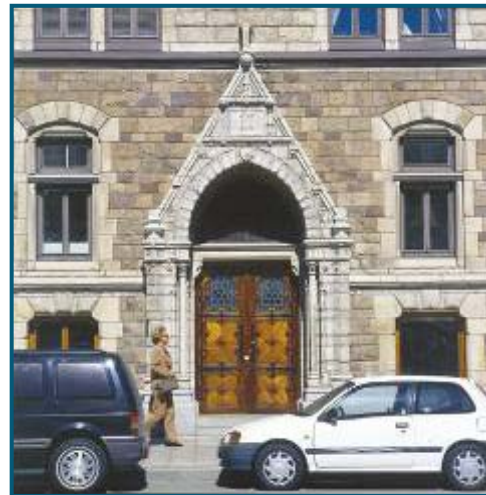


God inomhusmiljö- fastighetsägarens ansvar

Yogesh Kumar



Inomhusmiljö – hur ser fastighetsägarens ansvar ut ?

- 90 procent av tiden vistas vi inomhus
- De faktorer som påverkar vårt välbefinnande:
Den fysiska, psykiska och sociala miljön
- Fysiska miljön som fastighetsägaren kan påverka består av komponenter som :
Luft, ljud, ljus, termisk klimat, luftföroreningar, radon och elektromagnetisk strålning

Fastighetsägarens ansvar

- Kontinuerligt kvalitetsarbete med inomhusmiljö
 - långsiktigt nöjda och lojala kunder
 - färre omflyttningar
 - färre felanmälningar
 - bättre kundrelationer

Ett ansvar att tillhandahålla en god och hälsosam inomhusmiljö

Lönsam inomhusmiljö

Några affärsmässiga skäl att tillhandahålla bra inomhusmiljö:

- Mindre klagomål
- Mindre kostnader med nöjda kunder i tid och pengar
- Mindre driftskostnader
- Ökat fastighetsvärde
- Bra försäljningsargument
- Ökad produktivitet, mindre sjukfrånvaro, minskad personalomsättning

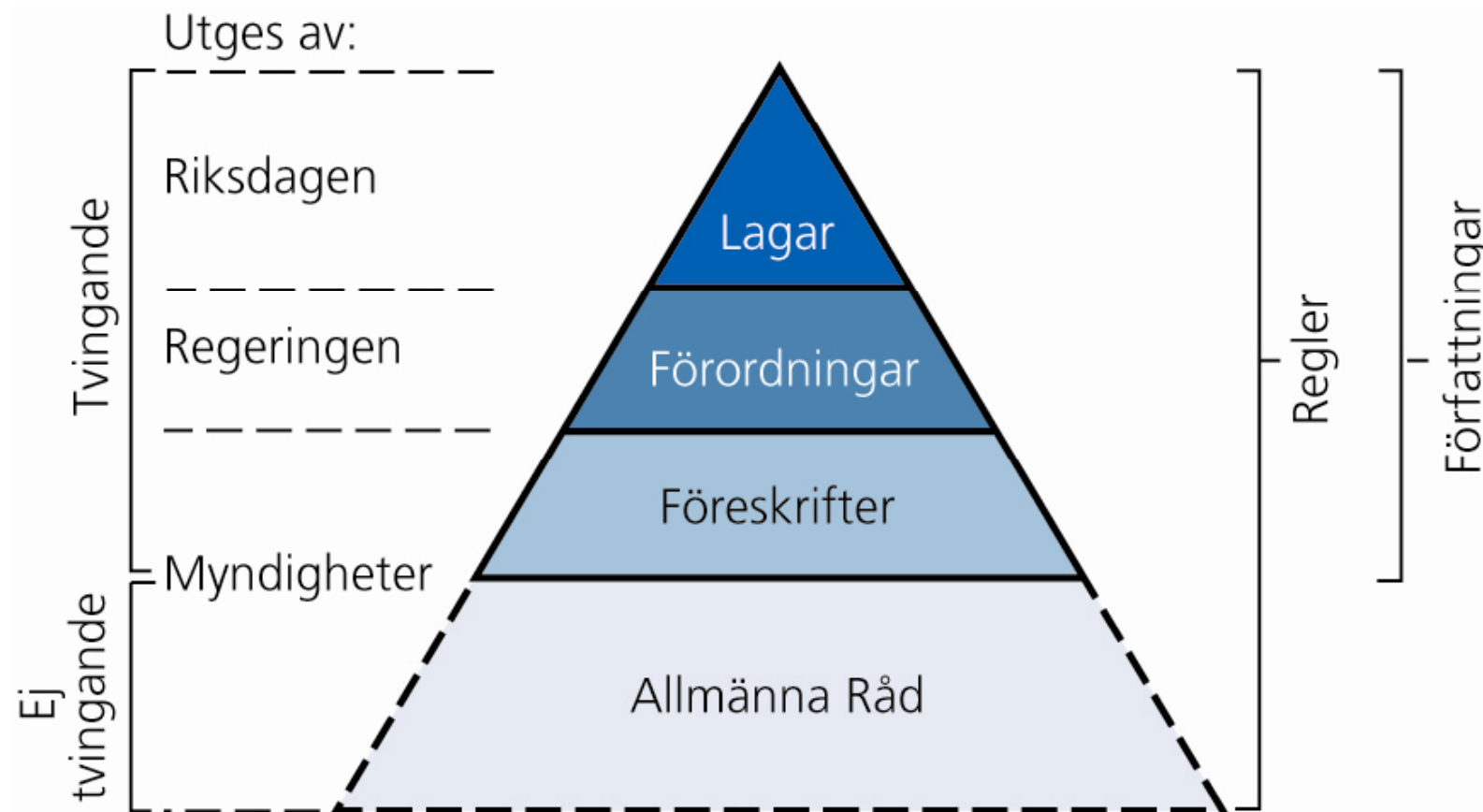
Ansvarsfördelning

- Fastighetsägaren har det yttersta ansvaret för underhåll och att hålla i stånd anordningar (Byggnadsverkslagen)
- Arbetsgivaren har ansvar för arbetsmiljön
- Viktigt med ansvarsfördelning i hyreskontraktet för inomhusmiljön och lokalens avsedda användning

Fastighetsägarna

- Fastighetsägandets affärsidé är att erbjuda bostäder och lokaler som ger människor förutsättningar att ha ett bra boende och möjligheter att bedriva kommersiell verksamhet.
- Fastighetsägarna Stockholm hjälper sina medlemmar att förverkliga denna affärsidé.
- Ändamålet är att främja ett fritt näringsliv och skapa bästa förutsättningar för lönsamt ägande och förvaltande av fastigheter.

Lagar, Regler och råd



Lagar, Regler och råd

- Plan- och bygglagstiftningen: lagar (Riksdagen), förordningar (Regeringen), föreskrifter och allmänna råd (Boverkets byggregler och råd)
- I allmänna råd hänvisning till regler och råd från bl.a. Socialstyrelsen, Arbetsmiljöverket, Kemikalieinspektionen
- Miljöbalken (Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd)
- Branschregler t.ex. Riktlinjer för specifikation av inneklimatkrav

Regler och råd för ventilation och inomhusmiljö

LAGSTIFTNING	PLAN OCH BYGGLAGEN OCH BYGGNADSVKSLAGEN	MILJÖBALKEN	ARBETSMILJÖLAGEN
ANSVARIG MYNDIGHET	Boverket	Socialstyrelsen	Arbetsmiljöverket
LOKAL/REGIONAL TILLSYNS-MYNDIGHET	Kommunal byggnadsnämnd	Kommunal miljönämnd	Regionala arbetsmiljö-inspektionen
ANSVARIG BRANSCHAKTÖR	Byggherren eller byggnadens ägare	Verksamhetsutövaren, brukaren, byggnadens ägare	Arbetsgivaren
SITUATION	Nybyggnad, tillbyggnad, ombyggnad, OVK-åtgärder	Bostäder och lokaler för allmänna ändamål	Arbetsplatser och skolor
FÖRESKRIFTER	BBR 2008 (BFS 1993:57) Funktionskontroll av ventilations-system (BFS 1991:36 med ändringar t.o.m. BFS 1999:25)	–	AFS 2000:42 – Arbetsplatsens utformning – föreskrifter och allmänna råd
ALLMÄNNA RÅD	BBR 2008 Funktionskontroll av ventilations-system (BFS 1991:36 med ändringar t.o.m. BFS 1999:25) Boverkets allmänna råd (2008:2) om funktionskontroll Boverkets allmänna råd om ändring av byggnad, BÄR (1996:4, ändrad 2006:1)	Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn <ul style="list-style-type: none"> • SOSFS 1999:25 – Ventilation • SOSFS 1999:22 och SOSFS 2004:6 – Radon i inomhusluft • SOSFS 1999:21 – Fukt och mikroorganismer • SOSFS 2005:15 – Temperatur inomhus 	AFS 2000:42 – Arbetsplatsens utformning – föreskrifter och allmänna råd



FASTIGHETSÄGARNA





FASTIGHETSÄGARNA