

Handbok för fastighetsägare.



Foto: Scandinav bildbyrå, Therese Winberg

Innehåll

Inledning	3
Egenkontroll	4
Regelbundna kontroller	4
Dokumentation underlättar	4
Tydlig information	4
Avfall	5
Informationsplikt	5
Hämtning av farligt avfall	5
Återvinningscentraler i Örebro kommun	6
Avfallsutrymmen	6
Visste du?	6
Mer information	6
Buller	7
Vanliga problem i flerbostadshus	7
Riktvärden för buller inomhus	7
Visste du?	8
Mer information	8
Fukt och mikroorganismer	9
Indikationer på fuktskador	9
Förebygga fuktskador	9
Att tänka på inför en fuktskadeutredning	9
Mer information	10
Legionella	11
Råd som förebygger tillväxt av legionella-bakterier	11
Mer information	11
Radon	12
Fastighetsägarens ansvar	12
Radonmätning	12
Godkända laboratorier	12
Mer information	12
Skadedjur och ohyra	13
Förebygga skadedjur och ohyra	13
Mer information	13
Temperatur och drag	14
Riktvärden för inomhustemperaturer utifrån FoHMFS 2014:17	14
Känsliga grupper	15
Mer information	15
Ventilation	16
Uteluft och frånluft	16
Ventilationssystem	16
Folkhälsomyndighetens riktvärden för ventilation (FoHMFS 2014:18)	16
Mer information	17
Lagrum	18

Inledning

I Sverige spenderar vi ungefär 90 procent av vår tid inomhus eftersom vi lever i ett kallt klimat. Därför är det extra viktigt att inomhusmiljön är så bra som möjligt för att minimera faktorer som kan påverka vår hälsa negativt. En bristfällig inomhusmiljö kan t.ex. vara bullerstörningar, lukter, vibrationer, dålig ventilation, radon, skadedjur, fukt och mögel.

Alla olägenheter för människors hälsa, som det heter enligt miljöbalken när något kan påverka hälsan negativt, kan vara svåra att bedöma och framförallt att veta vem som ska bedöma det. Är det hyresgästen, fastighetsägaren, eller en miljö- och hälsoskyddsinspektör?

Syftet med handboken är att ni som fastighetsägare på ett enkelt sätt ska kunna ta del av vilka rekommendationer och krav som ställs på er. Men även vilka skyldigheter ni har som fastighetsägare utifrån miljöbalken. Genom att arbeta förebyggande är målet att minimera antalet fall av ohälsa relaterad till inomhusmiljö i Örebro kommun.

Egenkontroll

Att som fastighetsägare se till att man har 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 du som är ansvarig vet vad som ska göras i en viss situation, till exempel vid en vattenskada, kan problemen ofta begränsas och oväntade kostnader undvikas. Regelbunden genomgång av fastigheten ger bättre framförhållning vad gäller stora och oönskade kostnader till exempel vid stambyte eller ombyggnation av ventilationssystem. Detta kan vara extra viktigt för 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. Den är också till 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.

Avfall

Informationsplikt

Fastighetsägare är skyldig att informera den eller de som bor i eller är verksamma i fastigheten om gällande regler för avfallshantering.

Fastighetsägare ska sortera ut följande avfallsslag och hålla det skilt från annat avfall:

- Avfall som omfattas av producentansvar som t.ex. förpackningar, tidningar, elavfall, glödlampor, lågenergilampor, bilbatterier, småbatterier, läkemedel och bildäck.
- Farligt avfall inklusive elavfall som inte ingår i producentansvaret.
- Annat avfall än hushållsavfall inklusive bygg- och rivningsavfall.
- Grovavfall
- Avfall som ingår i tecknat abonnemang.

Det ställs inga krav på fastighetsägaren att ha fraktioner för varje avfallstyp, men information om var man kan kasta alla avfallstyper ska ges ut till de boende, t.ex. var närmaste återvinningsstation eller återvinningscentral är belägen.

Hämtning av farligt avfall

Även små mängder farligt avfall gör stor skada på miljön och människors hälsa om det slängs på fel plats. Därför hämtar Örebro kommun upp farligt avfall och elavfall två gånger per år, i maj och september/oktober. Passa på att lämna det farliga avfallet när farligt-avfall-bilen kommer till ditt område!

Det här kan du lämna:

- Farligt avfall, till exempel lösningsmedel, målarfärg, lack/lasyr, penseltvätt och träolja. Lämna gärna farligt avfall i originalförpackningen.
- Smått elavfall, upp till 25 cm i storlek. Till exempel batterier, lågenergilampor, elektroniska leksaker, elvispar, hårtorkar, mobiltelefoner. De kan tyvärr inte ta emot större elavfall och vitvaror.
- Överblivna läkemedel.

Schema finns att hämta på Örebro kommuns hemsida. Sätt gärna upp schemat i trappuppgångarna!

Kommunen kan även erbjuda en tjänst där smått elavfall hämtas i fastighetsägarens miljörum. För att komma igång med tjänsten behöver man köpa en vägghylla eller vagn av kommunen där sortering av batterier, ljuskällor och smått elavfall kan ske. Utrustningen köps loss med en engångssumma och sedan ingår tömningarna i det befintliga abonnemanget.

Återvinningscentraler i Örebro kommun

Atleverket, Tippvägen 1
 Mellringe, Återbruksvägen 1
 Glanshammar, Kemivägen 2
 Odensbacken, Industrivägen
 Hovsta, öster om Hovstarondellen.

Avfallsutrymmen

Rengöring av behållare och avfallsutrymmen ska ske genom fastighetsägarens försorg och så ofta att olägenhet för människors hälsa eller miljön inte uppstår. Om olägenhet uppstår kan kommunen rengöra behållaren på fastighetsägarens bekostnad.

Visste du?

Den totala mängden insamlat hushållsavfall år 2013 i Örebro kommun var 67 458 ton, varav 11 738 ton utgörs av insamlade förpackningar och tidningar.

Avfallsslag	Mängd (ton)år 2013
Hushållsavfall till förbränning (kärl- och säckavfall)	22 923
Hushållsavfall till deponi	567
Matavfall	7 475
Farligt avfall	888
Elavfall	1 832
Grovavfall	14 720
Förpackningar och tidningar	11 738
- Glas	2 506
- Plast	1 198
- Metall	253
-Kartong	2 628
- Tidningar	5 153
Slam från enskilda avlopp	20 635

Mer information

Örebro kommun
 Förpackning- och tidningsinsamlingen

www.orebro.se/avfall
www.ftiab.se

Buller

Buller och höga ljudnivåer är ett utbrett hälsoproblem som stör många människor i Sverige. Buller är enkelt uttryckt oönskat ljud, dvs. ljud som människor känner sig störda av. Men även önskade ljud, som exempelvis musik, kan bli störande för närboende om ljudnivån är för hög. Buller påverkar människor på olika sätt beroende på typ av buller, vilken styrka det har, vilka frekvenser det innehåller, hur det varierar över tiden samt tid på dygnet. Buller kan påverka människors hörsel, blodtryck, koncentration och sömn negativt vilket kan medföra en sämre livskvalitet.

Vanliga problem i flerbostadshus

Här nedan listas några vanliga bullerproblem som kan förekomma i flerbostadshus samt hur problemen kan åtgärdas.

- **Störningar från grannar (t.ex. musik, flyttande av möbler, fest)**
Genom att ha en fungerande störningsjour så kan det i de flesta fall lösa problem mellan grannar.
- **Ljud från tvättstuga**
För att motverka buller från tvättstuga är en effektiv åtgärd att man inte får tvätta efter ett visst klockslag. Följs inte uppmaningen kan det bli aktuellt att bryta strömmen vid den tidpunkten. I vissa fall kan det ändå bli aktuellt att vidta åtgärder för att sänka ljudnivån i tvättstugan som att exempelvis installera absorbentplattor ovanför tvättmaskin/torktumlare eller montera ben med fjädring för minskat stomljud.
- **Trafikbuller**
Bor man i stadsmiljö kommer man med all sannolikhet utsättas för trafikbuller i sin bostad. Som fastighetsägare finns det ett par åtgärder som kan sänka bullernivån till godtagbara nivåer. Man kan t.ex. installera bullerdämpande tilluftsventiler eller byta fönster till ett mer ljudisolerande alternativ. Att byta fönster kan innebära en stor kostnad men Örebro kommun erbjuder fram till 2020 ett bidrag för fönsteråtgärder som reducerar trafikbullret. För att få ta del av bidraget krävs det bl.a. att fastigheten uppfyller vissa kriterier. För mer information om bidraget se Örebro kommuns hemsida.

Riktvärden för buller inomhus

Tabellen är tagen från Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoMHFS 2014:13).

Bullertyp	Ljudnivå dBA (decibel)
Ekvivalent buller (genomsnitt)	= 30
Maximalt (t.ex. dunsar och slammer)	= 45
Ljud med hörbara tonkomponenter (ekvivalent)	= 25
Ljud från musikanläggningar (ekvivalent)	= 25

Tabellerna nedan anger Naturvårdsverkets råd om hur mycket det får låta utomhus vid fasad från fläktar och andra installationer.

Vardagar (ekvivalent):

Dagtid	06:00-18:00	50 dBA
Kvällstid	18:00-22:00	45 dBA
Natttid	22:00-06:00	40 dBA
Maximal ljudnivå natttid		55 dBA

Lördagar, söndagar och helger (ekvivalent):

Dagtid	06:00-18:00	45 dBA
Kvällstid	18:00-22:00	45 dBA
Natttid	22:00-06:00	40 dBA
Maximal ljudnivå natttid		55 dBA

Visste du?

Eftersom att decibel är en logaritmisk skala så innebär en ökning med 3dB att ljudstyrkan fördubblas.

Mer information

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13)

Naturvårdsverket

www.naturvardsverket.se/buller

Örebro kommun

www.orebro.se/buller

Fukt och mikroorganismer

Många hus drabbas av fuktskador som är både dyra och svåra att komma till rätta med och kan ge upphov till mögelbildning. Fuktskador och mögeltillväxt i bostäder och lokaler är en olägenhet för människors hälsa enligt miljöbalken, och det är viktigt att problemen åtgärdas så fort som möjligt. Fuktskador kan bero på läckage från tak och fönster, vattenledningar, avloppsstammar och toaletter, bristfällig ventilation eller på att duschar används mer frekvent än vad badrummet är anpassat för.

Människor som vistas i fuktiga hus rapporterar ofta hudirritationer och problem med slemhinnor i luftvägar och ögon. Sambanden mellan hälsoproblem och fukt och mögel är inte helt klarlagda. Det finns dock anledning att vara extra försiktig om man lider av allergiska besvär eller har känsliga luftvägar och slemhinnor. Barn är ofta speciellt känsliga.

Indikationer på fuktskador

- Lukt som påminner om en unken källarlukt
- Hög luftfuktighet i bostaden
- Synliga mögelfläckar på väggar och golv
- Kakel lossnar eller att plastmattor ”bubblar upp sig” och/eller släpper i kanterna
- Missfärgningar på mattor, tak eller tapeter
- Omfattande kondens på fönstrens insida vid en utetemperatur på ca - 5 °C eller lägre

Förebygga fuktskador

De flesta fuktskador kan förebyggas genom att:

- Se till att husgrunden är ordentligt dränerad.
- Ha en rutin för att rensa hängrännor/stuprör så att det inte blir stopp.
- Ha en fungerande ventilation i hela byggnaden och ha rutiner för underhåll av den (t.ex. rengöring av ventilationskanaler och frånluftsdon) samt att genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) inom gällande intervall.
- Meddela de boende om vikten av att anmäla en misstänkt fuktskada i ett tidigt skede.

Att tänka på inför en fuktskadeutredning

Har Miljökontoret begärt in en fackmannamässig utredning ställs vissa krav på innehåll och utformning.

Undersökningen ska ge svar på följande frågor:

- Förekommer synliga fuktskador, t.ex. fuktfläckar, missfärgningar, bubblor i mattor, väggar eller tak?
- Förekommer synliga mikrobiella skador och/eller avvikande lukt?
- Vilka typer av fuktkontroller/fuktmätningar har utförts och vad visar de?
- Har materialprovtagningar bedömts nödvändiga?
- Finns synliga fel eller misstankar om dolda fel i byggnadskonstruktionen som skulle kunna medföra en ökad risk för fuktskador.
- Är ventilationen korrekt utformad och väl fungerande?
- Vad beror den eventuella fuktskadan på och hur omfattande är den?

Mer information

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer (FoHMFS 2014:14)

Legionella

Legionellabakterier finns naturligt i miljön, främst i sjöar och vattendrag. Men i naturliga miljöer utgör legionella sällan någon risk för smitta. För att nå de halter av legionella som krävs för att åstadkomma en infektion behövs ett konstruerat vattensystem där rätt förhållanden för tillväxt finns. Under 2015 rapporterades totalt 167 fall av legionella där 98 av fallen smittats i Sverige, men troligen är det fler fall som inte rapporterats.

Infektion med legionellabakterier kan orsaka allvarlig lunginflammation som kallas legionärssjuka, eller mildare febersjukdom som kallas pontiacfeber. Legionellabakterier smittar genom inandning av vattenångor som är förorenade av legionellabakterier från t.ex. dusch eller bubbelpool.

Tillväxt av bakterierna sker främst i temperaturintervallet 20-45 °C och de kan därför finnas i vanliga vattenledningar, klimatanläggningar, duschar och bubbelpooler.

Råd som förebygger tillväxt av legionella-bakterier

- Installationer för varmvatten ska vara utformade så att lägst 50 °C varmvattentemperatur erhålls vid samtliga tappställen. Observera att temperaturen som högst får vara 60 °C vid tappställen för att förhindra brännskador.
- Ha lägst 60 °C i varmvattenberedare eller ackumulatortank där vattnet står stilla.
- Temperaturen på samtliga VVC (varmvattencirkulations)-ledningar ska vara lägst 50 °C. I undercentralen bör temperaturen på VVC-ledningen kontrolleras minst en gång varannan vecka för att säkerställa att temperaturen inte är lägre än 50 °C.
- Ta bort eller åtgärda eventuella blindledningar. Det kan t.ex. vara tappställen som inte används eller handdukstorkar som är felkonstruerade. Med felkonstruerade handdukstorkar menas att den värms upp av varmvattencirkulationen och att det manuellt går att strypa tillförseln av vatten i den. Det kan leda till att vatten blir stillastående i handdukstorken och på så sätt skapas optimala förhållanden för tillväxt av legionellabakterier.
- Kall- och varmvattenledningar ska inte vara monterade så att de kommer i kontakt med varandra.
- Spola tappställen som sällan används.
- Kontrollera att alla ventiler på systemet fungerar som de ska och inte är stängda eller igensatta.

Mer information

Folkhälsomyndigheten
Boverket

www.folkhalsomyndigheten.se
www.boverket.se

Radon

Radon är en radioaktiv gas och är den miljöfaktor i inomhusmiljön som orsakar flest dödsfall. Eftersom radon varken syns, känns eller luktar är det enda sättet att kontrollera om det förekommer att genomföra radonmätningar i fastigheten.

Radon i inomhusluften kan komma från marken, byggnadsmaterialet och hushållsvattnet. Radon i bostäder orsakar ungefär 500 lungcancerfall per år i Sverige, vilket motsvarar ungefär 15 procent av alla lungcancerfall. Utsätts man för förhöjda radonhalter och dessutom röker löper man 25 gånger högre risk att utveckla lungcancer än för personer som inte röker.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägaren ansvarar för att mäta radon i inomhusluften och det bör göras vart 10:e år samt när man utför en renovering i eller på fastigheten som kan medföra sprickor i husgrunden, eller någon annan åtgärd som kan påverka radonhalten i inomhusluften. Om radonhalten överstiger Folkhälsomyndighetens riktvärde på 200 becquerel per kubikmeter (Bq/m³) ska fastighetsägaren vidta åtgärder för att sänka halten under riktvärdet.

Radonmätning

För att resultatet ska bli tillförlitligt är det viktigt att mätningen görs enligt strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder.

Punkter att tänka på inför en mätning av radon i bostäder:

- Mäta i alla lägenheter med direkt markkontakt, det vill säga där det inte finns källare under bostaden.
- Mäta i minst en lägenhet per plan i lägenheter på högre belägna plan. Dessa mätningar bör täcka minst 20 procent av lägenheterna i de högre belägna planen.
- Mätning bör göras i de lägenheter som angränsar till hiss- eller ventilationsschakt eller andra utrymmen som går vertikalt genom fastigheten. Anledningen är att markradon kan ta sig upp genom sådana utrymmen.
- Mätningen behöver göras under perioden 1 oktober- 30 april (eldningssäsong).

För mer utförlig information se Strålsäkerhetsmyndighetens metodbeskrivning för mätning av radon i bostäder.

Godkända laboratorier

När du ska mäta, vänd dig till en konsult eller ett godkänt laboratorium. En lista på ackrediterade laboratorier finns på www.swedac.se.

Mer information

Strålsäkerhetsmyndigheten www.stralsakerhetsmyndigheten.se/radon
Folkhälsomyndighetens allmänna råd om radon inomhus (FoHMFS 2014:16)

Skadedjur och ohyra

Djur och insekter kan klassas som ohyra eller skadedjur när de finns på en olämplig plats i ett olämpligt antal. Djuren kan orsaka materiella skador, sprida sjukdomar och obehag. Exempel på ohyra kan vara vägglöss, mjölbagg, ängrar, myror, silverfiskar, getingar och kackerlackor. Med skadedjur avses bland annat möss, råttor och duvor.

Fastighetsägaren bär ansvaret för att vidta åtgärder för sanering om ohyra eller skadedjur upptäcks. Information bör finnas i varje fastighet om vilket saneringsföretag som fastighetsägaren anlitar vid förekomst av skadedjur eller ohyra. Då kan de boende anmäla direkt till saneringsföretaget för att bekämpa problemet så snabbt som möjligt.

I egenkontrollen ska fastighetsägaren ha rutiner för att förebygga, kontrollera och vid behov åtgärda problem med skadedjur eller ohyra. Utifrån miljöbalken har det ingen betydelse om en boende kan vara orsaken till skadedjursproblemet eller inte, det är alltid fastighetsägarens ansvar att hålla bostäder fria från skadedjur.

Förebygga skadedjur och ohyra

Det finns många sätt att bekämpa ohyra. Genom att hålla rent i till exempel bostads- och förvaringsutrymmen undanröjs födo- och äggläggningsplatser för många insektsarter. Vid större angrepp av skadeinsekter eller skadedjur rekommenderas kontakt med saneringsföretag som anlitas av fastighetsägaren.

Skadedjur som råttor och möss undviks genom att fastigheten är råttsäkrad. Otätheter i fasaden ska därför inte förekomma. Tänk också på att råttor och möss kan ta sig in via golvbrunnar om de saknar lock. Soptunnor ska vara hela och soprummen ska vara säkrade mot skadedjur. Kompostering ska ske i sådana former att råttor och möss inte kan ta sig in i behållaren.

Mer information

Folkhälsomyndigheten

www.folkhalsomyndigheten.se

Temperatur och drag

Problem med temperatur och drag kan ha flera olika orsaker. Det kan exempelvis bero på att hus eller fönster är dåligt isolerade, tilluftsventiler som är felplacerade, eller en värmekälla som inte fungerar. Det förekommer att ett utrymme upplevs kallare än vad som framgår genom lufttemperaturen. Det kan förklaras genom strålningstemperatur (om ytor som golv, väggar och tak är kalla), temperatur-skillnader i rummet, luftens hastighet, kallras eller luftens fuktighet. För att göra en bedömning om det föreligger en risk för olägenhet för människors hälsa kan det krävas att man genomför en s.k. operativ mätning som inkluderar fler faktorer än bara lufttemperaturen.

Riktvärden för inomhustemperaturer utifrån FoHMFS 2014:17

Indikerande mätning bör innehålla kontroll och bedömning av lufttemperatur, luftrörelser och golvtemperatur. Temperaturen bör vara minst 20 °C mätt med vanlig temperaturgivare. Alternativt 18 °C med operativ mätning. Temperaturen får inte överstiga 24 grader långvarigt. Det gäller dygnet runt.

Tabell 1. Indikerande värden för fortsatt utredning

1. Lufttemperatur	Under 20 °C
2. Lufttemperatur	Över 24 °C (Över 26 °C under sommaren)
3. Golvtemperatur	Under 18 °C

En utförlig mätning bör innefatta de parametrar som redovisas i tabell 2 och som bedöms vara relevanta i det enskilda fallet.

Tabell 2. Värden för bedömning av olägenhet för människors hälsa

	Riktvärden	Rekommenderade värden
1. Operativ temperatur	Under 18 °C	20-23 °C
2. Operativ temperatur, varaktigt	Över 24 °C	
3. Operativ temperatur, kortvarigt	Över 26 °C	
4. Skillnad i operativ temperatur mätt vertikalt 0,1 och 1,1 meter över golv		Ej över 3 °C
5. Strålningstemperaturskillnad		
Fönster - motsatt vägg		Ej över 10 °C
Tak – golv		Ej över 5 °C
6. Luftens medelhastighet		Ej över 0,15m/s5
7. Yttemperatur, golv	Under 16 °C	20-26 °C

1 För känsliga grupper, 20 °C.

2 För känsliga grupper, 22–24 °C.

3 Under sommaren, högst 26 °C.

4 Under sommaren, högst 28 °C.

5 Vid inomhustemperatur över 24 °C kan högre lufthastigheter accepteras.

6 För känsliga grupper, 18 °C.

Känsliga grupper

Äldre, handikappade, rörelsehindrade och människor med låg ämnesomsättning är exempel på personer som kan bedömas tillhöra känsliga grupper då de kan ha svårt att själva få upp värmen i kroppen. Dessa personer har därför behov av en högre temperatur inomhus. För dessa grupper gäller ett högre riktvärde på 22-24 °C inomhus.

Mer information

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus (FoHMFS 2014:17)

Ventilation

I inomhusluften samlas föroreningar från matlagning, rökning, städning, dusch och tvätt, dessutom förorenas luften även av koldioxid från människors utandningsluft. Inomhusluften behöver därför bytas ut mot ny luft utifrån och detta sker genom ventilationen. En bra ventilation minskar bl.a. risken för allergier, överkänslighetsreaktioner, önskad lukt och fuktskador.

Uteluft och frånluft

Uteluft är den friska luft som kommer in i bostaden via ventiler som ofta är placerade vid fönstren i vardagsrum och sovrum. Frånluft kallas den smutsiga luft som man vill ventileras ut från bostaden. Den förorenade luften ventileras ut genom badrum och kök.

Ventilationssystem

Självdrag (S)

Grundprincipen i självdragsventilation är att draget skapas genom temperaturskillnader i inomhus- och utomhusluften. Luften kommer in genom tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum men även genom otätheter och springor. Luften strömmar sedan ut i frånluftsventilerna i badrum och kök. I och med att flödet styrs av temperaturskillnader fungerar ventilationen dåligt under den varma perioden av året.

Glöm inte att informera de boende om att ha uteluftsventilerna öppna!

Fläktstyrt frånluftssystem (F)

Tilluft kommer in i bostaden på samma sätt som i självdrag. Luften sugs ut med en fläkt i kök och/eller badrum och toalett. Både självdrags- och frånluftssystemet ska fungera dragfritt med öppna uteluftsventiler året om.

Fläktstyrt från- och tilluftssystem (FT)

Tilluft trycks in genom fläktstyrda tilluftsventiler i sovrum och vardagsrum. Luften sugs ut med en fläkt i kök och/eller badrum och toalett. FT-system kan även kombineras med värmeväxlare och kallas då FTX-system.

Ett känt problem är att när boende upplever drag från tilluftsventilerna så stänger man igen dem. Problemet blir då att de ventiler som är öppna kommer generera ett kraftigare drag eftersom samma mängd luft kommer att söka sig in i bostaden. Är alla ventiler stängda kan det istället orsaka ett undertryck i lägenheten som kan medföra att oönskad luft från andra utrymmen som exempelvis grannar och källare tar sig in i bostaden genom håligheter och sprickor.

Folkhälsomyndighetens riktvärden för ventilation (FoHMFS 2014:18)

För bostäder gäller att minsta mängd tillförd uteluft är 0,35 l/s per m² golvyta eller minst 4 l/s per person.

Vad man kan göra som fastighetsägare

Misstänker man att ventilationen är bristfällig kan man göra en enklare kontroll med en bit toapapper eller rök vid tillufts- och frånluftsventilerna. På det sättet kan man kontrollera luftrörelserna vid ventilerna. Om luftrörelserna är svaga eller går åt ”fel håll” är det nödvändigt att utföra en fackmannamässig luftflödesmätning.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)

I en OVK-besiktning så kontrollerar man att ventilationssystemet uppfyller de krav som ställdes när det byggdes. Enligt plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen samt Boverkets allmänna råd ska byggnadens ägare ansvara för att funktionskontrollen utförs inom gällande intervall. En godkänd OVK-besiktning är inte en garanti för att ventilationen uppfyller miljöbalkens krav, vilket innebär att bostadens luftflöden och luftomsättning också måste kontrolleras.

Intervall för besiktning för de olika ventilationstyperna:

Flerbostadshus FT- och FTX-ventilation (FT= mekanisk från- och tilluftsventilation)

3 år

Flerbostadshus F-vent (Mekanisk frånluftsventilation)

6 år

Flerbostadshus S-vent (Självdrag)

6 år

Funktionskontrollen ska utföras av en behörig besiktningsman. Varje besiktning ska protokollföras och ett exemplar av protokollet ska sändas in till stadsbyggnadskontoret, som är tillsynsmyndighet för den obligatoriska ventilationskontrollen.

Tecken på att ventilationen kan vara bristfällig

- Tilluften är förorenad.
- Att det ofta förekommer oönskad lukt från en annan bostad eller lokal, som t.ex. röklukt eller matos.
- Luften i bostaden strömmar från rum med lägre krav på luftkvalitet till rum med högre, exempelvis från kök till sovrum.
- Rummen är oventilerade och/eller att det saknas överluftsdon mellan rum där människor ofta vistas. Det bör även finnas över- eller underluftsdon till badrummet för att säkerställa att våtutrymmet ventileras även när dörren är stängd.

Mer information

Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation
Boverket

(FoHMFS 2014:18)
www.boverket.se

Lagrum

2 kap 2 § miljöbalken

Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall skaffa sig den kunskap som behövs med hänsyn till verksamhetens eller åtgärdens art och omfattning för att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet.

2 kap. 3 § miljöbalken

Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd skall utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I samma syfte skall vid yrkesmässig verksamhet användas bästa möjliga teknik. Dessa försiktighetsmått skall vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

2 kap. 2-7 §§ miljöbalken

Kraven i 2 kap. 2-5 §§ och 6 § första stycket gäller i den utsträckning det inte kan anses orimligt att uppfylla dem. Vid denna bedömning ska särskild hänsyn tas till nyttan av skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått jämfört med kostnaderna för sådana åtgärder (2 kap. 7 § miljöbalken)

9 kap. 3 § miljöbalken

Med olägenhet för människors hälsa avses störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

9 kap. 9 § miljöbalken

Bostäder och lokaler för allmänna ändamål ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer. Ägare eller nyttjanderätts-havare ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa.

26 kap. 9 § miljöbalken

En tillsynsmyndighet får meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken skall efterlevas.

26 kap. 19 § miljöbalken

Den som bedriver verksamhet som kan befaras medföra olägenheter för människors hälsa ska fortlöpande planera och kontrollera verksamheten för att motverka eller förebygga sådana verkningar. Den som bedriver sådan verksamhet ska också genom egna undersökningar eller på annat sätt hålla sig underrättad om verksamhetens eller åtgärdens påverkan.

26 kap. 21 § miljöbalken

Miljönämnden får förelägga verksamhetsutövaren att lämna in de uppgifter och handlingar som behövs för nämndens tillsyn.

26 kap. 22 § miljöbalken

Den som bedriver en verksamhet som kan befaras medföra olägenhet för människors hälsa är skyldig att utföra sådana undersökningar av verksamheten och dess verkningar som behövs för Miljönämndens tillsyn i ärendet.

33 § p.1 förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd

I syfte att hindra uppkomst av olägenhet för människors hälsa ska en bostad särskilt ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller, radon, luftföroreningar och andra liknande störningar.

Syftet med handboken är att ni som fastighetsägare på ett enkelt sätt ska kunna ta del av vilka rekommendationer och krav som ställs på er. Men även vilka skyldigheter ni har som fastighetsägare utifrån miljöbalken. Genom att arbeta förebyggande är målet att minimera antalet fall av ohälsa relaterad till inomhusmiljö i Örebro kommun.