



MILJÖFÖRVALTNINGEN

Fastighetsägares ansvar vid uthyrning av lokaler

Som fastighetsägare gäller det att veta vem du hyr ut dina lokaler till och vilken typ av verksamhet som bedrivs. Vi har sammanställt detta informationsblad till er som är bostadsrättsförening, fastighetsbolag eller privat fastighetsägare med för att sammanfatta de krav som finns på er enligt miljöbalken.

Miljöbalkens syfte är att bland annat att förhindra uppkomsten av olägenheter för människors hälsa. Lagstiftningen berör en mängd olika typer av verksamheter – allt från massagesalonger, grossister och restauranger till bilverkstäder och detaljhandel. Kanske bedrivs en verksamhet av detta slag i din fastighet?

Fastighetsägarens ansvar enligt miljöbalken

När miljöförvaltningen som tillsynsmyndighet, påträffar brister vid vår tillsyn av verksamheter är det inte helt ovanligt att även fastighetsägaren blir inblandad i ärendet. Långdragna utredningar och väsentliga ingrepp i lokaler kan bli kostsamma. Miljöförvaltningen vill därför med detta informationsblad tydliggöra ansvarsfördelningen mellan verksamhet och fastighetsägare samt ge råd om vad ni bör vara extra uppmärksamma på när ni hyr ut lokaler till olika typer av verksamheter.

Som fastighetsägare har ni enligt miljöbalken ansvar att se till att era lokaler är ändamålsenliga för det som de hyrs ut till, vare sig det gäller boenden eller verksamhetslokaler. Genom detta ansvar har ni även en skyldighet att utföra de åtgärder som kan krävas för att hindra uppkomst av, eller undanröja, olägenheter för människors hälsa i era lokaler.

I praktiken innebär detta att ni som fastighetsägaren blir ansvariga för åtgärder som berör väsentliga ingrepp i exempelvis väggar, tak, golv eller rör. Miljöför-

valtningen ställer dessa krav mot er som fastighetsägare då ni har den juridiska och faktiska rådigheten att genomföra denna typ av ingrepp i era lokaler och bedömningen är alltså oberoende av vad som står i hyresavtal. Hur ansvarsfördelning ser ut mellan er och hyresgästen enligt hyresavtal blir en civilrättslig fråga.

Alla fastighetsägare ska enligt miljöbalken utföra egenkontroll. Det innebär att ni fortlöpande och systematiskt ska undersöka och riskbedöma lokaler och användningen som ni upplåter dem till, så att de inte medför negativ påverkan på människors hälsa eller miljö. Det kan exempelvis handla om att rutinemässigt kontrollera och bedöma om byggnaden är anpassad efter verksamheterna som bedrivs i den, eller att genom OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kontrollera funktionen av ventilationen i lokalerna. Åtgärder som utförs enligt egenkontrollen ska kontrolleras av fastighetsägaren och det är bra om även uppföljande åtgärder dokumenteras. Ni har en skyldighet att, på begäran, kunna visa för miljöförvaltningen att detta utförs.

Miljöförvaltningens tillsyn

Miljöförvaltningen utför tillsyn enligt bland annat miljöbalken, livsmedelslagen, lag (2018:2088) om tobak och liknande produkter och lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning.

Syftet med miljöförvaltningens tillsyn är att skydda

Var god vänd ►

Miljöförvaltningen i Malmö stad

Bergsgatan 17, 205 80 Malmö Tel: 040-34 35 15
E-post: miljo@malmö.se www.malmö.se



människors hälsa och miljön, vilket vi bland annat gör genom att kontrollera så att lokaler, varor och tjänster är säkra för den som använder dem.

De verksamheterna som faller under miljöbalken kan generellt sett delas in i två kategorier: anmälningspliktiga verksamheter och icke anmälningspliktiga verksamheter.

Som namnen antyder ska anmälningspliktiga verksamheter anmälas till miljöförvaltningen innan de startar, vilket innebär att vi får en möjlighet att göra en första bedömning om verksamhetens och lokalens lämplighet. Icke anmälningspliktiga verksamheter har däremot oftast ingen kontakt med miljöförvaltningen innan start och kan därför vara helt eller delvis omedvetna om kraven som ställs på dem enligt miljöbalken. Exempel på icke-anmälningspliktiga verksamheter: Massagesalonger, detaljhandel, nagelsalonger, frisörsalonger samt vissa föreningar och klubbar.

Tips till fastighetsägare

Arbeta proaktivt

Se till att du och den verksamhet du hyr ut till är medvetna om de krav som finns för verksamhetstypen. Genom att säkerställa att lokalerna uppfyller kraven från början så undviker du kostsamma utredningar och åtgärder.

- Miljöförvaltningen är en rådgivande myndighet. Om du är osäker på vilka krav som ställs för specifika verksamheter kan du kontakta oss med frågor.

Egenkontroll

Var på plats och se regelbundet över lokalerna. Verksamheter förändras ofta över tiden, i vissa fall byggs lokaler om utan samråd med fastighetsägaren. Exempel på vanliga förändringar som vi ser vid vår tillsyn är:

- Tillbyggnad av väggar
- Igensatta/överbyggda ventilationsdon
- Blockerade utrymningsvägar
- Egeninstallerad elektricitet

Förändringarna kan utgöra direkta säkerhetsrisker men även orsaka långsiktiga problem såsom fuktskador, vilka innebär stora kostnader att återställa.

Se över bygglovet

Det bygglov som finns för lokaler begränsar ofta vad en lokal är anpassad för och får användas till. Om bygglovet inte överensstämmer med användningen av lokalen finns det risk att verksamheten förbjuds. I vår tillsyn har vi exempelvis sett:

- Källarlokalerna och förråd som används för verksamheter eller boende
- Verksamhets- och industrilokaler som används som boende
- Kontors- och industrilokaler som används för samlingslokaler eller klubbar.

Ha koll på övriga myndighetskrav

- Bygglov - Stadsbyggnadskontoret i Malmö stad
- Brandskydd - Räddningstjänsten Syd
- Arbetsmiljö - Arbetsmiljöverket
- Upptäcker du otillåtna verksamheter på din fastighet, vänd dig till Polisen.

Har du misstankar om, eller vet att en verksamhet som bedrivs i din lokal inte uppfyller lagkrav, kontakta berörd myndighet.

Lämnar du tips till miljöförvaltningen kan du begära att vara anonym.

Lag och förordningar

- Miljöbalken (1998:808)
- Livsmedelslag (2006:804)
- Lag (2018:2088) om tobak och liknande produkter
- Lag (1998:814) med särskilda bestämmelser om gatuhållning och skyltning
- Förordning (1998:901) om verksamhetsutövares egenkontroll

Allmänna råd

- SOSFS 2006:4 Socialstyrelsens allmänna råd om yrkesmässig hygienisk verksamhet
- FoHMFS 2014:18 Folkhälsomyndighetens råd om ventilation
- FoHMFS 2014:13 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus
- FoHMFS 2014:14 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer

Kontakta oss

Miljöförvaltningen

Enheten för trygghet och samordnad tillsyn
Telefon 040-34 35 15, vardagar kl 9-12, 13-15.30.
E-post: miljo@malmo.se