

FOU-FONDEN FÖR FASTIGHETSFRÅGOR

Kostnader för myndighetskrav i kommunal fastighetsförvaltning

UPPLAGA 2

Förord

Samhällets olika myndigheter ställer många krav på kommunerna som fastighetsägare, främst inom områdena säkerhet, miljöanpassning och arbetsmiljö. I denna rapport görs ett försök att kvantifiera och kostnadsberäkna de olika myndighetskraven. Syftet är att skapa en bättre medvetenhet hos politiker och tjänstemän om vilket budgetutrymme som intecknas av tvingande regler för fastighetsförvaltningen. Utan en sådan medvetenhet riskerar förvaltningens övriga planerade åtgärder, som exempelvis planerat underhåll, att successivt trängas undan av frekventa behov av finansiering av åtgärder föranledda av myndighetskrav.

Denna rapport presenterar en analys som gjorts under åren 2012 och 2013. Den bygger vidare på rapporten *Kostnader för myndighetskrav i kommunal fastighetsförvaltning* (SKL) från år 2007.

Projektet har initierats och finansierats av Sveriges Kommuner och Landstings FoU-fond för kommunernas fastighetsfrågor. Rapporten är författad av Rickard Berg von Linde och Anna Rogberg, Evidens. Sonja Pagrotsky och Jonas Hagetoft på Sveriges Kommuner och Landsting har varit projektledare.

Stockholm i maj 2014

Gunilla Glasare och Jan Söderström

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad

Sveriges Kommuner och Landsting

Innehåll

Sammanfattning	4
Inledning	6
Kostnader för myndighetskrav 2007	8
Kostnader för myndighetskrav 2012	11
Arbete med myndighetskrav i Sundsvall.....	15
Diskussion och slutord.....	17
Bilaga 1. Regelverk och krav på åtgärder.....	18
Enkelt avhjälpna hinder	18
Systematiskt brandskyddsarbete	20
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....	22
Krav på tillagningskök	23
Buller i skolor och förskolor	24
Underhåll av lekplatser	25
Elsäkerhetsbesiktningar	25
Hissar, rulltrappor och motordrivna portar.....	26
Sanering av PCB.....	27
Energideklarationer	28
Snöskottning på tak, borttagning av istappar	29
Kontroll av anläggningar med köldmedia	30
Trafiksituationen vid skolor och förskolor	30
Luftkvalitet vid hög personbelastning	30
Avfallssortering vid rivning	31
Sotning	32
Skyddsrumbesiktning	32
Säkerhet i gymnastiksalarna	33

Sammanfattning

I denna rapport analyseras vad det kostar kommunala fastighetsorganisationer att uppfylla alla de myndighetskrav som är en följd av samhällets förväntningar på säkerhet, miljöanpassning och arbetsmiljö i det befintliga lokalbeståndet. Syftet är att skapa en bättre medvetenhet hos politiker i berörda nämnder och styrelser samt chefer inom förvaltningar och bolag om vilket budgetutrymme som intecknas av tvingande regler för fastighetsorganisationen.

Analysen genomfördes första gången 2007 och visade att kostnaden för att uppfylla de då 15 analyserade myndighetskraven i medeltal uppgick till 25 kronor per kvadratmeter och år för de kommuner som undersöktes. En annan slutsats var att flera av myndighetskraven var etablerade och fullt ut implementerade i organisationerna medan andra beaktats i mindre utsträckning. Nya kravelement implementeras genom ett antal faser, t.ex. inventering, utveckling av åtgärder, genomförande av åtgärder (investeringar) och uppföljning. De olika faserna för respektive myndighetskrav medför olika kostnader. Syftet med uppföljningen i denna rapport är att på nytt analysera kostnaderna för myndighetskraven och belysa eventuella skillnader jämfört med den första analysen.



Uppföljningen visar att kostnaden för att efterleva myndighetskrav i medeltal för de undersökta organisationerna är cirka 27 kronor per kvadratmeter, vilket är två kronor mer än i undersökningen från 2007. I likhet med undersökningen 2007 är det fem krav som tillsammans står för drygt 70 procent av de totala kostnaderna. Dessa fem krav är:

- Snöskottning av tak (7 kr/kvm)
- Hissar m.m. (4 kr/kvm)
- OVK (3 kr/kvm)
- Systematiskt brandskyddsarbete, SBA (3 kr/kvm)
- Energideklarationer (2 kr/kvm)

Den höga kostnaden för snöskottning av tak beror på vädermässigt besvärliga förutsättningar det undersökta året och ska inte betraktas som ett normalt värde. I övrigt kan de skillnader som finns i kostnadsnivåer – som i flera fall är relativt stora – mellan undersökningen 2007 och denna uppföljning oftast hänföras till att regelverken kräver olika uppmärksamhet över tiden. Kraven på hissar kan nämnas som ett exempel. Sedan 31 december 2012 ska det finnas korgdörrar för alla hissar som har en hisskorg för persontransport. Här har kostnaderna stigit från drygt en krona per kvadratmeter till nästan fyra kronor per kvadratmeter och är därmed det näst mest kostnadsdrivande myndighetskravet.



Om kostnaderna för snöskottning av tak justeras till vad som kan bedömas vara en normalnivå, blir den totala genomsnittliga kostnaden 24 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med en krona jämfört med den tidigare undersökningen. Det är svårt att utläsa några trendmässiga förändringar med stöd av denna analys. Kommunernas prioriteringar och tvingande tidsgränser i olika regelverk för implementering avgör hur kostnaderna fördelas mellan kraven. Den totala utgiften för arbete med myndighetskrav tycks vara stabil med cirka 25 kronor per kvadratmeter och år. Frågan om kraven är en "gökunge" i underhållsbudgeten kan möjligen besvaras med att det i praktiken finns ett tak för hur intensivt en kommun kan arbeta för att implementera ett enskilt krav. Ansvarsfullt fastighetsföretagande handlar både om att efterleva myndighetskrav och att avsätta tillräckliga resurser för långsiktiga underhållsinsatser.

Inledning

Upprinnelsen till den analys som genomfördes 2007 var att många fastighetsansvariga tjänstemän med åren hade upplevt att mängden regler och förordningar som styr fastighetsförvaltningen successivt ökat. Totalt identifierades mer än 80 olika åligganden. Knappast någon tjänsteman i operativ befattning i kommunernas fastighetsorganisationer kan längre på rak arm räkna upp de myndighetsregler som organisationen förväntas leva upp till. Mängden myndighetskrav och det komplexa regelverket är därför ett problem i sig eftersom få – om ens några – med säkerhet vågar hävda att samtliga regler är uppfyllda fullt ut. Detta förhållande skapar i sin tur osäkerhet.

Av de 80 krav som identifierades bedömdes 15 stå för den absoluta huvuddelen av kostnaderna. Analyserna visade att kostnaderna för att uppfylla de 15 myndighetskraven i medeltal uppgick till 25 kronor per kvadratmeter och år för de undersökta kommunerna. En annan slutsats var att endast fem krav stod för hela 70 procent av de totala årliga kostnaderna. Dessa fem krav var:

- Enkelt avhjälpta hinder i publika lokaler (5 kr/kvm)
- Systematiskt brandskyddsarbete (4 kr/kvm)
- Obligatorisk ventilationskontroll (3 kr/kvm)
- Krav på tillagningskök (3 kr/kvm)
- Buller i skolor och förskolor (2 kr/kvm)

Frågan är om bilden har förändrats på något sätt fem år senare? Har de totala kostnaderna för att uppfylla samhällets förväntningar på bl.a. säkerhet, miljöanpassning och arbetsmiljö ökat eller minskat? Har kostnader för olika myndighetskrav förändrats? Har några nya myndighetskrav tillkommit? Finns det några trender som kan utläsas, i vilken riktning går utvecklingen? Detta var frågeställningar som skulle belysas i en uppföljning av analysen från 2007.

Rapportens syfte

När analysen genomfördes 2007 var syftet att skapa en bättre medvetenhet hos politiker i berörda nämnder och styrelser samt chefer inom förvaltningar och bolag om vilket budgetutrymme som intecknas av tvingande regler för fastighetsförvaltningen. Utan en sådan medvetenhet riskerar förvaltningens övriga planerade åtgärder, som exempelvis planerat underhåll, att successivt trängas undan av frekventa behov av finansiering av åtgärder föranledda av myndighetskrav. Frågan som formulerades 2007 och som även ställs i uppföljningen 2012 är kort sagt: är myndighetskraven en ”gökunge” i budgeten?

Metod

Analysen 2007 genomfördes i nära samverkan med de fyra kommunerna Umeå, Örnsköldsvik, Sundsvall och Göteborg. I kommunerna deltog företrädare för tekniska kontoret, fastighetskontoret och lokalförsörjningsförvaltningen. Deltagarna ingick i en styrgrupp för projektet och deltog med stort engagemang. Särskilda arbetsmöten hölls med respektive kommun för att kartlägga kostnaderna för myndighetskraven, vilket inte var någon trivial uppgift. System för kostnadsuppföljning och redovisning är vanligen inte strukturerade för den typ av sammanställningar som analysen krävde. När uppdateringen skulle genomföras fem år senare var ambitionen initialt att undersöka samma kommuner som

2007 och om möjligt lägga till någon eller några nya aktörer. Från föregående studie ställde Sundsvall och Umeå samt i viss utsträckning även Göteborg förtjänstfullt upp. Den nya aktören blev SISAB, Skolfastigheter i Stockholm AB, som är det kommunala bolag som äger och förvaltar merparten av Stockholms förskolor, grundskolor och gymnasieskolor. Fler aktörer har tillfrågats men har av olika anledningar avböjt. De nyckeltal som uppföljningen redogör för måste därför läsas med de begränsningar som följer av att den ursprungliga gruppen kommuner inte kunde hållas helt intakt.

I samband med denna uppföljning undersöktes även om några nya myndighetskrav av dignitet, i bemärkelsen kostnadsdrivande, hade tillkommit sedan 2007. Även eventuella förändringar av de krav som ingick i den föregående studien undersöktes. Ett önskemål var att kostnader för ytterligare tre myndighetskrav skulle undersökas: Sotning (Lag om skydd mot olyckor), Skyddsrumsbesiktning (SFS 2006:545) och Säkerhet i gymnastiksal (Arbetsmiljölagen). I bilaga 1 redogörs översiktligt för de myndighetskrav som ingår i uppföljningen.

Data om kostnader för myndighetskrav samlades in och strukturerades på ett sätt som så långt som möjligt liknade arbetssättet 2007.

Som nämnts ovan konteras kostnader för myndighetskrav bara i begränsad omfattning på ett sådant sätt att en sammanställning utifrån studiens utvalda kravelement kan göras på ett enkelt sätt. Istället måste skattningar av nedlagd arbetstid och kostnader för åtgärder i fastigheterna göras. En indelning görs även i kostnader för inventering, administration samt övriga kostnader förknippade med myndighetskraven. Figur 1 visar den struktur som användes vid intervjuerna, och som även återkommer när resultatet presenteras längre fram i denna rapport.

Myndighetskrav		Grad av genomförande (1-5 där 5 helt genomfört)	Inventering, besiktning, kontroll		Administration, dokumentation (kr/m ²)	Åtgärder – anpassning, ombyggnad (kr/m ²)	Övriga kostnader	
			Interna resurser (kr/m ²)	Externa resurser (kr/m ²)			Kostnad (kr/m ²)	Beskrivning
1	Krav på åtgärdande av enkelt åtgärdade hinder i publika lokaler (PRI - Roverkets föreskrifter)							

Figur 1. Struktur som användes vid djupintervjuerna, där kostnader för de utvalda myndighetskraven skattades.

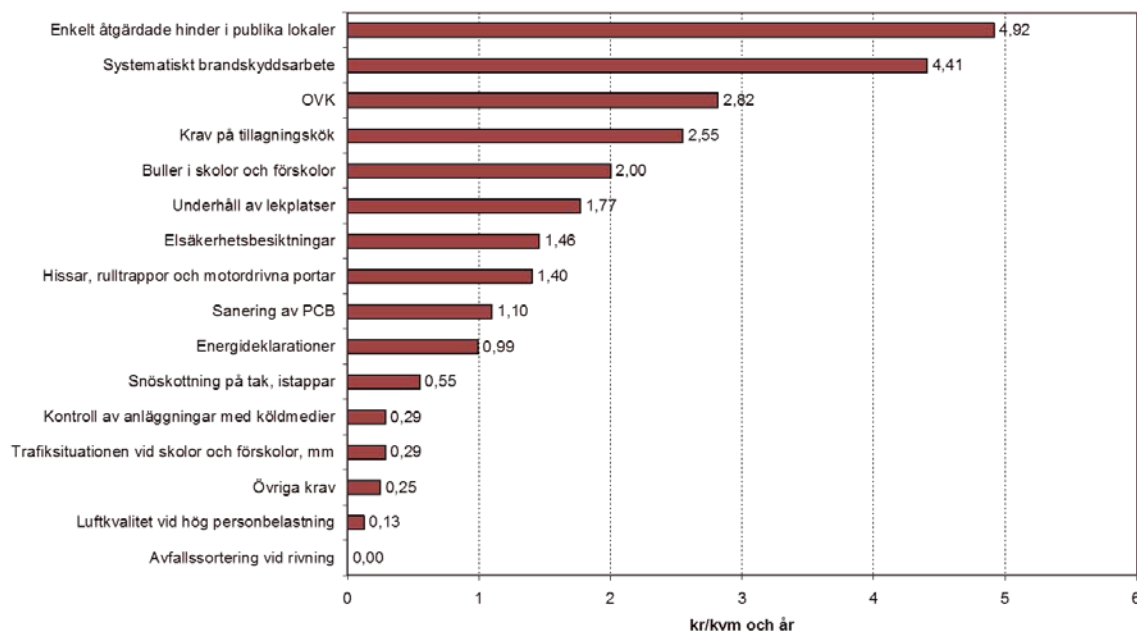
Samtliga kostnader har räknats om till kronor per kvadratmeter och år. Genomgående har kostnaderna fördelats på kommunens totalt förvaltade yta, även i de fall då myndighetskraven endast berör fastigheter med en viss typ av verksamhet (t.ex. buller i skolor och förskolor). Detta för att kunna konstruera jämförbara nyckeltal som beskriver totalkostnader. I de fall kostnader avser insatser med längre varaktighet än ett år, t.ex. investeringar i byggnader och installationer, har dessa kostnader periodiserats med för åtgärderna lämpliga avskrivningstider och med en kalkylränta på fem procent.

Vid intervjuerna bidrog ett antal personer i varje kommun med information. Arbeta med myndighetskrav är vanligen fördelat på ett stort antal personer i förvaltningen, och även om fastighetschefen har en samlad bild av verksamheten, var det nödvändigt att delansvariga fick beskriva arbetssätt och rutiner för att skattningarna skulle bli så bra som möjligt. Vid intervjuerna 2007 diskuterades även strategier för hantering av myndighetskrav, vald organisation, relation med tillsynsmyndigheter, grad av efterlevnad och hinder för att efterleva ställda krav. Uppföljningen 2012 koncentrerades i huvudsak på att fånga upp kostnader medan övriga frågeställningar var underordnade.

Kostnader för myndighetskrav 2007

Resultatet av analysen 2007 visar att kostnaden för att uppfylla myndighetskrav i medeltal uppgår till 25 kronor per kvadratmeter och år för de kommuner som undersöktes. Kostnaderna för kommunerna visade låg spridning och låg i intervallet 24-27 kronor per kvadratmeter och år. Medeltalet 25 kr per kvadratmeter kan t.ex. jämföras med kostnaden för planerat underhåll i grundskolor, som uppgick till knappt 50 kronor per kvadratmeter¹ när denna undersökning genomfördes. Totalt betyder det att kostnaden kunde uppskattas till ca 1 500 miljoner kronor per år.

Bland de 15 undersökta myndighetskraven var det fem krav som stod för cirka 70 procent av de totala kostnaderna. I figur 2 redovisas kostnaderna i medeltal för de undersökta kommunerna.



Figur 2. Total kostnad för att uppfylla myndighetskrav i medeltal för de undersökta kommunerna 2007.

Bland de mest kostnadsdrivande myndighetskraven återfanns både krav som funnits i mer än 15 års tid (OVK) och helt nyligen introducerade krav (energideklarationer). Det konstaterades att kostnaderna för att uppnå de olika kraven sannolikt varierar över tiden. Detta kan t.ex. bero på att vissa frågor får stort genomslag, ett exempel är kravet på energideklarationer som infördes som svar på behovet av åtgärder för minskad klimatpåverkan. Under ett antal år gavs frågan om luftkvalitet vid hög personbelastning stor uppmärksamhet, för att senare övergå till att bli en relativt underordnad fråga, som till stor del hanteras inom ramen för arbetet med obligatorisk ventilationskontroll. Sammanställningen i studien 2007 kunde därför ses som en ögonblicksbild, som kan förändras över tiden, vilket är orsaken till uppföljningen i denna rapport.

¹ Förvaltningsnyckeln 2006, Sveriges Kommuner och Landsting 2006.

I tabell 1 återges kostnader för respektive kommun uppdelade på typ av aktivitet. Inventering, besiktning och kontroll stod för ca 30 procent av kostnaderna, administration och dokumentation för ca 10 procent och åtgärder i form av anpassning och ombyggnad av fastigheter för ca 60 procent. Spridningen vad gäller kostnader var förhållandevis liten för de administrativa momenten, inklusive besiktningar och kontroller, men större för åtgärder i byggnaderna. Kommunen med lägst nivå redovisade kostnader på 11 kronor per kvadratmeter och år och den med högst kostnad 17 kronor per kvadratmeter och år, dvs. 50 procent mer resurser lades på åtgärder i kommunen med högst kostnader jämfört med i den med lägst kostnader.

Organisation	Inventering, besiktning och kontroll		Administration, dokumentation	Åtgärder, anpassning, ombyggnad	Övriga kostnader	Totalt
	Interna resurser	Externa resurser				
1	2	7	5	11	0	25
2	5	2	3	16	1	27
3	5	3	0	16	0	24
4	4	2	2	17	0	25
Medeltal	4	3	2	15	0	25
Andel	16 %	14 %	10 %	59 %	1 %	100 %

Tabell 1. Sammanställning av kostnader för respektive organisation, fördelade på typ av aktivitet och interna och externa resurser. Samtliga kostnader i kr/kvm och år.

Kravet enkelt avhjälpta hinder, som var sammanställningens mest kostnadsdrivande krav, gav till största delen upphov till kostnader genom åtgärder i fastigheterna. Andra krav som var starkt kostnadsdrivande hade mestadels administrativa kostnader, t.ex. systematiskt brandskyddsarbete och energideklarationer.

Kommunerna bedömde att de kommit olika långt i sin hantering av de olika myndighetskraven. De bedömde graden av implementering på en skala 0-5, där 0 betyder att inget arbete hade påbörjats och 5 att åtgärder vidtagits och nödvändiga system och rutiner var fullt ut implementerade. Enligt denna skala varierade graden av implementering mellan 2,4 och 4,1. En kommun utmärkte sig med låg grad av implementering och något högre kostnader än de övriga kommunerna. Något mönster kunde inte utläsas i resultatet, som påvisade relativt likartade kostnader men stora variationer vad gäller grad av implementering.

De myndighetskrav där arbetet hade kommit längst avsåg underhåll av lekplatser, snöskottning av tak, OVK och sanering av PCB. Energideklarationer var det krav där graden av implementering bedömdes som lägst, samtidigt som detta krav medfört relativt stora kostnader. Snöskottning av tak visade på den omvända relationen, hög grad av implementering och relativt låga kostnader.

I studien från 2007 genomfördes inledningsvis även översiktliga telefonintervjuer med ett 20-tal kommuner. Syftet var i första hand att ge underlag för en prioritering av de myndighetskrav som skulle studeras, samt att identifiera frågeställningar för djupintervjuerna. En observation var att kostnaderna för vissa krav tenderade att övervärderas i telefonintervjuerna jämfört med vad de mer noggranna analyserna senare visade. Detta gällde t.ex. krav på tillagningskök, som ansågs vara det absolut mest kostnadsdrivande myndighetskravet enligt telefonintervjuerna. Detta verifierades inte av fallstudien, även om kravet hamnade relativt högt på listan. Vid djupintervjuerna framkom att frågan om

tillagningskökens utformning var aktuell i många kommuner, vilket sannolikt var orsaken till att kravet i så hög grad ansågs kostnadsdrivande. Enkelt åtgärdade hinder undervärderades i intervjuerna och gavs en betydligt mindre framskjuten plats än vad fallstudien visade. I övrigt var överensstämmelsen mellan värderingarna av kostnadspåverkan från telefonintervjuerna och från djupintervjuerna över lag god.

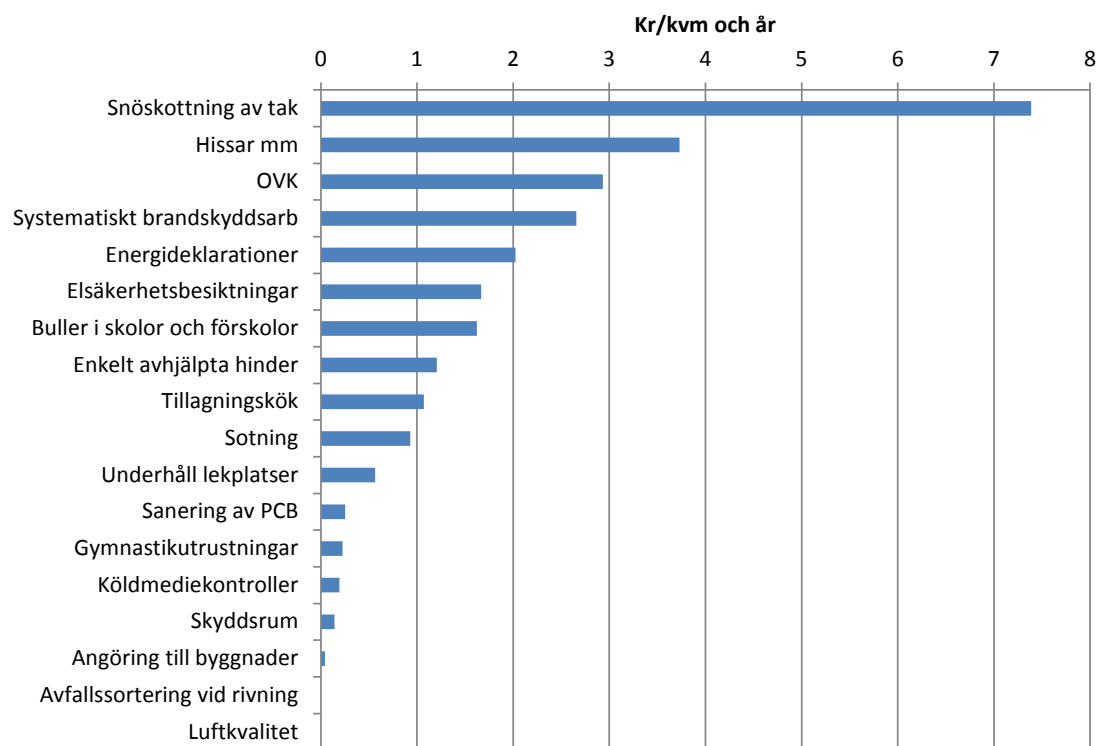
Kostnader för myndighetskrav 2012

Analysen visar att kostnaden för att efterleva myndighetskrav för de undersökta organisationerna i medeltal är cirka 27 kronor per kvadratmeter, vilket är två kronor mer än i undersökningen från 2007. Vid en närmare undersökning framkommer dock många skillnader. En kommun drabbades av mycket höga kostnader för takskottning på grund av en både snörik och mild vinter med temperaturer som pendlade kring noll, vilket bl.a. ledde till många och totalt sett kostsamma takarbeten. Om en mer genomsnittlig kostnad för takskottning i denna kommun antas, blir den genomsnittliga kostnaden för att uppfylla myndighetskraven i de undersökta organisationerna cirka 24 kronor per kvadratmeter, vilket är en minskning med en krona jämfört med den tidigare undersökningen.

I likhet med undersökningen 2007 är det fem krav som tillsammans står för drygt 70 procent av de totala kostnaderna. Dessa fem krav är:

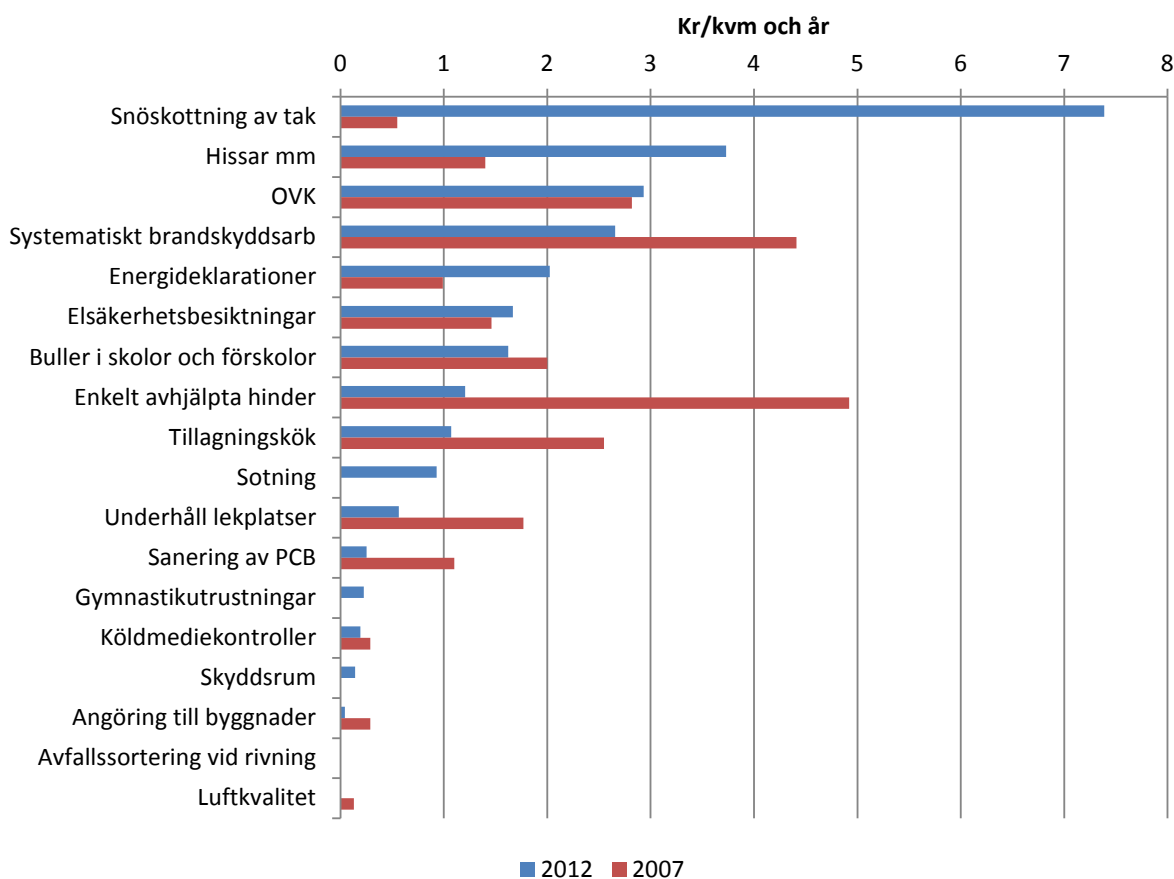
- Snöskottning av tak (7 kr/kvm)
- Hissar m.m. (4 kr/kvm)
- OVK (3 kr/kvm)
- Systematiskt brandskyddsarbete, SBA (3 kr/kvm)
- Energideklarationer (2 kr/kvm)

I figur 3 redovisas kostnaderna i medeltal för de undersökta kommunerna.



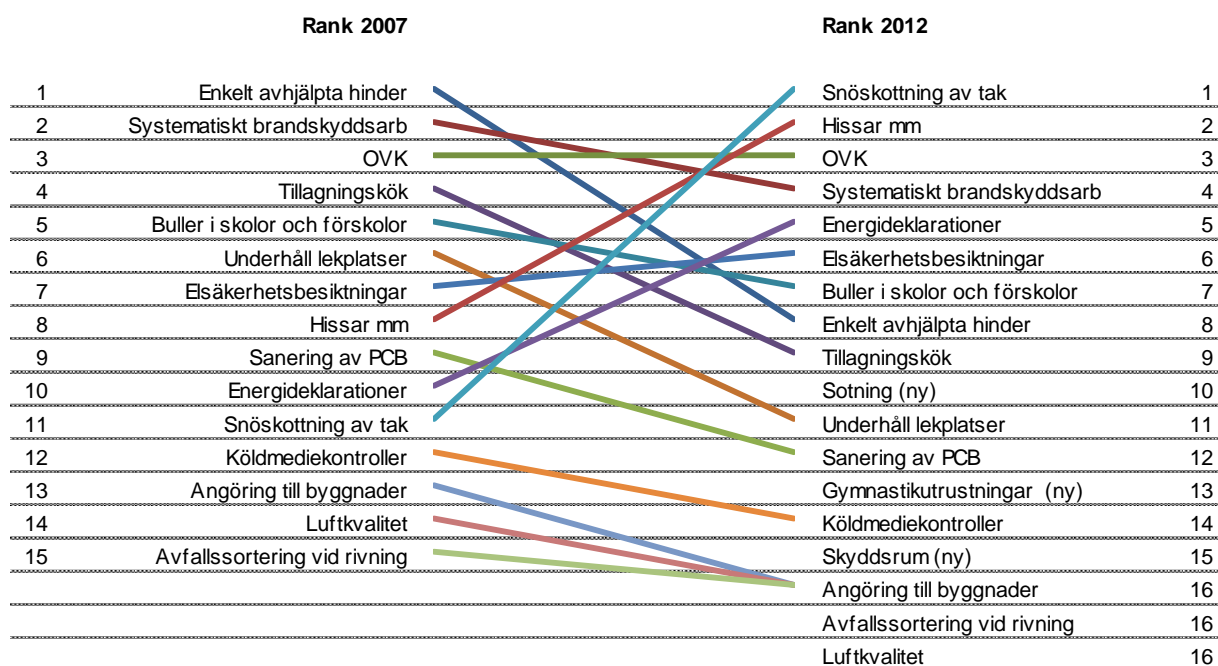
Figur 3. Total kostnad för att uppfylla myndighetskrav i medeltal för de undersökta kommunerna 2012.

Frågan är hur dessa nya mätvärden förhåller sig till analysen som gjordes 2007, vilka förändringar kan noteras och vilka är de mest sannolika orsakerna till att kostnaderna förändras? En första reflektion som bör göras är på vilket sätt kostnadsskillnader kan härledas till eventuella förändringar i urvalet av studerade organisationer och metod för datainsamling. Inledningsvis nämndes att ambitionen var att kartlägga kostnaderna bland de kommuner som deltog i undersökningen 2007, men att detta inte var möjligt av olika anledningar. För att få med minst lika många organisationer som 2007 kontaktades ett antal nya kommuner och kommunala fastighetsorganisationer. SISAB ställde förtjänstfullt upp och genomförde den inventering som krävs för att identifiera data med tillräckligt god kvalitet. SISAB har ett renodlat bestånd av skolfastigheter, medan kommunernas tekniska kontor och fastighetsavdelningar normalt ansvarar för flera olika typer av lokaler med många olika sorters verksamheter. SISAB har t.ex. förhållandevis högre kostnader än kommunerna för underhåll av lekplatser, OVK, tillagningskök och buller i skolor och förskolor. Göteborg bidrog ambitiöst med data till undersökningen 2007, men kunde vid uppdateringen bara bidra med kostnader för åtta av de 18 krav som undersöktes (främst pga. organisatoriska förändringar). Förändringarna av urvalet har en påverkan på resultatet som tyvärr både är svår att isolera och kompensera statistiskt för.



Figur 4. Total kostnad för att uppfylla myndighetskrav i medeltal för de undersökta kommunerna 2007 och 2012.

Figur 4 visar kostnader i medeltal för de 18 undersökta kraven enligt analysen 2007 och 2012. Figur 5 kompletterar beskrivningen genom att presentera hur rangordningen av kostnader för myndighetskraven har förändrats mellan de två undersökningarna.



Figur 5. Ranking av myndighetskrav utifrån kostnadsnivå. I toppen av listan har många krav bytt position, längre ner är förhållandena ungefär desamma som 2007.

Den mest framträdande förändringen är kostnaderna för **snöskottning av tak**, vilket redan kommenterats ovan. Samtliga organisationer uppvisar högre kostnader för snöskottning av tak i den uppföljande studien jämfört med 2007, men detta tillskrivs inte nya arbetssätt utan endast variationer på grund av olika väderförhållanden under de aktuella åren. Av naturliga skäl kan variationerna bli mycket stora för detta myndighetskrav.

Enkelt avhjälpna hinder var 2007 det mest kostnadsdrivande kravet men har i uppföljningen fallit tillbaka avsevärt, från cirka 5 kronor per kvadratmeter till drygt 1 krona per kvadratmeter. Kravet är i uppföljningen det åttonde dyraste av de 18 undersökta kraven. Föreskrifterna om enkelt avhjälpna hinder (HIN) trädde i kraft 1 december 2003. Det arbete som är påkallat av föreskrifterna, från inventering till anpassning och ombyggnad av lokaler, skulle vara genomfört senast 2010. För många kommuner har det varit en utmaning att uppfylla tidplanen och kostnaderna för åtgärder har i vissa fall blivit höga. I takt med att befintliga lokaler anpassas på det sätt som föreskrifterna kräver bör kostnaderna sjunka, vilket uppföljningen indikerar.

Myndighetskrav för **hissar** har en omvänd utveckling med stigande kostnader, från drygt 1 kr per kvadratmeter till nästan fyra kronor per kvadratmeter. Kravet var på åttonde plats och är i uppföljningen det näst mest kostnadsdrivande myndighetskravet. I likhet med enkelt avhjälpna hinder har även detta regelverk genomgått förändringar den senaste tiden. Alla hissar med hisskorg för persontransport, huvudsakligen för arbetslokaler, skulle senast den 31 december 2012 vara försedda med en korgdörr. Alla hissar för persontransport utan korgdörr eller korggrind måste vara försedda med en skylt som varnar för faran vid transport av gods i hissen. Om större ändringar ska göras skärps kraven ytterligare. De nya kraven medförde i vissa byggnader stora investeringar för ombyggnad av hissar, vilket är mycket tydligt för ett par av de undersökta organisationerna och dessa syns därmed även i den totala sammanställningen.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, behåller både sin plats och kostnadsnivå. Det rankas som det tredje dyraste kravet och kostar cirka 3 kronor per kvadratmeter både 2007 och 2012. Kravet har funnits under många år och har i alla organisationer tydliga och väl implementerade rutiner. Kostnaderna är i många fall förhållandevis enkla att följa upp. Mellan organisationerna finns viss spridning i kostnadsnivå, vilket till viss del beror på vilken typ av lokaler som dominerar i beståndet. Alla skillnader kan dock inte förklaras och möjligen kan det vara intressant att undersöka om det finns något att lära av de organisationer som har lägst kostnader.

Kostnaderna för **systematiskt brandskyddsarbete, SBA**, har minskat något, från drygt 4 kronor per kvadratmeter till knappt 3 kronor per kvadratmeter. Här är spridningen mellan organisationerna stor med kostnader i intervallet 1-5 kronor per kvadratmeter. Ett par av de kommuner som låg på en hög kostnadsnivå 2007 hade betydligt lägre kostnader vid uppföljningen. Nya arbetsätt, rutiner och organisation har utvecklats med tillhörande momentant höga kostnader, som därefter minskar till i vissa fall en fjärdedel när implementeringen är helt genomförd.

Energideklarationer var det tionde dyraste kravet 2007 och placerade sig vid uppföljningen på femte plats med en kostnad som stigit från cirka 1 krona per kvadratmeter till 2 kronor per kvadratmeter. Regelverket har införts successivt under ett antal år där krav har införts 2008 och 2009 beroende på typ av byggnad. Energideklarationer är giltiga i tio år och därefter krävs förnyelse. Detta gör att det initialt krävs en något förhöjd aktivitet och kostnadsnivå, men att gradvis sjunkande kostnader kan förväntas redan efter några år.

Tre kravelement som inte undersöktes närmare 2007 analyserades vid uppföljningen. Dessa var **sotning** (lag om skydd mot olyckor), **skyddsrumsbesiktning** (SFS 2006:545) och **säkerhet i gymnastiksal** (arbetsmiljölagen). Sotning hamnar på plats tio med en kostnad på knappt 1 krona per kvadratmeter. Både säkerhet i gymnastiksal och skyddsrumsbesiktningar ger upphov till förhållandevis låga kostnader.

Arbete med myndighetskrav i Sundsvall

I studien av kostnader för myndighetskrav som genomfördes 2007-2008 medverkade fyra kommuner i djupintervjuer som syftade till att värdera kostnaderna för att uppfylla respektive myndighetskrav. Som nämnts tidigare krävdes en relativt omfattande arbetsinsats, med ibland upp till tio medverkande kompetenser per kommun, för att ta fram kostnaderna.

Sundsvalls kommun utgjorde dock ett tydligt undantag. I Sundsvall kunde man relativt omgående ta fram en sammanställning över kostnaderna. Eftersom vi är nyfikna på varför en kommun så snabbt och enkelt kunde ta fram underlag, som i många andra kommuner visat sig tidsödande och ibland till och med omöjligt att ta fram, har vi sammanställt nedanstående kortfattade beskrivning av arbetet med myndighetskrav i Sundsvall. Underlag för beskrivningen utgörs av intervjuer med Lasse Nyman, Peter Johansson och Johan Miller på fastighetsavdelningen i Sundsvalls kommun.

I Sundsvall arbetar kommunen sedan en tid tillbaka på ett strukturerat sätt med myndighetskrav och åtgärder samt budgetering och uppföljning av kostnader för dessa.

Grunden till detta strukturerade arbetssätt lades redan i slutet av 1980-talet då myndighetskrav angående elsäkerhet och elrevisioner infördes. Inledningsvis genomfördes elrevisionen endast i vissa utvalda fastigheter, men utökades successivt till att gälla alla kommunens fastigheter. Frågorna kring säkerhet och myndighetskrav hade hög prioritet i ledningen och under intervjun framhålls att det i princip inte fanns några budgetrestriktioner utan man fick den budget som krävdes för att genomföra elrevisioner och efterföljande åtgärder.

Efterhand utökades arbetssättet till att även omfatta andra myndighetskrav än elsäkerheten. Köldmediums- och storkökssäkerhet kom tidigt in i bilden.

För att ytterligare strukturera upp och formalisera arbetet med myndighetskrav och säkerhetsfrågor bildades en särskild grupp 2003, som kallades Myndighets- och säkerhetsgruppen. Gruppen, som hade åtta medlemmar med olika teknisk bakgrund och kompetens, hanterade alla kommunens fastighetsrelaterade säkerhetsfrågor.

Syftet med gruppen var att inventera, planera, genomföra och registerhålla samt arkivera allt som hade med myndighetsbeslut att göra inom driftavdelningens ansvarsområde. Gruppens medlemmar hade till uppgift att vara specialister inom myndighets- och säkerhetsområdet samt specialteknikområden. Arbetsuppgifterna omfattade bland annat:

- Inventering av vilka myndighetsbeslut som åligger en fastighetsägare samt hålla sig à jour och aktivt söka efter nya beslut.
- Planera besiktningar avseende OVK, elrevision, portar, hissar och tryckkärl samt framtida beslut om besiktningar av myndigheter och försäkringsbolag.

Fastighetsavdelningen ligger organisatoriskt under Service- och teknikförvaltningen i Sundsvalls kommun. Den 1 januari 2013 bytte man namn till Drakfastigheter, men är fortfarande en del av kommunen. Drakfastigheter har ca 75 anställda och förvaltar totalt drygt 700 000 kvm lokaler.

- Planera brandlarmsprovningar och interna brandskyddskontroller i samarbete med berörd personal.
- Planering av tillsyn och skötsel.

I samband med att Myndighets- och säkerhetsgruppen bildades infördes separata konteringsnummer för respektive myndighetskrav i ekonomisystemet, t.ex.:

- OVK-besiktning
- OVK-åtgärder
- Elrevisionsbesiktning
- Elrevisionsåtgärder
- etc.

Särskilda konteringsnummer infördes alltså för att särredovisa besiktningar och åtgärder, dvs. delvis enligt den struktur som valts för kartläggning av kostnader i denna rapport.

FASTIGHETSAVDELNING - AKTIVITETSLISTA 2012				
M:\Avdelningar\Fastighetsavdelningen\Förvaltningssektion\Administration			rev: 2012-01-18	
DRIFTAKTIVITETER		Ramansvar/best	Attestant	Attestants ansvar
5100	Media El, Vatten, Fiv & Olja	Energicontroller	Energicontroller	Se notering
5100	Renhållning	Drifttekniker	Förvaltare	Se notering
5100	Skötsel	Drifttekniker	Förvaltare	Se notering
5100	Vakthållning	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5110	OVK-BESIKTNING	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5111	HISS & PORTAR BESIKN & SERV	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5112	ELREVISIONSBESIKTNING	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5113	BESIKTNING IDROTTSUTRUSTNING	Drifttekniker	Förvaltare	Se notering
5114	BRANDBESIKTN & SERVICEAVTAL	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5118	ÖVRIGA BESIKTNINGAR	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5119	ÖVRIGA SERVICEAVTAL	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5222	ENERGIDEKLARATION	Ingenjör	Förvaltare	Se notering
5923	SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSRARBETE	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5980	LÄGENHETSRENOVERING	Drifttekniker	Förvaltare	Se notering
5981	OVK-ÅTGÄRDER	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5982	ELREVISIONSÅTGÄRDER	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5984	HISSÅTGÄRD	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5986	SÄKERHET, SKYDDSRUMSMTRL	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering
5987	BRANDÅTGÄRDER	Driftcontroller	Förvaltare	Se notering

Figur 6. Utdrag ur Fastighetsavdelningens aktivitetslista/konteringsystem.

Myndighets- och säkerhetsgruppen upplöstes 2010/2011 pga. organisatoriska förändringar. Sedan dess anser de intervjuade att arbetet med myndighetskrav blivit mindre formaliserat och mer personberoende.

Ett omfattande arbete med att digitalisera och återigen styra upp och formalisera verksamheten pågår. Myndighetskrav utgör en separat del inom driftavdelningens arbetsområde, och separata processer för beskrivning av hantering av myndighetskrav och arbetsprocesser är under utveckling.

Diskussion och slutord

Uppdateringen visar att kostnaderna för att uppfylla myndighetskrav i kommunala fastighetsorganisationer är i storleksordningen 25 kronor per kvadratmeter och år. För enskilda krav är förändringarna i många fall stora jämfört med analysen 2007. Svårigheterna att sammanställa data på ett fullständigt likartat sätt mellan åren och mellan de olika undersökta organisationerna innebär att det finns mätfel som kan bidra till variationerna. Inte desto mindre finns det rimliga förklaringar till att vissa kostnader har stigit eller minskat kraftigt. Förändringar av regelverk och införande av tvingande tidsgränser men även vädermässiga förutsättningar har gjort avtryck i resultatet. Om en ny uppföljning genomförs om ytterligare fem år är det inte osannolikt att rangordningen mellan kraven skulle se annorlunda ut liksom medelkostnader för enskilda krav. En hypotes är att 25 kronor är det utrymme som organisationerna i medeltal har avsatt för att hantera myndighetskraven över tiden. I budgetarbetet står valet mellan att sänka ambitionen för underhållsåtgärder eller att senarelägga åtgärder som föranleds av myndighetskrav. Ett myndighetskrav kan ha en kostnadspåverkan på så mycket som 10 kronor per kvadratmeter och år, initialt ännu mer. Frågan är om nya regelverk och justeringar av befintliga har genomförts med tillräcklig vetskap om den verkliga kostnadspåverkan? Rimligtvis kan samhället ställa höga krav på säkerhet och miljöanpassning i offentligt ägda lokaler. Samtidigt är det viktigt att det finns kunskap om den totala kostnadsbördan, liksom förståelse för att nya krav kan tränga undan både efterlevnad av befintliga krav och planerat underhåll.

Den här rapporten kan förslagsvis användas som ett konkret verktyg för bl.a. två syften. Det ena är att en organisation kan genomföra motsvarande analys av den egna verksamhetens kostnader för myndighetskrav och därigenom identifiera områden med avvikelser i förhållande till medelkostnaderna i denna rapport (se figur 1 ovan, som ger förslag på struktur för datainsamlingen). Orsaken till avvikelserna kan vara en utgångspunkt för prioritering av utvecklingsarbete. Den andra konkreta användningen är att skatta kostnader för nya och förändrade regelverk på det sätt som gjorts i denna rapport, samt att kostnadsjämföra inordna det nya regelverket bland de befintliga regelverken. Med referenser till befintliga regelverk kan det vara enklare att förstå förändringens omfattning. Är detta ett förslag i nivå med OVK eller Enkelt avhjälpta hinder och hur mycket kommer kostnaderna för myndighetskrav totalt sett att förändras?

Bilaga 1. Regelverk och krav på åtgärder

För att närmare kunna analysera vilka kostnader som uppstår vid tillämpning av regelverket knutet till respektive myndighetskrav måste man förstå vilka olika åtgärder som följer av respektive krav. För varje krav redovisas därför följande förutsättningar:

- Lagregel
- Syfte och innehåll
- Åtgärder i förvaltningen

Nedan följer en sammanställning av regelverket om myndighetskrav. Motsvarande sammanställning gjordes inom pilotstudien 2007. För att säkerställa att inga större förändringar av regelverket har genomförts har företrädare för de olika tillsynsmyndigheterna intervjuats.

Kostnadskraven har sedan 2007 kompletterats med kostnader för krav inom områdena sotning, skyddsrum och säkerhet i gymnastiksal. Beskrivningen av regelverket har därför kompletterats inom dessa områden.

Enkelt avhjälpna hinder

Lagregel

Boverket har tagit fram föreskrifter och allmänna råd om undanröjande av enkelt avhjälpna hinder till och i befintliga lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser (Boverkets Författningssamling 2013:9 HIN 3). Föreskrifterna trädde i kraft 18 juni 2013. Föreskrifterna bygger på den nya 21a § i 17 kap PBL som trädde ikraft den 1 juli 2001. Arbetet med enkelt avhjälpna hinder ska vara genomfört senast år 2010.

Syfte och innehåll

Lagändringen innebär att det numera ställs krav på att enkelt avhjälpna hinder för tillgänglighet och användbarhet ska undanröjas i befintliga byggnader som innehåller lokaler dit allmänheten har tillträde och på befintliga allmänna platser. Det är alltid den som äger lokalen eller marken, normalt fastighetsägaren, som är ansvarig gentemot samhället för att enkelt avhjälpna hinder undanröjs. Det civilrättsliga ansvaret för åtgärder och kostnader kan däremot variera inom en organisation eller verksamhet. Det är därför bra att både göra en inventering och en åtgärdsplan. En åtgärdsplan kan innehålla vilka åtgärder som ska utföras och vem som är ansvarig för att åtgärderna genomförs.

Åtgärder i förvaltningen

För att avgöra om ett hinder är enkelt avhjälp krävs ett antal bedömningar enligt HIN 5§ av nyttan av åtgärden, av förutsättningarna på platsen och av de ekonomiska konsekvenserna. Dessutom kan det vara lämpligt att samordna eventuella åtgärder med andra planerade arbeten, s.k. passa-på-planering, vilket även kan leda till att ett hinder bedöms som enklare att avhjälpa.

Hinder ska bedömas med hänsyn till nyttan av åtgärden, det vill säga hur stor effekten blir för användaren. Ibland kan det bli aktuellt att prioritera mellan olika åtgärder. I första hand bör då sådana åtgärder prioriteras som har stor nytta för många människor.

Platsens eller byggnadens förutsättningar ska bedömas t.ex. med hänsyn till utrymme, utformning, konstruktion och varsamhet. Kravet på varsamhet bör dock inte tillämpas så att det hindrar ändringar som syftar till att tillgodose andra väsentliga mål som samhället ställer, till exempel förbättrad tillgänglighet.

Ett hinder kan vara enkelt att avhjälpa i en situation, men inte nödvändigtvis i en annan. Installation av dörröppnare kan vara rimligt i en större lokal, men med hänsyn till kostnaden kanske inte i en mindre. De ekonomiska konsekvenserna får inte bli orimligt betungande för fastighetsägaren, lokalhållaren eller näringsidkaren.

Enligt plan- och bygglagen ska enkelt avhjälpna hinder åtgärdas omedelbart. Åtgärder kan också utföras som passa-på-åtgärder i anslutning till andra planerade arbeten.

Det finns inte någon vedertagen och entydig definition av vad som avses med begreppet lokal dit allmänheten har tillträde. Receptioner och andra lokaler som riktar sig till eller används av allmänheten och i skolor är dock i princip alltid att betrakta som lokal dit allmänheten har tillträde. Vidare omfattar begreppet vanligtvis idrottsanläggningar, bibliotek, teatrar, biografier, samlingslokaler, buss- och taxistationer, järnvägsstationer, flyg- och färjeterminaler, apotek, kiosker, restauranger, affärslokaler och andra lokaler som riktar sig till och används av allmänheten.

Skolor räknas i huvudsak som arbetslokaler, eftersom eleverna räknas som arbetstagare. De delar av skollokalerna som ofta är att betrakta som lokal dit allmänheten har tillträde är t.ex. aulor, receptioner och salar dit allmänheten inbjuds eller lokaler som hyrs ut. En bedömning får göras i varje enskilt fall.

Boverket har tagit fram en checklista för inventering och åtgärder av de hinder som avses i föreskrifterna. Checklistan omfattar åtgärder inom följande områden:

- Nivåskillnader
- Dörrar
- Hygienrum
- Övriga knappsatser och manöverdon m.m.
- Kontrast- och varningsmarkeringar
- Skyltning
- Ljudmiljö
- Belysning
- Fast inredning

Det är kommunens uppgift att övervaka efterlevnaden av PBL. Kontrollen av att ägarna uppfyller kraven är beroende av aktiva tillsynsinsatser från kommunens sida eller anmälningar från allmänheten.

Kostnaderna i förvaltningen består i huvudsak av kostnader för inventering av hinder samt byggnadstekniska åtgärder för att undanröja hinder.

Systematiskt brandskyddsarbete

Lagregel

Färre ska dö, färre ska skadas och mindre ska förstöras. Antalet olyckor ska minimeras. Så lyder det högt ställda mål för samhället som ska uppnås genom lagen (2003:778) om skydd mot olyckor, LSO, som trädde i kraft den 1 januari 2004. Lagen och förordningen om skydd mot olyckor som är knuten till lagen, ersätter den tidigare räddningstjänstlagen med tillhörande förordning. Det grundläggande syftet med den nya lagstiftningen är att ge förutsättningar för ett bättre förebyggande av olyckor i samhället, men också för att hantera situationer som kan leda till *räddningsinsatser*. Lagen tar sikte på skydd av liv, egendom och miljö, men innehåller inte en heltäckande reglering av skyddet mot olyckor i samhället.

Syfte och innehåll

LSO handlar i huvudsak om den enskildes (arbetsgivaren och fastighetsägaren), kommunernas och statens skyldigheter och ansvar för att vidta åtgärder för eller medverka till skydd mot olyckor och att begränsa skador till följd av olyckor. Bestämmelserna i lagen riktar sig både till enskilda och samhället – i stort sett alla berörs. Med enskilda menas både fysiska och juridiska personer. Utöver den generella skyldigheten för alla medborgare att varna och alarmera vid olyckor, så är lagens bestämmelser för den enskilde i huvudsak koncentrerade till brandskydd.

Den politiska inriktningen är att det förebyggande arbetet ska prioriteras. I LSO förtydligas de olika aktörernas (verksamhetsutövare, fastighetsägare, kommun och stat) ansvar. En grundläggande princip och utgångspunkt är att den enskilde, fysisk eller juridisk person, själv ska vidta och bekosta åtgärder för att förhindra olyckor. Det ankommer också på den enskilde själv att begränsa skador till följd av olyckor. Först när den enskilde inte själv eller med hjälp av någon annan kan klara av en olyckssituation har det allmänna en skyldighet att ingripa.

Åtgärder i förvaltningen

Vad är det då som den enskilde, dvs. verksamheten och fastighetsförvaltningen, ska göra med sitt brandskydd? För att uppfylla och upprätthålla kraven i LSO på ägare och nyttjanderättshavare enligt ovan, bör ett systematiskt brandskyddsarbete bedrivas under byggnadens eller anläggningens hela användningstid. Det är den enskilde som, om myndigheterna så begär, måste *kunna visa* att man arbetar systematiskt med sitt brandskydd, vilket för många innebär att brandskyddsarbetet behöver dokumenteras. Det egna ansvaret för brandskyddet tydliggörs därmed och ska över tid leda till en bättre skyddad verksamhet.

I tabellen nedan beskrivs vad som bör ingå i det systematiska brandskyddsarbetet enligt Statens räddningsverks riktlinjer.

SRV:s allmänna råd	Intern brandskyddskontroll
	Brandskyddspolicy
Generell beskrivning av byggnaden.	Verksamhets- och byggnadsbeskrivning
Generell beskrivning av verksamheten och dess risker.	Riskhantering
Ansvarsfördelning för brandskyddet.	Brandskyddsorganisation och Nödlägesorganisation
Plan för utbildning och övning.	Övnings- och utbildningsplaner
Rutiner för information.	Brandskyddsregler
Beskrivning av tekniska brandskyddsåtgärder.	Brandskyddsbeskrivning
Underhålls- och kontrollplan för samtliga brandskyddsåtgärder.	Drifts- och underhållsinstruktioner
Genomförda kontroller av brandskyddsåtgärder.	Kontrollsystem
Revision av dokumentationen.	Uppföljning
Genomförda och planerade förändringar i organisationen, byggnaden eller verksamheten och som påverkar brandskyddet.	Brandskyddsregler
Nödlägesorganisation och rutiner vid brand.	<i>Se brandskyddsorganisation ovan</i>
Tillstånd som rör brandskyddet eller är beroende av brandskyddet.	Övriga dokument

Tabell 2. Referens från Svenska brandskyddsföreningens metod "Intern brandskyddskontroll IBK".

I kommunerna utgörs normalt "den enskilde" av både fastighetsförvaltningen och den lokalnyttjande verksamheten. I interna hyresförhållanden som gäller mellan enheter inom samma verksamhet kan man inte tala om hyresavtalen som juridiskt bindande dokument som klargör ansvarsfördelning eller medför påföljd vid avtalsbrott, eftersom parterna lyder under samma juridiska person. Tvister och gränsdragning rörande arbetsuppgifter inom systematiskt brandskyddsarbete måste klaras upp inom organisationen. Däremot kan dokument som exempelvis "gränsdragningslistor tillhörande internhyreskontrakt" ligga till grund dels för ansvarsfördelningen för ett systematiskt brandskyddsarbete och dels för en bedömning av eventuella ansvarsförhållanden efter inträffad brand.

I huvudsak består kostnaderna för SBA för fastighetsförvaltningen av kostnader för inventering, besiktning och dokumentation samt kostnader för genomförande av konkreta brandskyddsåtgärder i de delar som åligger förvaltningen enligt gränsdragningslistan. Övriga kostnader ansvarar nyttjaren för.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Lagregel

Diskussionen om undermålig inomhusmiljö i många bostäder, skolor och andra lokaler fick riksdag och regering att år 1991 införa regler om funktionskontroll av ventilationssystem (OVK). Lagen återfinns i 25 § i 8 kapitlet PBL. Till lagen finns Boverkets föreskrifter och allmänna råd om funktionskontroll av ventilationssystem och certifiering av sakkunniga funktionskontrollanter (BFS 2011:16, OVK 1).

Syfte och innehåll

Reglerna innebär att en byggnadsägare ansvarar för att ventilationen fungerar på ett tillfredsställande sätt och baseras på att särskilda besiktningsmän kontrollerar ventilationsanläggningarna.

Åtgärder i förvaltningen

Fastighetsförvaltningen ansvarar för att anlita behöriga besiktningsmän och genomföra de åtgärder som krävs för att anläggningarna ska bli godkända. Endast den besiktningsman som har behörighet och rätt behörighetsnivå får utföra funktionskontrollen. Kontrollen ska utföras enligt de regler som gällde när bygglovet gavs och i överensstämmelse med den verksamhet som bedrivs samt dokumenteras i ett s.k. OVK-protokoll. Av protokollet ska framgå om ventilationssystemets funktion är godtagbar eller inte. Ett exemplar av protokollet ska lämnas till byggnadens ägare och kopia av protokollet skickas till kommunen.

Ett särskilt intyg ska utfärdas om genomförd kontroll, där datum för kontrollen framgår. Byggnadens ägare ska anslå intyget på väl synlig plats i byggnaden, till exempel i trapphus eller entréer.

Kommunens byggnadsnämnd är tillsynsmyndighet och kontrollerar att förordningen om OVK efterlevs och att besiktningsmän utför sitt arbete på ett korrekt sätt. Av nedanstående tabell framgår tidpunkt för besiktning samt kategori av byggnader och vilken behörighetsnivå som krävs.

Byggnader	Besiktningsintervall (återkommande besiktning)
1. Förskolor, skolor, vårdlokaler och liknande oavsett typ av ventilationssystem samt flerbostadshus, kontorsbyggnader och liknande med FT- och FTX-ventilation	3 år
2. Flerbostadshus, kontorsbyggnader och liknande med F-, FX- och S-ventilation	6 år

Tabell 3. Intervall vid OVK.

Fastighetsförvaltningens kostnader består främst av kostnader för externa besiktningsmän samt genomförande av underhålls- eller investeringsåtgärder vid besiktningsanmärkning.

Krav på tillagningskök

Lagregel

Det finns en omfattande lagstiftning inom området livsmedelssäkerhet. De viktigaste regelverken som påverkar kraven på tillagningskök är:

- Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 882/2004 av den 29 april 2004 om offentlig kontroll för att säkerställa kontrollen av efterlevnaden av foder- och livsmedelslagstiftningen samt bestämmelserna om djurhälsa och djurskydd.
- Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 178/2002 av den 28 januari 2002 om allmänna principer och krav för livsmedelslagstiftning, om inrättande av Europeiska myndigheten för livsmedelssäkerhet och om förfarande i frågor som gäller livsmedelssäkerhet
- Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 852/2004 av den 29 april 2004 om livsmedelshygien.
- Kommissionens förordning (EG) nr 2073/2005 om mikrobiologiska kriterier för livsmedel.
- Kommissionens förordning (EG) nr 37/2005 av den 12 januari 2005 om övervakning av temperaturer i utrymmen för transport, förvaring och lagring av djupfrysta livsmedel.
- Livsmedelslagen (2006:804)
- Livsmedelsförordningen (2006:813)
- Livsmedelsverkets föreskrifter (LIVSFS 2005:20) om hygien
- Livsmedelsverkets föreskrifter (LIVSFS 2005:21) om offentlig kontroll

Syfte och innehåll

Livsmedelslagstiftningen ställer krav på att ”lokalernas utformning, konstruktion och placering skall ... erbjuda adekvata arbetsutrymmen för att alla steg i verksamheten skall kunna genomföras på ett hygieniskt sätt”. Detta kan åstadkommas genom att skapa separata utrymmen för skilda arbetsmoment/varuslag/beredningsgrad eller genom att skilja dem åt i tiden. För att åtskillnad i tid ska anses ändamålsenligt krävs att denna hantering kan ske med bibehållen livsmedelssäkerhet.

En förutsättning för säker livsmedelshantering som till stor del bygger på åtskillnad (separering) i tid är att ändamålsenliga rutiner för detta tas fram och följs.

Åtgärder i förvaltningen

Här följer några exempel på åtgärder som Livsmedelsverket angett som vanligt förekommande krav på exempelvis barnstugor. Vilka åtgärder som anses vara ”adekvata” bedöms utifrån verksamheten som helhet.

Till exempel kan kravet på ”handtvättställe” i ett kök där dagisbarnen regelbundet medverkar i matlagningen tillgodoses med ett extra handtvättställe som är lågt placerat eller genom att barnen lätt har tillgång till befintligt handtvättställe. Vidare bör nämnas att en separat anordning för handtvätt ska finnas. Detta gäller när t.ex. disk- och sköljho, ho för sköljning av grönsaker

m.m., används för sitt ändamål och möjligheten till handtvättning under vissa perioder därför kan vara begränsad.

Lokalens utformning kan få konsekvenser enligt lagstiftningen. Till exempel får en helt öppen planlösning i en förskola, där ”kök” och lekrum är ett och samma rum, konsekvenser för vilken livsmedelshantering som kan genomföras på ett hygieniskt sätt. En sådan planlösning/verksamhet innebär t.ex. att alla som vistas i rummet omfattas av kraven på personlig hygien när livsmedel hanteras.

Många förskolor har spis med ugn anpassade för privata hushåll. För att klara av bortförsl av kondens och värme i ett sådant kök bör det vara tillräckligt med en hushållsköksfläkt. Denna ska vara dimensionerad för ändamålet. Är köket försedd med större spisar, ugnar och annan liknande utrustning bör större krav ställas på fläkt/ventilation. I detta sammanhang är det också viktigt att förvissa sig om att luftflödet till ”köket” inte kommer från ett förorenat område.

Buller i skolor och förskolor

Lagregel

För buller i arbetsmiljön gäller Arbetsmiljölagen och specifikt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2005:16) om buller. Reglerna omfattar både hörselskadligt och störande buller. De har anpassats efter ett nytt EU-direktiv. Föreskrifterna gäller generellt för arbetsmiljön och några speciella föreskrifter för buller i skolan finns inte.

Syfte och innehåll

Följande generella krav finns i föreskrifterna om buller (AFS 2005:16):

- Arbeten ska planeras, bedrivas och följas upp så att bullerexponeringen minskas genom att bullret elimineras vid källan eller sänks till lägsta möjliga nivå. Hänsyn ska då tas till den tekniska utvecklingen och möjligheterna att begränsa bullret.
- Arbetsgivaren ska undersöka arbetsförhållandena och bedöma riskerna med exponering för buller i arbetet.
- För att klarlägga om insats- och gränsvärden uppnås eller överskrids ska bullerexponeringen bestämmas och mätningar utföras i den omfattning som behövs. Detta ska planeras och med lämpliga intervall genomföras av sakkunnig person.
- Arbetstagarna ska få möjlighet att medverka i de frågor som omfattas av föreskrifterna och i synnerhet i riskbedömning, åtgärder (och val av hörselskydd).
- Åtgärder ska anpassas till arbetstagare som kan vara särskilt känsliga för buller.

Förutom krav på åtgärder finns i 1 § övergripande krav på hur arbete ska planeras och bedrivas med avseende på bullerexponering. I kommentarerna till 1 § finns bl.a. vägledande värden för olika arbetsförhållanden.

Beträffande utformning av arbetslokaler, exempelvis klassrum, finns krav i 32 § i föreskrifterna (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning. I kommentarerna till denna paragraf behandlas bl.a. undervisningslokaler.

Regler om högsta tillåtna ljudnivå från installationer bl.a. i rum avsett för undervisning i skolor finns i Boverkets byggregler (BFS 2011:6, BBR 18).

Åtgärder i förvaltningen

De åtgärder som kan bli aktuella i förvaltningen är främst besiktningar, mätningar, dialog med nyttjare och myndigheter samt upphandling och genomförande av konkreta ombyggnadsåtgärder.

Underhåll av lekplatser

Lagregel samt syfte och innehåll

Plan- och bygglagen (PBL) och Boverkets byggregler (BBR) ställer krav på att nya lekplatser ska utformas säkert och att befintliga lekplatser ska underhållas så att de inte blir farliga på grund av att plankor ruttnat eller delar blivit utslitna. Regler finns i 9§, 10-12§§ och 15§§ i kapitel 8 PBL samt i Boverkets byggregler, avsnitt 8:93.

Det flesta olyckor som inträffar på lekplatser idag beror på att underhållet är eftersatt. Sverige har sedan ett antal år samma standarder för utformning av lekplatser som övriga länder i EU. Dessa standarder är alltid frivilliga förutom när man hänvisar till dem i föreskrifter eller vid upphandling. Standarderna är inte retroaktivt verkande. Byggnadsnämnden är tillsynsmyndighet för nya lekplatser och för att underhållet av gamla lekplatser sköts.

Åtgärder i förvaltningen

I praktiken innebär reglerna att lekplatser successivt måste besiktigas och att man utifrån besiktningen upprättar underhållsplaner för att sedan upphandla och genomföra underhåll. I ett allt större antal kommuner samordnas och centraliseras ansvaret för detta arbete till fastighetsorganisationen från att tidigare varit delat mellan olika förvaltningar såsom skola, gatu- och parkförvaltning och fastighetsförvaltningen. En sådan samordning underlättar och effektiviserar arbetet med underhållet.

Elsäkerhetsbesiktningar

Lagregel

Elsäkerheten regleras med hjälp av Elsäkerhetsverkets föreskrifter. För utförande och skötsel av elektriska starkströmsanläggningar, finns ramföreskrifterna ELSÄK – FS 2008:1, ELSÄK – FS 2008:2 och i ELSÄK – FS 2008:3 . Den finns också digitalt och kan hämtas på Elsäkerhetsverkets webbplats www.elsak.se.

Syfte och innehåll

Inom fastighetsområdet ställer föreskrifterna krav på en fungerande egenkontroll. Det betyder att tillsynsmyndigheten inte automatiskt infordrar besiktningsprotokoll med vissa i förväg bestämda intervall. Myndigheten kan dock när som helst utöva sin tillsyn och begära att få ta del av och bedöma organisationens elsäkerhetsarbete.

Åtgärder i förvaltningen

Enligt lagstiftningen är innehavaren av en starkströmsanläggning (ställverk, transformatorstation o.d.) skyldig att fortlöpande hålla anläggningen i föreskriftsenligt skick så att den ger nödvändig säkerhet för såväl personer som egendom. Innehavare är i regel fastighetsägaren. Dessutom måste den som äger eller svarar för användningen av elektriskt materiel se till att det inte används på ett sätt som äventyrar säkerheten. Ansvariga för elsäkerheten och det elektriska materieleet är normalt både arbetsgivaren och fastighetsägaren. Arbetsgivaren kan dock delegera ansvaret ut i organisationen. Ellagstiftningen förutsätter att arbetsgivaren har klargjort vem eller vilka i organisationen som ansvarar för elsäkerheten.

Förebyggande elsäkerhet handlar om att arbeta systematiskt och se till att följande finns:

- Tydlig ansvarsfördelning för elsäkerheten när det gäller anläggningar och materiel. Särskilt inom kommuner finns anledning att tydliggöra gränsdragningen mellan fastighetsorganisationen och brukaren. De är ofta både ägare av byggnaderna och ansvariga för den verksamhet som bedrivs där.
- Ansvar och organisation för utförandet av både den löpande och den periodiska kontrollen. Viktigt att klargöra vem som är ansvarig för respektive elanläggning.
- Fastställda tidsintervall för den periodiska tillsynen av respektive elanläggning.
- Person med god yrkesvana som utför den periodiska kontrollen.
- Regelbunden kontroll och utveckling av kompetensen hos elansvariga personer.
- Åtgärdsplan för eventuella besiktningsanmärkningar
- Kontrollrutin för att åtgärdsplanen följs.

Hissar, rulltrappor och motordrivna portar

Lagregel

Säkerheten vad beträffar hissar, rulltrappor, motordrivna portar, dörrar, galler och grindar m.m. regleras genom Boverkets föreskrifter och allmänna råd om hissar och vissa andra motordrivna anordningar (BFS 2011:12).

Syfte och åtgärder

Reglerna innebär att det är fastighetsägarens skyldighet att låta besiktiga anläggningen innan den tas i bruk för första gången och sedan inom bestämda intervall genomföra återkommande besiktning och kontroll. Anordning som omfattas av förordningen får inte användas om den inte är försedd med en besiktningsskylt. Skylten ska vara en signal till brukaren om att anordningen är i gott skick. Skylten utfärdas av ett ackrediterat kontrollorgan som också genomfört besiktningen.

Krav som tillkommit efter 2007

Hissar för persontransport ska vara försedda med korgdörr. Om hissens styrsystem, apparatställ, maskineri eller korginredning ändras eller byts ut ska även vissa andra åtgärder vidtas. Exempel på sådana åtgärder är installation av

korgdörr, förbättrat alarmsystem och nödbelysning att använda vid instängning i korgen och att manövreringen görs tillgänglig för personer med funktionsnedsättningar.

Sanering av PCB

Lagregel

När det gäller PCB i byggnader finns både allmänt hållna och preciserade regler i lagtext. Den senaste regeln återfinns i förordning (2007:19) om PCB m.m. som ställer krav på inventering. I övrigt påverkas hanteringen av PCB i byggnader av flera regelverk:

- Miljöbalkens 2 kap (de allmänna hänsynsreglerna), 10 kap (förorenade områden), 15 kap (avfall och producentansvar) och 26 kap (tillsyn)
- Plan- och bygglagen (om rivningsplan)
- Avfallsförordning (2011:927)
- Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899)
- Förordningen (1998:901) om verksamhetsutövarens egenkontroll
- Naturvårdsverkets föreskrift om transportdokument för transport av farligt avfall (NFS 2005:3)
- Naturvårdsverkets föreskrifter om tidpunkt för anmälan av anmälningspliktig verksamhet (NFS 2000:14)
- Arbetskyddsstyrelsens föreskrifter, t.ex. Användning av personlig skyddsutrustning, AFS 2001:03, Vibrationer, AFS 2005:15, och Hygieniska gränsvärden och åtgärder mot luftföroreningar, AFS 2005:17.

Syfte och innehåll

Förordningen 2007:19 innebär att hus byggda eller fogrenoverade 1956-1973 ska inventeras med avseende på PCB i fogmassor. Fogmassor med PCB kan bland annat finnas i bostadshus, sjukhus, industribyggnader och kontorshus.

Åtgärder i förvaltningen

Inför sanering bör en saneringsplan upprättas. I saneringsplanen kan tas upp:

- Foglängd som ska saneras
- Mängd PCB per fastighet eller byggnad
- Byggnadens användning
- Tidplan för saneringen
- Kostnadsbedömning

Sanering av PCB ska anmälas. Anmälan ska göras till tillsynsmyndigheten senast tre veckor innan åtgärden påbörjas. Anmälan ska innehålla de uppgifter som tillsynsmyndigheten behöver för att bedöma åtgärdens effekt på människors hälsa och miljön.

Eftersom saneringen är anmälningspliktig gäller en särskild förordning om egenkontroll. Denna förordning innebär att det ska finnas en ansvarsfördelning, att det ska finnas rutiner för att kontrollera utrustning m.m., att riskerna med

verksamheten ska undersökas och att allt detta ska dokumenteras. Om en driftstörning inträffar ska tillsynsmyndigheten omgående underrättas. Det ska också finnas en förteckning över de kemiska produkter som hanteras inom verksamheten.

Energideklarationer

Lagregel

Sveriges riksdag antog i juni 2006 miljömålet att med utgångspunkt i 1995 års användning minska energianvändningen med 20 procent till 2020 och 50 procent till 2050. Genomförda åtgärder som föreslagits i energideklarationen är ett steg för att uppfylla dessa mål. Energideklarationen beskriver en byggnads energianvändning. Lagen om energideklarationer bygger på ett EG-direktiv som syftar till att göra våra byggnader mer energieffektiva. Regelverket omfattar:

- Lag om energideklaration (SFS 2006:985)
- Förordning om energideklaration för byggnader (SFS 2006:1592)
- BFS 2007:4 BED 1 Boverkets föreskrifter och allmänna råd om energideklaration för byggnader.
- BFS 2007: 5 CEX 1 Boverkets föreskrifter och allmänna råd för certifiering av energiexpert.

Syfte och innehåll

En oberoende expert tar tillsammans med byggnadsägaren fram uppgifter som kan leda till förslag på kostnadseffektiva åtgärder för byggnaden. En sammanfattning av energideklarationen ska finnas tillgänglig för allmänheten så att de boende eller besökare kan ta del av resultatet. På så sätt blir vi alla mer energimedvetna med tiden.

Lagen innehåller skyldighet för ägare till byggnader av olika slag att deklarerat sina byggnader med hjälp av en oberoende expert. Deklarationen ska sedan elektroniskt skickas in på framtagna blankett till Boverket som upprättar ett register för ändamålet. I vissa byggnader ska resultatet av energideklarationen anslås på väl synlig plats i byggnaden. Den nämnd i kommunen som ansvarar för byggfrågor ska utöva tillsyn över att deklaration finns anslagen.

Den oberoende experten utgörs av ett ackrediterat kontrollorgan. Det är ett företag som låtit ackreditera sig hos SWEDAC och därför är godkänt för att genomföra energideklarationer. För att få en ackreditering av SWEDAC krävs bland annat att företaget har minst en certifierad person i arbetsledande ställning och att det är organiserat så att det kan utföra energideklarationer enligt Boverkets föreskrifter. I ackrediteringen styrks också det oberoende som krävs i lag, förordning och föreskrifter.

I en energideklaration ska det enligt lagen (2006:985) om energideklarationer anges:

1. en uppgift om byggnadens energiprestanda,
2. om obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet har utförts i byggnaden,
3. om radonmätning har utförts i byggnaden,

4. om byggnadens energiprestanda kan förbättras med beaktande av en god inomhusmiljö och, om så är fallet, rekommendationer om kostnadseffektiva åtgärder för att förbättra byggnadens energiprestanda,
5. referensvärden som gör det möjligt för konsumenter att bedöma byggnadens energiprestanda och att jämföra med andra byggnader, (SFS 2006:985)

Dessutom tillkommer uppgifter som framgår i förordningen (2006:1592) om energideklarationer samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2007:4) om energideklaration för byggnader.

Åtgärder i förvaltningen

Det åligger fastighetsförvaltningen att upprätta energideklarationer med hjälp av certifierad energiexpert. Det äldre systemet med ackrediterade kontrollorgan ersattes den 1 januari 2014. De företag som är ackrediterade får fortsätta att upprätta energideklarationer enligt det äldre systemet fram till och med den 30 juni 2014. I samband med ändringarna ändrades även kraven på sammanfattningarna.

Specialbyggnader på över 1000 kvm, som t.ex. simhallar, bibliotek, skolor och vårdbyggnader ska ha en energideklaration från årsskiftet 2008/09. Det framgår av taxeringsbeviset om byggnaden är en specialbyggnad. Byggnader med nyttjanderätt, så som hyresrätter, bostadsrätter och lokaler som hyrs ut ska ha en energideklaration från årsskiftet 2008/09. Byggnader som säljs ska energi-deklarerat från och med 1 januari 2009 om de inte redan har en godkänd energideklaration.

Nya byggnader ska energi-deklarerat senast två år efter det att byggnaden har tagits i bruk. Om däremot den nya byggnaden upplåts med nyttjanderätt eller säljs inom dessa två år så ska energideklarationen upprättas vid ett tillfälle innan uthyrningen eller försäljningen sker.

En energideklaration är giltig i tio år. Energideklarationer som gjorts före 1 januari 2014 kommer fortfarande att vara giltiga. Kostnaderna för förvaltningen består framförallt av kostnader för externa konsulter som ska upprätta deklARATIONERNA. Snöskottning på tak, borttagning av istappar

Lagregel

Det är framförallt Ordningslagen som styr arbetet med snöröjning på tak. Lagen slår fast vilka tillstånd som krävs (avspärningar), vad som ska göras (skyddsanordningar, avlägsnande av snö och is m.m.) och vem som är ansvarig (fastighetsägaren eller entreprenör).

Det finns också bestämmelser i Lagen om skydd mot olyckor (LSO) samt Plan- och bygglagen (PBL) och Lagen om tekniska egenskapskrav (BVL) som har bäring på snöskottning på tak. LSO gäller framförallt fastighetsägarens skyldighet att varna och informera om rasrisker samt se till att avspärningsutrustning är tillgänglig. PBL och BVL handlar primärt om fasta säkerhetsanordningar.

Vid sidan av dessa lagar styr naturligtvis Arbetsmiljölagen villkoren för takarbete generellt.

Syfte och innehåll

Ordningslagen syftar framförallt till att skydda allmänheten och tredje man från att skadas av nedfallande snö och istappar. Det finns flera exempel på sådana olyckor med dödlig utgång. Övrig lagstiftning syftar primärt till att det ska finnas lämplig utrustning för avspärning och taksäkerhet.

Åtgärder i förvaltningen

Arbetsuppgifterna i förvaltningen omfattar kontinuerlig bevakning/besiktning av tak, riskbedömningar, avtalstecknande med entreprenörer eller instruktioner till egen personal, skottning och utvärdering av risker och genomförande.

Kontroll av anläggningar med köldmedia

Lagregel

Bestämmelser om hantering av köldmedia finns i Naturvårdsverkets föreskrifter om kyl- och värmepumpsanläggningar innehållande CFC, övriga CFC, haloner, HCFC och HFC SNFS (1992:16), SFS 1995:636 Förordning om ämnen som bryter ner ozonskiktet samt SNFS 1997:3 Hantering av haloner.

Syfte och innehåll

Reglerna syftar till att anläggningar som innehåller köldmedia ska skötas på ett miljösäkert sätt.

Åtgärder i förvaltningen

Reglerna kräver bland annat att anläggningsägaren, normalt fastighetsägaren, ansvarar för att anläggningen sköts i enlighet med lagstiftningen, dvs. att egenkontroll utförs, att lagstadgad installationskontroll, återkommande kontroll och kontroll vid ingrepp görs. Vidare krävs att journal om återfyllning och avtappning av köldmedium förs för varje aggregat.

Trafiksituationen vid skolor och förskolor

När det gäller anpassning av angöringsplatser för t.ex. avlämning av elever från bil finns ingen särskild lagstiftning annat än de regler som finns i Trafikförordningen och andra styrande dokument med krav på gators och vägars utformning. Det upplevda kravet på insatser för att göra angöringsplatser välfungerande och trafiksäkra bottnar sannolikt istället i ett successivt ökat skjutsande av barn till skolor och förskolor. Vid en viss trafikvolym krävs anpassningar för att trafiksituationen ska fungera och säkerhetskraven uppfyllas.

Luftkvalitet vid hög personbelastning

Lagregel

Arbetsmiljölagen gäller för alla anställda och numera också skolans elever från årskurs ett och uppåt. Enligt lagen är det arbetsgivaren som ansvarar för att personalen inte far illa av inomhusmiljön. När det gäller skolor och daghem är arbetsgivaren ytterst kommunen. Medarbetarna är också skyldiga att medverka; lagen föreskriver att arbetsgivaren och de anställda ska samverka för att uppnå en god arbetsmiljö.

I föreskrifter om systematiskt arbetsmiljöarbete (AFS 2001:1) preciseras de metoder arbetsgivaren ska använda för att leva upp till sina skyldigheter enligt arbetsmiljölagen.

Dessutom finns föreskrifter om arbetsplatsens utformning (AFS 2000:42) som ersätter flera äldre föreskrifter och bland annat tar upp dagsljus och belysning samt ventilation. När det gäller ventilation anges att koldioxidhalten, i förhållande till personbelastningen, kan användas som indikator på ventilationen. ”En halt på över 1000 ppm är en indikation på att luftkvaliteten inte är tillfredsställande”, enligt föreskriften. Siffran gäller för skolsalar och andra utrymmen med mycket folk. Det finns också krav på ventilationens drift och underhåll.

Syfte och innehåll

Med systematiskt arbetsmiljöarbete menas i dessa föreskrifter ”arbetsgivarens arbete med att undersöka, genomföra och följa upp verksamheten på ett sådant sätt att ohälsa och olycksfall i arbetet förebyggs och en tillfredsställande arbetsmiljö uppnås”. I det systematiska arbetet ingår bland annat att fastställa en arbetsmiljöpolicy, undersöka risker, utarbeta handlingsplaner och rutiner för uppföljning.

Vidare slår arbetsmiljölagen fast att luftens kvalitet, ljud- och ljusförhållanden samt andra viktiga delar av inomhusmiljön måste vara ”tillfredsställande”. Arbetsmiljöverket utfärdar med arbetsmiljölagen som stöd detaljerade föreskrifter och allmänna råd. I de allmänna råd som hör till föreskriften finns dock tillägget att ”koldioxidhalten inte ska ses som ett medelvärde över en dag, inte heller som ett takvärde som aldrig får överskridas”. Där nämns dessutom att koldioxidhalten kan sänkas genom olika åtgärder, som vädring och kortare arbetspass.

Åtgärder i förvaltningen

De konkreta åtgärderna i förvaltningen är ett resultat av verksamhetens arbetsmiljöarbete med åtföljande krav på exempelvis förbättrad ventilation och bättre ljud- och ljusmiljö. Dessa typer av åtgärder är inte sällan förknippade med mer eller mindre omfattande ombyggnadskostnader.

Avfallssortering vid rivning

Lagregel

Bestämmelserna finns i Plan- och bygglagen (2010:900) och Plan- och byggförordningen (2011:338)

Syfte och åtgärder

Reglerna innebär att rivning ska utföras enligt bestämmelser i PBL och att man ska genomföra kontroll och provning av material i tillräcklig omfattning och att man ska utrota eventuell ohyra. Man ska också på ett betryggande sätt ta hand om material som kan ge skador på människor, djur eller växter. Dessutom ska olika material tas om hand var för sig. Man måste också se till att farligt avfall hanteras enligt bestämmelserna i förordning om farligt avfall.

Sotning

Lagregel

Bestämmelserna om sotning finns i Lagen om skydd mot olyckor (SFS 2003:778), som trädde i kraft den 1 januari 2004. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, som är tillsynsmyndighet, har gett ut föreskrifter och allmänna råd om rengöring och brandskyddskontroll (SRVFS 2005:9).

Syfte och innehåll

Lagen om skydd mot olyckor är till för att skydda människors liv och hälsa samt egendom och miljö mot olyckor. Ansvaret ligger på stat, kommun och enskilda företag. Lagen reglerar hur samhället ska organisera räddningstjänsten samt ställer krav på förebyggande åtgärder, exempelvis sotning. I lagen hittar man också grunden för kravet på att alla ska jobba systematiskt med brandskyddet. Den rengöring (sotning) som kommunen ska ansvara för enligt lagen syftar till att förebygga brand.

Åtgärder i förvaltningen

Enligt regelverket ska en kommun i brandförebyggande syfte ansvara för att rengöring (sotning) av fasta förbränningsanordningar och därtill hörande rökkanaler sker. Detsamma gäller imkanaler i restauranger, storkök och därmed jämförbara utrymmen. Undantag gäller för förbränningsanordningar som är inrättade för eldning uteslutande med gas.

Rengöring (sotning) av eldstäder, fasta förbränningsanordningar, rökkanaler och imkanaler ska utföras av personer som har den kompetens som behövs.

Skyddsrumsbesiktning

Lagregel

Skyddsrum är utrymmen för skydd av befolkningen i krig och bestämmelser om hur skyddsrum ska byggas, utrustas och underhållas finns i lagen om skyddsrum (2006:545).

Syfte och innehåll

Lagen om skyddsrum ingår i en strategi för samhällets säkerhet som trädde i kraft 2006. Strategin ska bilda ett ramverk för samhällets samlade arbete med att stärka säkerheten. Syftet med lagstiftningen om skyddsrum är att skydda befolkningen under krig. Därför ska det finnas skyddsrum och skyddade utrymmen i områden som kan antas bli särskilt utsatta för verkningar av stridsmedel. Skyddade utrymmen ska också finnas i andra utsatta områden.

Åtgärder i förvaltningen

Ägaren till en byggnad eller annan anläggning där det finns ett skyddsrum är skyldig att underhålla skyddsrummet och den utrustning som hör till skyddsrummet. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) bestämmer besiktningensintervall.

Säkerhet i gymnastiksal

Lagregel

Säkerheten i gymnastiksal styrs av arbetsmiljölagen (1977:1160). Lagens ändamål är att förebygga ohälsa och olycksfall i arbetet samt att även i övrigt uppnå en god arbetsmiljö.

Syfte och innehåll

Varje år sker ett relativt stort antal olyckor i samband med idrottsutövning och en viss andel av dessa inträffar i skolan eller under annan utbildning. Det är därför av stor vikt att säkerheten är maximal för de som nyttjar redskapen. Enligt föreskrifterna från Arbetsmiljöverket måste redskap i sporthallar kontrolleras med jämna mellanrum för att undvika olyckor.

Åtgärder i förvaltningen

Det åligger ansvariga att förvissa sig om att inspektions- och underhållsarbeten görs på ett fackmannamässigt sätt för att säkerställa att anläggningen är säker. Det finns ingen lag som ställer några krav på intervall men en stark rekommendation från Arbetsmiljöverket är att kontrollbesiktning görs varje år. Om redskapen används frekvent kan det bli aktuellt med 2-3 gånger per år. Det åligger arbetsmiljöansvarig för varje anläggning att bedöma hur ofta och i vilken omfattning kontrollbesiktning ska göras och vilket underhåll som krävs för att alla sportredskap ska vara säkra och för att undvika tillbud och olyckor.

Kostnader för myndighetskrav i kommunal fastighetsförvaltning i kommunal fastighetsförvaltning

Upplaga 2

Samhället ställer krav på kommunerna som fastighetsägare, främst inom områdena säkerhet, miljöanpassning och arbetsmiljö. I denna rapport görs ett försök att kvantifiera och kostnadsberäkna de olika myndighetskraven. Syftet med den här rapporten är att skapa en bättre medvetenhet hos politiker och tjänstemän om vilket budgetutrymme som intecknas av tvingande regler för fastighetsförvaltningen. Med en sådan medvetenhet minskar risken att förvaltningens övriga planerade åtgärder, som exempelvis planerat underhåll, successivt trängs undan av frekventa behov av finansiering av åtgärder föranledda av myndighetskrav.

Medelkostnaden för de undersökta organisationerna är cirka 27 kronor per kvadratmeter. Det är fem krav som tillsammans står för drygt 70 procent av de totala kostnaderna: snöskottning av tak, hissar, OVK, systematiskt brandskyddsarbete och energideklarationer.

Rapporten vänder sig till politiker och tjänstemän som vill skaffa sig en bättre bild av omfattningen på kostnader för myndighetskrav och vilket utrymme tvingande regler kräver i budgeten.

Upplysningar om innehållet
Sonja Pagrotsky, sonja.pagrotsky@skl.se

© Sveriges Kommuner och Landsting, 2013
ISBN: 978-91-7585-095-5
Text: Rickard Berg von Linde och Anna Rogberg, Evidens
Produktion: Birgitta Granberg, SKL

Ladda ner på webbutik.skl.se. ISBN 978-91-7585-095-5