

Tillfälligt boende - bed and breakfast, camping mm.



Regler, lagstiftning och tillsyn

Tillsyn och anmälningsplikt

Tillfälliga boenden omfattas av Miljöbalken varvid miljöenheten utövar återkommande tillsyn på verksamheten och dess egenkontroll (se nedan).

Tillfälliga boenden är inte anmälningspliktiga enligt 38 § FMH, och därför omfattas de inte av förordningen (1998:901) om verksamhetsutövarens egenkontroll. En skriftlig dokumentation kan dock vara lämplig, och vid behov kan tillsynsmyndigheten kräva att verksamhetsutövaren tar fram en sådan.

Egenkontroll

Miljöbalkens bestämmelser om egenkontroll finns i 26 kap. 19 §, och utgör tillsammans med de allmänna hänsynsreglerna grunden för verksamhetsutövarens egenkontroll. En väl fungerande egenkontroll med riskbedömningar ger bra förutsättningar för att upptäcka fel på utrustning, olämplig inredning, felaktiga rutiner eller andra brister, innan de orsakar besvär, hälsomässiga störningar eller miljöpåverkan. Egenkontrollen ska anpassas till verksamheten och är ett levande dokument som ska uppdateras regelbundet och vid behov.

Egenkontrollen bör ange vem som har ansvar för drift och underhåll samt rutiner för städning, rengöring, tvätt och hygien, kontroll av skadedjur, skötsel och underhåll av byggnader och lokaler. Tillfälliga boenden har ofta en hög genomströmning av människor, ibland med många personer som vistas på liten yta och delar gemensamma ytor, och därför är det viktigt med ett underhållsschema. Syftet med det är att förebygga slitage på lokaler och utrustning. Detta kräver att verksamhetsutövaren gör regelbundna kontroller och upprättar fungerande rutiner för att fånga upp klagomål från de boende.

Ventilation

Ventilationen är en viktig faktor för att inomhusluften ska vara bra och den begränsar hur många personer som kan vistas i en lokal eller ett rum. Ventilationen i ett tillfälligt boende ska vara anpassad till verksamheten och belastningen, men någon typ av luftväxling krävs alltid för att luftkvaliteten ska vara acceptabel. Det kan röra sig om mekanisk ventilation (krav om boende höst/vinter/vår), självdragsventilation eller fönstervädring sommartid. Om mekanisk ventilation saknas måste fönstren vara öppningsbara. Vistelsetiden i ett tillfälligt boende är dock ofta kort, och störningen ska vara mer än tillfällig för att räknas som en olägenhet för människors hälsa.

Skadedjur

Skadedjur såsom vägglöss och kackerlackor kan förekomma i tillfälliga boenden, till exempel genom att de följer med i bagaget hos dem som kommer till boendet. Risken för problem ökar med en hög boendtäthet, hög omsättning på boendet och bristande städning. Byggnader, lokaler för annat än allmänna ändamål och anläggningar ska enligt 34 § FMH hållas fria från ohyra, och dessutom anger 9 kap. 9 § miljöbalken att bostäder och lokaler för allmänna ändamål skall brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur.

Rutiner för kontroll och åtgärder av skadedjur bör ingå i verksamhetens egenkontroll.

Buller

Principiellt gäller samma regler för buller på tillfälliga boenden som för övriga bostäder. En tillfällig störning brukar dock inte räknas som en olägenhet. Störd nattsömn under en eller några nätter i ett tillfälligt boende är alltså inte en olägenhet enligt 9 kap 3 § miljöbalken. Vid längre vistelsetider kan Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus tillämpas. Rutiner för att undvika buller bör finnas med i verksamhetens egenkontroll.

Inomhustemperatur

För låg och för hög temperatur eller drag i ett tillfälligt boende kan vara en olägenhet för människors hälsa, men som regel bara om störningen är mer än tillfällig eftersom vistelsetiden i ett tillfälligt boende ofta är kort. Det är en bedömning som Samhällsbyggnadsnämnden måste göra från fall till fall. Rutiner för att kontrollera och åtgärda temperaturen bör ingå i verksamhetens egenkontroll.

Anordningar för uppvärmning behöver anpassas till alla typer av boenden. Även sommartid kan vissa boenden behöva värmas upp som t ex en campingstuga.

Städning, städbarhet, rengöring och tvätt

Städning och rengöring behöver anpassas efter typen av verksamhet och belastningen. Gemensamhetsutrymmen såsom kök och allrum bör städas minst dagligen, men oftare om det behövs. Hygienutrymmen bör städas en eller flera gånger varje dag beroende på belastningen. Dessa gemensamhetsutrymmen bör storstädas, inklusive höghöjdsstädning, minst en gång per år men helst flera gånger. Det är viktigt att det i verksamhetsutövarens egenkontroll finns rutiner för regelbunden kontroll av städningen.

Medvetet materialval och god städbarhet är en viktig förutsättning för att minska smuts och partiklar i inomhusmiljön. Ytskikt som är slitstarka, lättskötta och som inte drar åt sig mycket damm underlättar städningen. Städbarheten beror mycket på rummets storlek, men ett mindre rum som är praktiskt inrett är mer lättstädat än ett större rum som är övermöblerat och mer opraktiskt inrett. Fria golvytor underlättar rengöringen. Städbarheten är även beroende av val av möbler, golvytskikt och annan inredning.

Det är viktigt att det finns fungerande och bra städutrustning till både personal och boende och att det finns rekommendationer om lämpliga städmetoder för att uppnå ett gott städresultat. Våta städmetoder med rengöringsmedel bör framför allt användas i hygienutrymmen. I övrigt bör man undvika våta metoder; till exempel är linoleumgolv känsliga för vatten och bör moppas med en torr syntetisk mopp. En lätt fuktad mopp kan dock användas för att ta bort fläckar på golvet. Städutrustning bör förvaras i ett frånluftsventilerat utrymme. Om fuktiga moppar används behöver dessa tvättas och torkas för att undvika bakterietillväxt.

Bäddutrustning, linne, handdukar och textil städutrustning bör helst tvättas i temperaturer över 70 °C för att minska risken för smittspridning. Detta kan uppnås om tvätten skickas till ett tvätteri. Om tvättprogram med 60 °C används behöver tvätten torktumlas direkt för att undvika möjlig tillväxt av de mikroorganismer som inte har avdödats. Om de boende ska tvätta själva behövs tydliga instruktioner.

Hygien och hygienutrymmen

För att kunna upprätthålla en god hygien och minska risker för smittspridning måste det finnas tillräckligt med hygienutrymmen som ger möjlighet till en god personlig hygien i enlighet med 33§ punkt 5 FHM. Hygienutrymmena i ett tillfälligt boende måste klara den belastningen i form av slitage och fukt som antalet boende innebär utan att det blir problem med fukt och mikroorganismer.

Boendestandarden varierar mycket mellan olika typer av tillfälligt boende. Miniminivån för antalet toaletter och utrustning för personlig hygien måste alltid anpassas till antalet och typen av besökare samt till hur lokalerna används.

Där skötrum/skötbord finns ska dessa utformas, skötas och rengöras på ett lämpligt sätt för att undanröja risken för smitta.

Legionella – vattentemperatur

Legionella kan utgöra en smittrisk på tillfälliga boenden. Fastighetsägaren eller verksamhetsutövaren ska utföra egenkontroll av vattensystemen för att förebygga tillväxt av legionella. Installationer för varmvatten ska utformas så att temperaturen i varmvattenberedaren ska hålla lägst 60°C och att varmvattnet ska hålla lägst 50 grader vid tappstället (för att undvika tillväxt av Legionella) enligt befintliga rekommendationer och internationella riktlinjer, juli 2015, Folkhälsomyndigheten. Byggnader som periodvis inte används eller där en del av byggnaden inte används bör ha en utökad egenkontroll för att förebygga Legionella tillväxt.

Fukt och mikroorganismer

Fuktskador och mögeltillväxt i tillfälligt boende 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 eller att duschar används på fel sätt. Även bristfällig ventilation kan ge fuktskador genom att fuktig luft kondenserar mot kalla ytor. Rutiner för skötsel och underhåll och åtgärder ska finnas i verksamhetens egenkontroll.

Det är viktigt att utrymmen som används mycket är anpassade efter belastningen, det vill säga har tåliga yttskikt, fuktspärrar och tillräcklig ventilation.

Det är också bra om det finns trivselregler, för de boende, för skötsel av lokaler och utrustning, till exempel att den som duschat rakar rent golvet från vatten för att minska avdunstningen av fukt till luften. Ett annat exempel är att den som lagar mat höjer frånluftsflödet eller öppnar ett fönster.

Avfallshantering

I ett tillfälligt boende uppstår olika typer av avfall. Hushållsavfall utgör den största mängden. Dessutom kan det finnas farligt avfall i form av till exempel förbrukade lysrör. Vissa avfallsslag, till exempel förpackningar och elavfall, omfattas av producentansvar. För de olika avfallsslagen finns i varje kommun lokala lösningar för omhändertagande, som bland annat innebär olika typer av källsortering. Verksamheten ska lämna sitt avfall sorterat till de som hanterar avfall i kommunen.

Livsmedelshantering och dricksvatten

Om verksamheten ska hantera livsmedel eller ha enskild vattentäkt, som omfattas av Livsmedelsverkets föreskrifter om dricksvatten, ska en anmälan om registrering av livsmedelsanläggning lämnas in till Samhällsbyggnadsnämnden i god tid före verksamhetens start. Försäljning och servering av alla slags livsmedel, även servering av enklare mellanmål som t.ex. näringsdrycker, smörgåsar, kräm och gröt, kräver godkännande eller registrering enligt livsmedelslagstiftningen. Det krävs även för egen brunn eller annan anordning för dricksvatten.

Avlopp

Om möjlighet inte finns för anslutning till kommunalt avloppsnät ska verksamheten ha enskild avloppsanläggning. Vid anläggande av enskild avloppsanläggning krävs tillstånd och en ansökan ska lämnas in till Samhällsbyggnadsnämnden i god tid före planerad åtgärd. Om befintligt godkänt enskilt avlopp finns ska detta vara dimensionerat för den kommande belastningen (gäller även gemensamhetsanläggningar). Om befintligt avlopp inte är dimensionerat för planerad utökning, kontakta miljöenheten då anmälan/ansökan kan krävas. Kontakta miljöenheten för mer information, fråga efter handläggare för avloppsärenden.

Energi

Installation av värmepump kräver tillstånd. En ansökan ska då lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden i god tid före den planerade åtgärden.

Att hushålla med energianvändningen är såväl ett lagkrav (2:5 MB) som ekonomiskt fördelaktigt. Verksamheten ska i övrigt bedrivas så att närboende inte utsätts för olägenheter genom orenlighet, störande ljud eller annan störning.