

Brunråtta (*Rattus norvegicus*)

I Sverige är det enbart brunråttor som förekommer. Arten etablerade sig här på 1700-talet och trängde då relativt snabbt undan svartråttan. Albinos syns ibland, liksom spräckliga exemplar, men färgavvikelse beror på att brunråttorna parat sig med förrymda tamråttor, det finns inga fler vilda arter i vårt land.

En råttas kroppslängd kan bli upp till 25 cm med en lika lång svans därutöver. Ett normalstort djur är dock 25 – 30 cm inklusive svans och väger ungefär ett halvt kilo.

Honan är dräktig i tre veckor och föder 8 – 15 ungar i varje kull, 3 – 6 gånger om

året. Är tillgången till föda stor överlever många av dem. Om inte, äter mamman själv upp de svagaste ungar. Råttungar är helt hårlösa och skära när de föds men växer snabbt. Efter några månader är de köns mogna. En råttas livslängd överstiger sällan två år.

Råttor är allätare och kan överleva på mycket lite mat. De klarar sig dessutom utmärkt i de flesta klimat, från ökenheta till nordisk kyla.



Fastighetsägarna Stockholm är en branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad.

Medlemmar i föreningen är 5 700 ägare till lokal- och bostadshyreshus, industrifastigheter samt bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 fastigheter och närmare 170 000 lägenheter inom Stockholms och Gotlands län.



FASTIGHETSÄGARNA

Fastighetsägarna Stockholm
Box 12871 • 112 98 Stockholm • Alströmergatan 14
Tel 08-617 75 00 • E-post info@stofast.se
www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm)



Effektiv råttbekämpning



FASTIGHETSÄGARNA

Råttor – ovälkomna besökare i huset

Råttproblemet i de större städerna ökar. Men det beror inte på att antalet råttor blir fler utan på att vi människor gett dem bättre förutsättningar att vistas i vår närhet. Ju mer vi äter utomhus, desto större chans för råttorna att hitta de få gram som krävs för att göra dem mätta ännu en dag. Har de väl etablerat sig någonstans söker de vidare i omgivningen, och där det finns skydd, värme och tillgång till mat flyttar råttorna gärna in.

Från våra medlemmar har vi fått signaler om att råttor i och kring fastigheterna är ett ökande problem. Vi har därför sammanställt denna broschyr som ett stöd till fastighetsägaren. Här beskriver vi vad man kan göra för att stänga dem ute och hur man blir av med råttorna, om de ändå lyckats ta sig in.

Dessutom ger vi förslag på en tilläggs-klausul till hyresavtalet när man hyr ut till ett företag som hanterar livsmedel. Vi anger också vilka krav vi anser att fastighetsägaren ska ställa på det företag man väljer att teckna avtal om skadedjursbekämpning med.

Kontakta oss gärna om det är något ytterligare du undrar om.

Ronny Bergens
Chef teknisk utveckling
Fastighetsägarna Stockholm



Utgiven av Fastighetsägarna i november 2009.
Redaktion: Ronny Bergens, Fastighetsägarna Stockholm
och Elisabeth Jönsson, InfoMera
Fakta: Tommy Tuvunger, Trafikkontoret, Stockholms stad.
Produktion: InfoMera, Borås
Illustrationer: Illustration & information
Tryck: Responstryck, Borås.

Håll råttorna borta

Kaffe och bulle på väg från ett ställe till ett annat. Snabblunch bestående av en kebab eller hamburgare på stående fot. En varmkorv på hemvägen från krogen mitt i natten. Vi tappar mat på trottoaren och vi slänger mat i papperskorgar. Vårt eget ätmönster, i kombination med att antalet krogar och snabbmatställen ökar, förser råttor och andra smådjur med lätt-tillgänglig föda. Sannolikt har dock inte antalet råttindivider ökat. Chansen är bara större att få se en, vilket beror på att fler människor rör sig ute under kvällen och nätter än tidigare. Råttorna är nattaktiva, i mörkret kommer de ut på jakt efter föda.

Att råttor skulle vara en stor smittospridare är inte sant, i alla fall inte i våra dagar. Men det finns andra goda anledningar att hålla dem borta.

För det första har de ett stort behov av att gnaga eftersom framtänderna aldrig slutar att växa. De kan därför skada kablar och orsaka stora problem med elektriska installationer. För det andra så är det oundvikligt att det luktar illa där det finns råttor. Sist, men inte minst, ger de en allmän känsla av obehag, vi människor vill inte ha råttor i vår närhet.

1. Täta och plombera alla tänkbara ingångar till huset

Gå husesyn och se var råttor kan komma in i och ut ur fastigheten. Titta särskilt efter detta:

- Finns det gamla golvbrunnar som inte används?

En torr golvbrunn som har förbindelse med avloppssystemet/dagvattenrör är en öppen väg in i huset för råttor. Se därför till att de är ordentligt plomberade ifall de inte är vattenfyllda.

- Hur ser det ut där kablar och rör kommer in till fastigheten?

Det ska sluta tätt där håltagning gjorts i ytterväggarna så att det inte finns springor där råttorna kan komma igenom. Ett problem som kan vara svårt att komma åt är de stora matarkablarna som ligger skyddade i rör. Är det inte tillräckligt trångt inne i röret, alltså mellan

röväggen och kabeln kan råttorna springa in den vägen.

- Finns det hål i ytterväggarna efter borttagna rör/kablar alternativt andra sprickor eller skador som kan fungera som ingång för råttorna?

Täta håligheter i väggarna, även de som ligger under mark. Råttorna har inga problem med att gräva sig ner en bra bit i marken.

- Finns det springor under ytterdörrar/källardörrar?

Cirka 10 – 12 millimeter är allt en råtta behöver för att ta sig in.

2. Se över sophantering

Hur sophantering sköts är självklart en väsentlig faktor för om råttorna ska hitta mat eller inte. Genom att hålla rent i soprummet, se till att kärnen inte blir överfyllda och att locken kan stängas ordentligt minskar risken för råttbesök.

Om källsortering sker i ett utrymme på gården rekommenderar vi att man satsar på en rejäl miljöstuga med gjuten bottenplatta och en tättslutande dörr. Sopkärl avskärmade med ett trästaket är ingen lämplig lösning ur skadedjursynpunkt.

Finns det ett matställe eller en kiosk/livsmedelsbutik i fastigheten är det extra viktigt att soprutinerna fungerar. För restauranger rekommenderas kyllda soprum men det är inget lagkrav. Däremot ska sophantering ske på ett sätt så att skadedjur hålls borta. På sidan sex i denna trycksak finns förslag på ett tillägg till hyresavtalet för fastighetsägare som har lokalhyresgäster som hanterar livsmedel.

3. Rensa och röj upp

Råttor har ofta sina bon i marken och gärna under extra skydd i form av buskar. Utifrån sitt bo rör de sig vanligtvis inom en radie på 25 – 30 meter. Håll gärna marken öppen längs med husväggarna och undvik klättrväxter. Utan skydd är chansen god att råttorna väljer en annan boplat.

Titta också efter hål i marken som kan tänkas vara ett tomt bo. I ett övergivet

råttbo ligger det ofta löv, spindelväv och annat skräp runt ingången. Täpp igen dem så att inte andra råttor flyttar in.

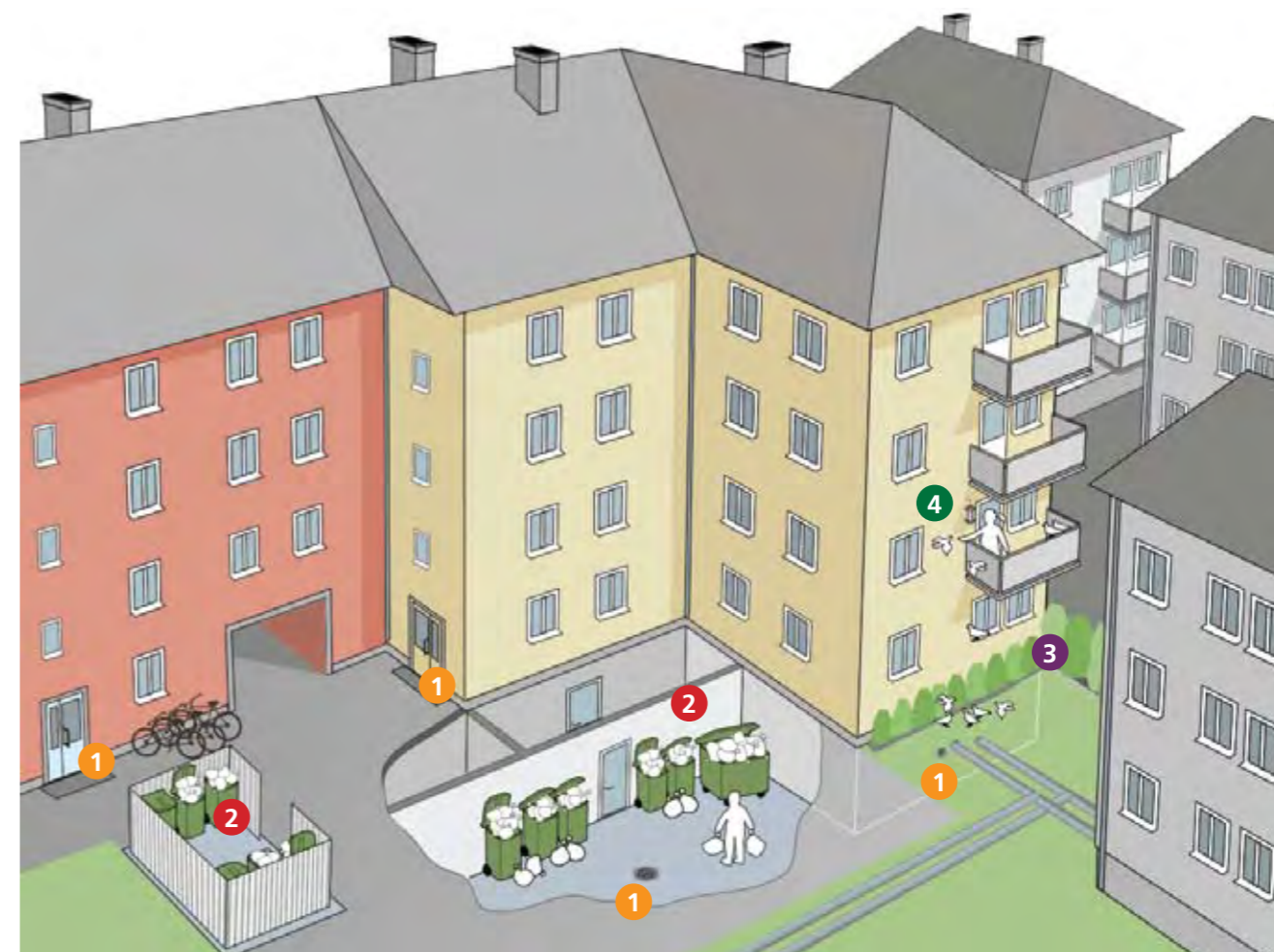
4. Mata inte fåglar eller andra djur utomhus

Fågelfrön och kattmat är uppskattade av fler arter än dem som maten egentligen

är avsedd för. Råttor är intelligenta djur som snabbt lär sig var mat finns tillgänglig. Se därför till att boende i fastigheten matar sina husdjur inomhus och att frön och brödsulor inte läggs ut till fåglarna.

Genom att arbeta med dessa fyra punkter är chansen god att råttorna aldrig väljer att söka sig till omgivningen i och kring

fastigheten. Gör man det dessutom i samverkan med fastighetsägarna runt omkring blir effekten ännu bättre.



1. Täta och plombera ingångar

- Kontrollera glipor vid ytterdörrar.
- Fyll igen oanvända golvbrunnar med cement.
- Laga hål i ytterväggarna och täta vid genomföringar.

2. Se över sophantering

- Dimensionera antalet kärn så att de inte blir överfulla mellan hämtningarna.
- Finns det lokalhyresgäster som hantlar livsmedel rekommenderas kyllda soprum.
- Städa soprummen regelbundet.
- Bygg ordentliga miljöstugor ifall sophantering sker utomhus.

3. Röj upp på gården

- Plantera inte växter alldeles intill husväggarna.
- Håll ordning på gården.
- Fyll igen eventuella övergivna råttbon.
- Bygg ordentliga miljöstugor ifall sophantering finns utomhus.

4. Ingen mat på marken

- Se till att de boende inte matar fåglar eller sina egna husdjur utomhus.

Om råttorna ändå flyttat in

Hur vet man att det finns råttor på gården eller inne i huset? Har man sett dem är det förstås ingen tvekan, men ibland är man kanske osäker på om de spår som lämnats verkligen är från råttor eller om det är några andra djur som varit i farten.

Bekräftelse på att de finns

Eftersom råttorna är nattaktiva rekommenderar vi en runda med ficklampa sent på kvällen. Då finns det möjlighet att se både råttorna och vart de tar vägen för att dämed också hitta boplatser.

Spillning är ett annat synligt spår som de lämnar efter sig. Råttspillning är större än den som småkusinerna mössen lämnar efter sig, men har ungefär samma risgrynsformade utseende. Spillningen är cirka 1 centimeter lång. Färsk är den blank och nästan svart men den blir grå när den torkar. Spillning och urin bör tvättas bort omgående eftersom råttor kommunicerar med varandra genom doftspår.

Ett annat knep om man är osäker på vilka djur man har att göra med är att kolla spår efter tassar. Använd exempelvis ett sådant kartongflak som läskburkar står i och lägg ut ett lager med mjöl på botten. Ställ det där du misstänker att råttorna finns. En råtta har fyra tår fram och fem på de betydligt större baktassarna, se spåret längst upp på sidan. Dessutom brukar även märken efter svansen synas.

Har du försäkringskydd? När du har konstaterat att råttor finns, kontakta då omgående försäkringsbolaget alternativt det företag som du har ett avtal om skadedjurssanering med. Råttor förökar sig snabbt. En hona är dräktig i tre veckor, därefter föder hon 8 – 15 ungar. De i sin tur blir könsmogna bara några månader senare. Agera därför snabbt, det är viktigt att påbörja bekämpningen innan antalet råttor blir för stort.

Råttgift är inte hela lösningen

Det råttgift som ej auktoriserade personer får hantera har oftast dålig effekt, det är helt enkelt inte starkt nog. Därför är det inget alternativ att själv lägga ut gift. Bekämpningsföretagen väljer oftast att sätta ut så kallade betesstationer, alltså förgiftad råttmat. Metoden är inte optimal. Problemet är att så länge det finns något annat för råttorna att äta undviker de betesstationerna.

Effektiv råttbekämpning kräver en relativt stor arbetsinsats om man både vill bli av med det akuta problemet och förebygga inför framtiden. Utan att genomföra åtgärderna som vi beskrivit på föregående uppslag är risken stor att man får ett kvarvarande problem, oavsett hur mycket gift som läggs ut.

Förebygg inte heller med gift

Att sätta ut betesstationer i förebyggande syfte har också mycket begränsad effekt. Råttor kommer inte om inte förutsättningarna för ett bekvämt och trivsamt råttliv finns och då behövs heller inga betesstationer. Men om förutsättningarna är de rätta finns även föda. Och då väljer råttorna i alla fall bort betesstationerna.

Ett fungerande förebyggande arbete baseras därför på att se till att råttorna aldrig kommer till fastigheten, inte på att sätta ut gift innan man fått bekräftelse på att de verkligen finns.

Rätt metod på rätt plats

Var finns råttorna och var ska de bekämpas? Det finns all anledning att fundera igenom det innan man sätter igång.

Om råttorna bor inomhus, och om man använder gift där, kommer råttorna sannolikt också att dö inomhus. En råtta är ett relativt stort djur och har en kropp som till

stor del består av muskelvävnad och vätska. Den torkar därför inte ut på samma sätt som en mus, utan förmultnar. Stanken kan vara mycket svår och om råttan har dött på ett otillgängligt ställe blir det ett sanitärt problem. Vi rekommenderar därför mekanisk bekämpning inomhus, alltså fällor av något slag. Men då måste de också ses till regelbundet.

Ett annat sätt är att locka råttorna utomhus genom att skapa en frestande miljö där, samtidigt som man gör det obekvämt där de tidigare varit. Råttor tycker om att springa i trånga utrymmen. Därför kan man exempelvis lägga ut ett plaströr vid husväggen och se till att det finns mat intill, se skiss här nedanför. När råttorna flyttat dit och etablerat sig kan man bekämpa genom utläggning av kontaktgift.

Kontaktgift är ett blått pulver som läggs där råttan rör sig, exempelvis i röret. Det fastnar då i pälsen och råttan får i sig det när den slickar sig ren. Kontaktgift behöver alltså inte aktivt ätas av råttan utan djurets naturliga beteende gör att den får i sig tillräckligt hög dos. Kontaktgift är ofarligt för människor och större djur. De enda som eventuellt kan drabbas är rovfåglar, om de äter förgiftade råttor.

Någon immunitet mot råttgift förekommer inte eftersom det verkar på ett sätt som kroppen inte kan försvara sig mot.

Grannsamverkan mot råttor

Vad gör råttorna om deras miljö störs på ett ställe? Flyttar in hos grannen förstås, om förutsättningarna där är de rätta. Om inte, tittar de helt enkelt vidare lite längre ner för gatan.

För effektiv bekämpning är därför ett samarbete med grannfastigheterna att rekommendera, speciellt i de fall där man delar på samma innergård.

Täta på rätt sätt



Glipor vid dörrar

Se till att det är tätt vid alla dörrar. Byt ut skeva och slitna plåtar nedtill så att de slutar an mot golvet.



Håltagning för rör

Täta runt alla genomföringar. Använd en cementbaserad blandning. Fogskum är inte lämpligt, det gnager sig rättorna lätt igenom. Söndergnagt fogskum är dessutom utmärkt bomaterial för dem eftersom det isolerar och värmer.



Täck med stål nät

Ventilation, gamla oljepåfyllningsrör, koksluckor – det kan finnas många öppningar i stenfoten. Se till att de är täckta med ett rejält stål nät för att inte ge råttor tillträde den vägen.



Hönsnät är inte tillräckligt

Täta den här typen av ventilation eftersom gliporna är stora nog för råttor att ta sig in emellan, speciellt när de är tillbucklade. Hönsnät fungerar mot möss men råttor gnager utan vidare sönder den här typen av nät.

Vi rekommenderar att all nättätning sätts på insidan av ventilluckor. Det ser inte bara snyggare ut, då är nätet också skyddat mot åverkan utifrån.



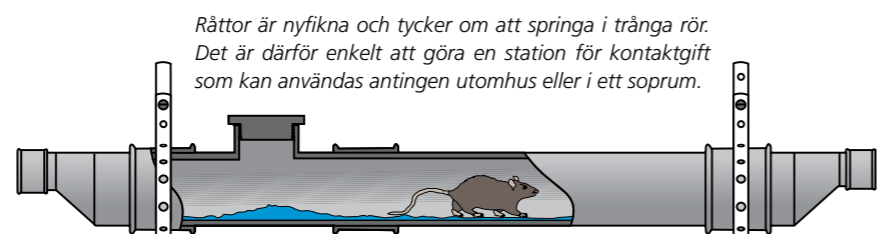
Råttstopp i avloppsstammar

Råttor klättrar upp i avloppsrör genom att kuta ut med ryggen och pressa sig uppåt. Råttstopp finns i olika dimensioner och sätts på befintliga rör. Genom sin form hindrar den råttorna att få tryck mellan rygg och ben och stoppar därmed möjligheten till lodrät klättring.

Idag äter vi utomhus i betydligt större utsträckning än för något tital år sedan. Därför är också föda för djur av olika slag betydligt mer lättillgänglig.

Station för kontaktgift

Ta ett vanligt avloppsrör, sätt en muff och en förminskning i varje ände och ett t-rör med skruvlock mitt på röret. Förminskningen gör att råttorna inte drar med sig giftet när de springer in och ut ut röret. Genom t-röret kan man enkelt fylla på med mer gift om det behövs. Förankra röret väl mot en vägg.



Råttor är nyfikna och tycker om att springa i trånga rör. Det är därför enkelt att göra en station för kontaktgift som kan användas antingen utomhus eller i ett soprum.



Sätt förminskningsdelen asymmetriskt på röret så skapas en "uppförslucka" som gör att giftet stannar kvar i röret.

Klausul om åtgärder mot skadedjur

Skadedjur i fastighetsbestånden är ett växande problem. En spridningsväg till bostäder är skadedjur som medföljer livsmedel från näringsidkare som på olika sätt hanterar livsmedel i sina lokaler. Här nedanför finns ett förslag till skadedjursklausul som syftar till att tydliggöra kravet på berörda lokalhyresgästers så kallade egenkontroll samt att säkerställa att hyresgästerna tecknar avtal med saneringsföretag för att motverka skadedjurs-spridning.

Innebörd

Kontraktets bilagan innebär att lokalhyresgästen på egen bekostnad ska teckna avtal med saneringsföretag om förebyggande, avhjälpan och uppföljande åtgärder för att motverka spridning av skadedjur.

Genom att hyresgästen enligt avtalet ska överlämna protokoll från inspektioner/bekämpningsåtgärder får fastighetsägaren löpande information om att erforderliga åtgärder vidtas.

Tillämpning

Bilagan föreslås komma till användning vid nyteckning av hyreskontrakt med be-

rörda lokalhyresgäster, men även i samband med villkorsändring vid avtalstidens utgång. Det sistnämnda kan vara lämpligt när en hyresvärd säger upp avtal för hyresändring. En vanligt förekommande avtalsperiod är ju tre år – av tradition från oktober till oktober – och med en uppsägningstid om nio månader. Det är naturligtvis också möjligt att under pågående avtalsperiod teckna ett frivilligt tilläggsavtal, även om detta kanske inte är så realistiskt med hänsyn till de merkostnader som då kan uppkomma för lokalhyresgästen.

Rättsverkan

Skadedjursklausulen kan betraktas som en form av "ordningsföreskrift".

Om en lokalhyresgäst inte uppfyller kravet enligt skadedjursklausulen att teckna saneringsavtal, är detta ett avtalsbrott. Hyresvärden kan därmed anmoda hyresgästen att vidta rättelse. Det får dock bedömas som klart tveksamt om avtalsbrottet är så stort att hyresrätten kan anses förverkad. Enligt 42 § hyreslagen krävs att ett särskilt avtalsvillkor "måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten full-

görs" för att ett förverkande ska uppstå.

Om däremot hyresvärden säger upp avtalet till avtalstidens utgång på grund av hyresgästens åsidosättande av avtalsvillkoren, torde hyresgästen riskera att förlora hyresrätten utan rätt till ersättning.

Om skadedjur/ohyra förekommer i lokalen ligger detta då naturligtvis hyresgästen till last. Det finns ju nämligen också en särskild förverkandeklausul i 42 § hyreslagen som avser ohyra: "Hyresrätten är förverkad ... om hyresgästen ... genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom underlåtenhet att underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyra sprids i fastigheten".

Det är dock självfallet inte önskvärt att behöva driva några processer gentemot lokalhyresgäster, utan syftet är att tydliggöra parternas ansvar som ett led i att komma till rätta med de för många boende besvärliga problemen med skadedjur.

Bilaga nr _____

KLAUSUL OM ÅTGÄRDER MOT SKADEDJUR (INKLUSIVE SKADEINSEKTER) FÖR LOKAL

Avser hyreskontrakt nr: Fastighet:.....

Hyresvärd: Hyresgäst:

Näringsidkare som yrkesmässigt hanterar livsmedel skall enligt lag utöva så kallad egenkontroll. Det innebär att alla verksamheter som hanterar livsmedel måste ha ett eget kontrollprogram med fasta rutiner för att kontrollera och dokumentera olika moment i livsmedelshandlingen. Det gäller till exempel för restauranger, pizzerior, kaféer, bagerier, kiosker och livsmedelsbutiker. Syftet med egenkontrollen är att förebygga hälsorisker och att säkerställa att gällande lagar och krav följs. Ett förebyggande skydd mot skadedjur skall finnas dokumenterad i egenkontrollen.

Hyresgästen skall i lokalen bedriva yrkesmässig hantering av livsmedel och omfattas av krav på egenkontroll enligt lag. Hyresgästen skall planera och kontrollera sin verksamhet för att motverka och förebygga att olägenheter för människors hälsa och miljö uppkommer genom förekomst av skadedjur eller på annat sätt.

Hyresgästen skall på egen bekostnad vidta lämpliga åtgärder för att utrota skadedjur i lokalen. Hyresgästen skall härför på egen bekostnad teckna och under hyresförhållandet vidmakthålla serviceavtal med ett av Hyresvärden godkänt saneringsföretag. Serviceavtalet skall omfatta regelbundna skadedjursinspektioner i lokalen (minst två inspektioner per kalenderår) och, i förekommande fall, skadedjursbekämpning. Hyresgästen skall snarast till Hyresvärden överlämna kopia av saneringsföretagets protokoll från inspektioner samt eventuell skadedjursbekämpning.

Hyresgästen skall genast underrätta Hyresvärden om det finns skadedjur i lokalen.

Ställ rätt krav!

Vad ska man som fastighetsägare kunna kräva av det företag som man anlitar för skadedjursbekämpning? En hel del anser vi. Idag ser vi alltför många schablonmässiga avtal som i stort sett bygger på en årlig avgift för fastighetsägaren och standardåtgärder från saneringsföretagen. Vi har därför sammanställt fyra punkter som vi anser ska ligga till grund för relationen och avtalet mellan fastighetsägaren och saneringsföretaget.

1. Förebyggande arbete

Saneringsföretaget ska kunna erbjuda att tillsammans med fastighetsskötare eller förvaltare göra en besiktning av fastigheten. Under en rundvandring ska svaga punkter pekas ut och förslag lämnas på hur risken för skadedjur ska kunna minimeras.

2. Samverkan med intilliggande fastigheter

Om skadedjur dyker upp ska saneringsföretaget initiera samverkan med ägarna till grannfastigheterna för att få till stånd en heltäckande sanering.

För att förenkla en sådan åtgärd, undersök vilka möjligheter det finns att teckna ett gemensamt avtal om skadedjursanering med fastigheter som ligger i omedelbar anslutning till den egna.

3. Saneringsförfarande

Som vi har påpekat tidigare i denna skrift avråder vi från användandet av betes-

stationer. Kräv i stället att bekämpning utförs med hjälp av kontaktgift. Detta ska ske på tillämpligt sätt beroende på omständigheterna där råttorna finns. Sanering med kontaktgift är omständigare än med betesstationer, men resultatet blir betydligt bättre.

Ett saneringsärende ska innehålla följande sex steg:

- Konkret konstaterande att råttor finns.
- Iordningställande av stationer för att lägga ut kontaktgift.
- Konstaterande av råttaktivitet där kontaktgiftet lagts ut så att råttorna säkert kommer i kontakt med giftet.
- Kontroll att alla spår av aktivitet därefter har upphört.
- Efterkontroll sju dagar senare.
- Avrapportering med protokoll över iakttagelser och åtgärder.

Tipsa gärna de lokalhyresgäster som har eget ansvar för skadedjursbekämpning om detta upplägg för sanering, så att arbetet i hela fastigheten sker på samma villkor.

4. Inställelsetid

Saneringsföretaget ska påbörja sitt arbete inom 48 timmar efter anmälan från fastighetsägaren. För att minimera spridningen är det mycket viktigt att saneringen inleds utan dröjsmål.



Nya giftsymboler

De gamla symbolerna med orange botten håller på att fasas ut för att ersättas med nya rödvita. Övergångsperioden är relativt lång och först 2015 kommer de äldre symbolerna att vara helt utbytta.

Klassificering av gift för skadedjursbekämpning

Gift som används för till exempel bekämpning av råttor är indelat i tre olika klasser.

Klass 3. Får användas av allmänheten för bekämpning i och kring det egna hushållet.

Klass 2. Får endast användas i yrkesmässigt bruk (exempelvis av fastighets-skötare) men kräver ingen särskild utbildning.

Klass 1. Medlet får endast användas av personer som har särskild utbildning och behörighet.