

Dårlig sprinklerprosjektering – nå kommer de store kostnadene og konsekvensene

**Foto: Marikken Wulff
Wathne/Tønsberg blad**
Brannen i Basa-huset i Tønsberg i sommer som kan koste forsikring 300 millioner. Denne kunne ha vært avverget.



Hva er det som skjer i markedet og hvilke saker er det snakk om?
Er dette enkeltstående saker eller starten på en utvikling? En utvikling som vil påvirke mange selskaper, personer og byggeprosjekter/eiendommer.

Av Anders Sandmæl, daglig leder Dokumentert AS

FAKTA:

- 3 forskjellige saker med samlede krav på mellom 10-15 millioner eks.mva
- En avgjort i retten, en løst ved avtale og en som pågår
- Et krav fra byggherre, et fra totalentreprenør og et fra rørlegger
- Dette viser mangfoldet og kompleksiteten som nå kommer frem
- Dette gjelder alle bygg som er under utførelse eller er i garanti-periode
- Dette gjelder alle næringsbygg som er solgt
- Alle større totalentreprenører og eiere/byggherrer blir berørt av dette
- Myndigheter får samtidig mer kompetanse i forhold til brannsikkerhet
- DIBK stiller nye krav til de som skal arbeide med brannsikkerhet



Foto: Strobe Foto
Anders Sandmæl.

Et større næringsbygg ble solgt og sprinkleranlegget var kontrollert og en ESS rapport var en del av dokumentasjonen fra selger. Det fremgikk av denne rapporten at den nødven-

dige dokumentasjonen for sprinkleranlegget ikke var på plass. I forbindelse med en oppgradering av eiendommen ble det avdekket mangler på sprinkleranlegget som brannrådgiver ikke

kunne akseptere og som ikke fremgikk av kontrollrapporten (ESS) fremlagt av selger. Det ble montert sprinkler over himling i hele bygget mens det var i drift, noe som kostet ca 7

millioner eks.mva. Tidligere var det kun punktsprinklet ved kabelbroer, noe som i alle år har vært i strid med regelverket, og derfor skulle fremgått av kontrollrapporten.

Dette forholdet ble oppdaget så sent at selger ikke kunne holdes ansvarlig for denne mangelen. Rådgiveren som hadde bistått kjøper ved vurdering av eiendommen hadde ikke gjort kjøper oppmerksom på mulige konsekvenser av manglende dokumentasjon. Derfor ble dette firmaet dømt til å dekke

50 % av eier sine kostnader.

Hvor mange har kjøpt næringsbygg de siste årene og er i tilsvarende situasjon uten å være klar over det? Aksjonærer og styre forventer sannsynligvis at ledere i eiendomsselskaper har kontroll og ikke setter selskapet i en tilsvarende situasjon. Ikke minst fordi dette nå er kjent i markedet og det ikke lenger finnes

noen unnskyldning for ikke å ha undersøkt situasjonen og dokumentasjonen i egne eiendommer. Finansavisen oppgir 28.11 at det i 2015 blir omsatt næringseiendom for 110 milliarder.

Eier – kostbare erfaringer med sprinklerprosjektering

Historisk har dårlig/mangelfull sprinklerprosjektering blitt eier sitt problem og kostnad. Det er fordi dette blir oppdaget etter mange år og etter at garantiperioden er utløpt.

Når det ikke finnes tilstrekkelig dokumentasjon er det også vanskelig å påpeke at noe er feil.

Advokat Harald Fosse hos Grette DA som bistod rørlegger i saken under,

bistår en annen byggherre som står foran kostnader på ca 10 millioner fordi sprinkleranlegget ikke er forskriftsmessig. Om de må dekke dette selv eller når frem med kravet er usikkert siden dette ble oppdaget sent.

For å sikre at dette ikke skjer i nye prosjekter har enkelte eiendomsselskaper/byggherrer valgt å engasjere uavhengig kontroll som følger byggeprosjektet eller foretar en gjennomgang før bygget blir overtatt. Det er i disse tilfellene feilene oppdages i tide og ansvaret kan plasseres der det hører hjemme.

Eier er ansvarlig for at brannsikkerheten er forskriftsmessig og dokumentert, så dette er en naturlig

utvikling. Brannsikkerhet er ikke bare sprinkler, men også brannalarm, ledelys og brannskiller inkludert branntetting. Ikke mange som driver med eiendom tenker over den potensielle fengselsstraff de kan få om noen dør i bygget de eier og brannsikkerheten ikke var forskriftsmessig. Eier av bygget i Drammen der flere polakker omkom slapp slik straff. Vil denne holdningen også gjelde om asylsøker(e) omkommer i brann?

Rørlegger – tilkjent erstatning fra vvs konsulenten

Et kjøpesenter skulle oppgraderes og utvides. Rørlegger hadde engasjert en vvs-konsulent til å prosjektere alle røranlegg. Alle var



Vi kan brann og vann

Grove Knutsen er en av Norges ledende leverandører av brann- og industrivernutstyr. Vi lagerfører blant annet slangetromler, brannposter, kuplinger og slanger. Alle våre produkter har høy kvalitet og lang holdbarhet.



 www.groveknutsen.no **GROVE KNUTSEN**

klar over at vvs-konsulentten ikke hadde kompetanse til å prosjektere sprinkler.

Et FG-sertifisert sprinklerfirma ble engasjert som underkonsulent med det hele og fulle ansvaret for sprinklerprosjekteringen.

Noen vvs-konsulenter samarbeider med et FG-sertifisert sprinklerfirma når de kommer opp i slike situasjoner, men sitter selv med ansvaret for at det blir riktig utført. Denne saken viser at det å ikke ha en klar avtale om ansvar er meget risikabelt. Ikke bare økonomisk men også i forhold til den sentrale godkjenningen.

Fordi byggherre hadde engasjert uavhengig kontroll etter at montasjen var i gang, begynte mureriet for rørlegger. Ikke på grunn av at sprinkleranlegget ble kontrollert, men fordi det ble avdekket alvorlige feil og mangler i prosjekteringen.

I stedet for å sørge for at prosjekteringen ble ferdigstilt og riktig, var det en kritikkverdig oppfølging fra sprinklerfirmaet. Dette ga rørlegger, totalentreprenør og byggherre bekymringer og merarbeid gjennom hele prosjektet. Dette skyldes bl.a:

- Forhold i brannstrategien var ikke medtatt i sprinklerprosjektering
- Det var levert feil sprinklerhoder av sprinklerfirmaet som måtte byttes ut
- Tegningene var uten høyder og derfor måtte mye bygges om
- Prosjekterte løsninger ville ikke fungere i en kald garasje og måtte bygges om
- Sene og mangelfulle avklaringer i forbindelse med leietager og innredning

- Ingen skriftlige tilbakemeldinger til rørlegger etter at sprinklerfirma hadde foretatt befaringer. Kun muntlige tilbakemeldinger som kunne avvike fra tegninger

Basert på all den dokumentasjon som uavhengig kontrollør og rørlegger hadde produsert underveis i prosjektet krevde rørlegger ca 1,5 millioner eks. mva. Dette var de mest graverende deler av det merarbeid og unødvendige kostnadene de ble påført.

Vvs-konsulentten og hans forsikringsselskap aksepterte å dekke 750.000 eks. mva. Da forstår alle at det ikke tar lang tid før det FG-sertifiserte sprinklerfirmaet, og forsikringsselskapet til dette firmaet, mottar dette kravet.

Hvor mange rørleggere har ikke vært i samme situasjon uten å få dekket inn noe i ettertid?

Totalentreprenør – må omprosjekttere og bygge om sprinkleranlegg før overlevering

Før det nye varehuset på 10.000 m² skulle overleveres engasjerte totalentreprenøren uavhengig kontroll av sprinkleranlegget. Hensikten var å kvalitetssikre at kontrakten var oppfylt og det ikke var noen risiko for reklamasjoner i ettertid.

Dette var en riktig beslutning men dessverre ble det avdekket at prosjekteringen ikke hadde oppfylt de kravene som var i kontrakten og for at sprinkleranlegget skulle være forskriftsmessig i forhold til bruken i bygget.

Rørlegger som var kontraktspart hadde montert det sprinkleranlegget som var blitt prosjektert. Prosjektering var utført av en

vvs-konsulent med bistand fra et FG-sertifisert sprinklerfirma. Ansvarsforholdet og avtalen mellom disse partene er ikke kjent.

Sprinkleranlegget i 70-80 % av bygget må omprosjekteres og bygges om mens bygget er i bruk. I tillegg er det avdekket at vannforsyningen ikke er tilstrekkelig slik at det må installeres en trykkforsterkningspumpe. Denne pumpen skulle også vært installert basert på det sprinkleranlegget som er installert i dag. Dette innebærer at samsvarserklæringen for prosjektering er sendt inn på bristende grunnlag. Skal sentral godkjenning være et kvalitetsstempel må slike forhold få konsekvenser for foretaks/foretakenes sentrale godkjenning.

Sprinklerregelverket krever at vannforsyningens kapasitet skal være dokumentert før det foreligger ferdige arbeidstegninger. Noe som opplagt ikke er ivarettatt i dette tilfellet.

Dette er en pågående sak så noen beløp er ikke klare, men det blir millionbeløp.

Totalentreprenøren engasjerer nå uavhengig kontroll i andre prosjekter om ikke underentreprenører har dette med som en naturlig del av sin kvalitets-sikring.

Totalentreprenør og overlevert bygg

En rørlegger har informert om en totalentreprenør som før har tatt kontakt i forbindelse med et bygg som er overlevert. Det ønskes utført en kontroll av sprinkleranlegget. Det viser at den informasjon som er sendt ut i markedet har fått noen totalentreprenører til å våkne og tenke smart. De vil ikke vente på at dette kravet og reklamasjonene kommer fra eier.

Dette er en annen totalentreprenør, så dette tyder på at flere tar dette seriøst.

DIBK – viktig informasjon til markedet

DIBK ved senioringeniør Trond S. Andersen har informert om at rør og sprinkler får separate godkjenningskoder i 2016 i forhold til den sentrale godkjenningen. Dette er et viktig signal til alle prosjekterende og utførende og en etterlengtet tydeliggjøring for totalentreprenører og byggherrer.

Forsikringsselskapene bør informere DIBK hver gang forsikring må dekke saker som ikke bærer preg av uhell. På den måten får DIBK konkrete prosjekter og foretak de kan undersøke i forhold til styringssystemer og årsakssammenheng. Kanskje får slike saker betydning for foretakene sin sentrale godkjenning, som er med på å gi den et kvalitetsstempel.

Forsikringsselskapene på sin side kan få avdekket om det er grov uaktsomhet og forsikring ikke skal dekke noe, fordi foretaket ikke har eller ikke har brukt sitt styringssystem. Dette er tross alt en forutsetning for å ha en gyldig forsikringsdekning, sentral godkjenning og ansvarsrett.

Tilsyn – økt kompetanse i forhold til brann-sikkerhet

Tilsynsmyndigheter vil fokusere på bl.a brann-sikkerhet ved tilsyn i 2016. Videoforedragene fra byggesaksdagene som ble arrangert 26-27. oktober finner du på dibk.no.

Det blir i februar 2016 arrangert et lukket seminar for brannforebyggende avdeling hos brannvesen samt tilsynspersonell hos plan og bygningsetaten. Der stiller 11 foredragshol-

dere som skal belyse hvorfor brannsikkerhet ikke er forskriftsmessig med tilhørende dokumentasjon i de fleste nye og eksisterende bygg. Eier, driftspersonell, totalentreprenør og forskjellige fagpersoner skal fortelle basert på sin kompetanse og erfaring. Dette er gratis for deltagerne og alle foredragsholdere stiller opp kostnadsfritt for å bidra til en forandring.

Jan Tore Sanner er invitert, men tiden vil vise om han eller noen kollegaer stiller for å vise at dette faller inn under det seriøsitetsarbeidet som pågår i byggebransjen, eller om brannsikkerhet fortsatt i stor grad skal være eier sitt problem.

En byggherre engasjerte brannrådgiver i forbindelse med brannsikkerhet i et asylmottak. Det som ble presentert fikk mange til å reagere. Ved en gjennomgang av CV ble det avdekket at foretaket ikke hadde erfaring i forhold til brannsikkerhet. Foretaket har sentral godkjenning i forhold til brannsikkerhet. En annen brannrådgiver med den nødvendige kompetanse og erfaring har tatt over saken. DIBK er informert om saken.

På seminaret blir det også presentert en unik sjekklister/oversikt som vil kunne brukes av alle. Fra gjennomføring av et byggeprosjekt og i alle år når bygget er i bruk. Den er overordnet og kan brukes av alle uavhengig av kompetanse. På den måten vil feil og mangler ved brannsikkerheten enklere kunne fanges opp. Brannen i Basa-huset i Tønsberg i sommer som kan koste forsikring 300 millioner hadde med stor sannsynlighet vært avverget om denne sjekklister hadde

vært i bruk. Nå blir det en rettsak om forsikring skal dekke alt eller eier har vært grov uaktsom og kun får noe eller ingenting.

Tilsyn vil bruke denne og avdekke om den nødvendige dokumentasjon for brannsikkerhet foreligger i byggeperioden. Når tilsynsmyndighet ikke lenger blir fornøyd av å se enkelte sjekklister vil dette medføre stopp av flere byggeprosjekter. Alle forstår at dette får store konsekvenser både økonomisk men også i forhold anseelse og ansvar. Totalentreprenør skal ha rutiner for å styre underentreprenører og kan med denne sjekklister ikke lenger dekke seg bak at de ikke «var klar over» eller ikke hadde «kunnskap til å forstå».

Dette vil også få konsekvenser for totalentreprenører i forbindelse med bygg i garanti-tiden når eier tar denne sjekklister i bruk i sitt nye bygg. Enten fordi de ønsker eller etter krav fra forsikring eller brannvesen. Ikke lenge før spørsmål og/eller reklamasjonene kommer.

Brannsikkerhet blir et stort tema i 2016. Slik situasjonen er i dag er det kun advokater som vil tjene på det som skal skje neste år. Mange andre vil få reklamasjoner og et merarbeid de ikke har satt av tid til eller får betalt for.

Dette er inntil brannsikkerhet blir et fagfelt, blir fulgt opp med forskriftsmessige installasjoner og anlegg med tilhørende dokumentasjon, slik myndigheter og eier har forventet i alle år.



Nyhet fra Holars!

Ny 2-tråds porttelefon med Video og GSM-modul for viderekopling og opptak



- Finnes med 1-22 knapper
- 2 Reléutganger (NO/NC)
- Finnes med eller uten bilde
- Enkel installasjon
- Finnes med kodelås / tagleser
- GSM-modul for viderekopling til mobilen
- Video-modul for innspillinger av samtaler

 **HOLARSAS**
Siden 1976

www.holars.no - www.holars.se