

Forskrift om brannforebyggende tiltak endres

Byggenæringen er ikke klar over hva dette innebærer.

Anders Sandmæl
Daglig leder i Dokumentert AS

Dette vil få konsekvenser for veldig mange, også i byggenæringen. Den vil være vedtatt før mange av dagens byggeprosjekter er avsluttet.

Her følger en punktvis oversikt over endringene som skjer:

§4 Eiers plikt til å kjenne og formidle opplysninger om brannsikkerheten i bygget

- Eierne av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.
- Eierne skal ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann.
- Eierne skal gjøre den som har rett til å bruke byggverket kjent med kravene som gjelder for bruk av byggverket, og med all egenkapene ved byggverket som har betydning for brannsikkerheten.

§5 Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av eksisterende sikkerhetsinnretninger

- Eierne av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann blir kontrollert.
- Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:
 - a) Oppfyller kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket
 - b) Fungerer hver for seg og i integrasjon med hverandre. Kontrollen skal være tilpasset bygningsverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko. Eierne skal sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

§10 Særskilt plikt til å dokumentere at kravene til brannsikkerhet er oppfylt for virksomheter som eier byggverket

Virksomheten må dokumentere:

1. At det faktiske byggverket samsvarer med alle branntekniske krav som gjelder for byggverket.
2. At den kjenner og eventuelt har formidlet de avgjørende opplysninger om brannsikkerheten i byggverket (§4)
3. Har kontrollert og vedlikeholdt alle sikkerhetsinnretninger i byggverket (§5)
4. Har et system for å sikre byggverket mot brann (§8)
5. Har utbedret eldre byggverk slik at det minst har et sikkerhetsnivå som tilsvarer kravene i byggeforskrift 1985 (§9)

HVORDAN VIL ENDRINGENE MERKES OG AV HVEM?

Totalentreprenører

De krav som fremgår av denne forskrift er ikke noe annet enn hva som kan forventes av et nytt bygg. Enten det er sentral godkjenning, ansvarsrett, beskrivelser, forskrifter, norsk standard eller kontrakten. Totalentreprenører må også innse at det blir utført kontroll iht. §10 punkt 3. Avvik innen brann skal lukkes og kostnadene blir mye høyere i ettertid, når bygget er i bruk og alt er ferdig. Eierne ønsker ikke lenger å dekke dette.

Prosjektering og utførelse

Det er viktig å legge merke til at eier skal dokumentere at de enkelte sikkerhetsinnretningene fungerer hver for seg og samlet. Hvordan blir dette ivarettatt i forbindelse med prosjektering og utførelse. Hvem gjør det og hvordan dokumenteres dette? Dette er hvordan alle krav og forutsetninger i brannstrategien er ivarettatt.

Dokumentasjon

Denne er fraværende/mangelfull i veldig mange bygg. Denne skal dokumentere at alle krav i forskrift, standard etc. er ivarettatt ved prosjektering, montasje, testing og idriftsettelse. Den er nå et krav iht. §10 punkt 1.

FDV - Forvaltning drift og vedlikehold

FDV i dag er ofte en sammenblanding av tegninger, datablader, generell informasjon og generelle



Anders Sandmæl.

driftsinstruksjoner. Eier og driftspersonell skal forvente å få den nødvendige dokumentasjon i forhold til ettersyn og vedlikehold i årene som kommer. Ikke generelt men for det konkrete anlegg og bygg.

Driftspersonell

Driftspersonell må kreve opplæring og innføring i forhold til de anlegg og systemer som skal ha ettersyn og oppfølging. Hvis det er mulig bør de delta ved testing og igangkjøring, før byggeprosjektet er ferdig.

Brannvesen/byggesaksavdeling

Viktigheten av et tidlig tilsyn er tydelig med tanke på de feil og mangler som i dag oppdages i nye bygg. Denne praksis vil være et positivt bidrag for å sikre at avvik i tilsynsrapport også kommer inn i 1 års befaring med entreprenører.

Brannvesen på sin side bør informere byggesaksavdeling om grove feil og mangler. De som har sendt inn en uriktig samsvarserklæring bør merke at dette får konsekvenser. Dikk bør også ha oversikt over og følge opp slike tilfeller, slik at sentral godkjenning innen brann kan stå for seriositet og kompetanse, noe den ikke gjør i dag.

Meglere/rådgiver

Alle som driver med utleie av eiendom må nå kjenne til de mulighetene og begrensninger som gjelder for lokalet/eiendommen. I noen bygg som f.eks. et kontor er dette relativt enkelt. I andre lokaler som butikk og lager er dette mye mer komplisert. Her er det ikke mulig å si noe generelt om det enkelte lokale og den potensielle leietager må

vurderes. En «feil» leietager kan bli kostbart for eier som må foreta oppgraderinger fordi slike vurderinger ikke ble foretatt. Flere leietagere dokumenterer hvordan bygget skal brukes når de melder sin interesse, og da er ansvaret utelukkende hos eier/megler.

Dette gjenspeiler seg også i forbindelse med kjøp og salg av eiendom. Hvilken dokumentasjon foreligger, hvor oppdatert er den og er det forhold som ikke fremgår av dokumentasjonen. Betydningen av dokumentasjonen og at den er riktig, vil bli tydelig når den inneholder feil/mangler og dette resulterer i krav og rettsaker.

Eier

Hvis brann blir behandlet som en gruppe/helhet fra prosjektering starter til bygget er tatt i bruk vil dette kunne bli en god prosess med et godt resultat. Et slik initiativ ligger hos eier som skal ha ansvaret for brann som helhet når bygget er tatt i bruk.

Eier må være klar over viktigheten av riktig og god informasjon samt at de må kunne svare på faglige og tekniske spørsmål for å få det ønskede resultat. Eier må kunne forstå konsekvensene av hva rådgivere og entreprenører anbefaler og mener på deres vegne. En kommune på Østlandet har måttet stoppe et brannsikringsprosjekt fordi det er beskrevet en ikke forskriftsmessig løsning, som de ikke kunne eller ville ha ansvar for i ettertid.