

Leie, kjøpe eller bygge et lager – viktige punkter før kontrakt signeres

Brannsikkerhet er naturlig nok ikke det forhold som får mest oppmerksomhet ved vurdering av et lager/ logistikkbygg og som kanskje antas å være i orden. Når kontrakten er signert har flere selskaper oppdagat at det påløper kostnader eller begrensninger i forhold til planlagt bruk. Både myndigheter og forsikringsselskaper har skjerpet sine fokus på brannsikkerhet de senere årene og denne utviklingen vil fortsette i tiden som kommer. Dette i kombinasjon med endringer i logistikkbransjen gjør det viktig å ha kontroll på de viktigste forhold rundt brannsikkerhet før kontrakten signeres.



Foto: Colourbox

ANDERS SANDMÆL

Denne artikkelen har til hensikt å belyse hva som må avklares og hvordan dette kan ivaretas for å redusere risiko. De eksempler som brukes har skjedd, men ingen navn nevnes da det ikke har noen relevans.

Myndigheter

Eier har et ansvar for at bygget er forskriftsmessig i forhold til den bruk bygget er godkjent for. Dette er et forhold som eier skal dokumentere og som er omtalt i Logistikk & Ledelse nr. 2/2015 (kan også leses på www.dokumentert.no). Det er imidlertid mange eldre bygg som har skif-

tet eier og derfor ikke kan fremlegge all den nødvendige dokumentasjon.

I den forbindelse er det flere fallgruver, og vi skal belyse noen av dem:

- Dokumentasjon som viser tillatt bruk i bygget er borte/ kan ikke fremvises. Hva skal man da foreta en vurdering opp i mot?
- Dokumentasjonen som foreligger kan gi begrensninger i forhold til planlagt bruk. Behov for teknisk kompetanse for å forstå hva dette innebærer for fremtidig bruk
- Tidligere bruk i bygget som brukes som en referanse er ikke i tråd med forutsetnin-

gene og tillatt bruk i bygget

- Antagelse om at ny bruk ikke stiller høyere krav til brannsikkerhet enn tilsvarende bruk av tidligere bruker/ eier. Har foretak/personer som foretar vurderingen den nødvendige kompetanse? Erfaringer fra rettsapparatet viser at dette dessverre ikke er tilfelle.
- Det kan gå flere år mellom hvert tilsyn brannvesenet foretar og de foretar ikke tilsyn i alle bygg. Alt behøver ikke være i orden selv om det ikke foreligger en tilsyns rapport med avvik (mangler).

«Lager» er et begrep som ikke er entydig eller gir noen definisjon

som kan sammenlignes mot andre bygg. Det er også forskjellige størrelser det kan være på delene av lageret (brannseksjoner) før det må deles opp i mindre deler med brannvegger om brannbelastningen økes. Hva vil ikke det innebære for fleksibiliteten i lageret? Brannstrategien til bygget (om slikt foreligger) vil si noe om disse forholdene.

Et eksempel på dette er gamle produksjonslokaler med stor takhøyde og som er egnet som lager. Hvis bygget er godkjent for produksjon og nå skal benyttes som lager vil det utløse et krav om søknad om bruksendring. En slik søknad innebærer at bygget skal tilfredsstille dagens byggeforskrift og ikke den byggeforskrift som gjaldt når bygget ble tatt i bruk. Hvem er ansvarlig for å gjennomføre denne prosessen og dekke de kostnader som påløper?

Den nye norske standard for brannalarmanlegg er da et eksempel på hva som skal ivaretas siden alle overgangsregler er utløpt. Hva dette vil innebære, om noe, avhenger av det enkelte bygg.

Forsikring

Både bygg, inventar og avbruddsforsikring påvirkes av sikkerhetsnivået i bygget. Det innebærer at en leietager kan få en høyere forsikringspremie om eier av bygget ikke ivaretar forskriftskrav eller har all den nødvendige dokumentasjon. Det å anta at alt er i orden kan vise seg å gi kostnader i form av økt forsikringspremie eller invest-

ringer, fordi eier ikke vil gjøre noe med det/det er ikke ivarettatt i kontrakten.

I motsetning til brannvesen, har forsikringselskaper større ressurser og foretar en jevnligere oppfølging av kundene. I tillegg har forsikring vilkår i sine sikkerhetsforskrifter som gir de mulighet for avkortning hvis det skulle oppstå en skade og det viser seg at alt ikke var forskriftsmessig.

Forsikring er både opptatt av sannsynligheten for en skade og konsekvensen av en skade. Forsikring kan være en rådgiver men blir sjelden kontaktet før kontrakten er signert.

Det som er endret er de krav som forsikring stiller til dokumentasjon. Dette er også det forholdet som gir de store konsekvensene. Ikke fordi det å utarbeide dokumentasjon innebærer de store kostnadene, men de feil og mangler som avdekkes.

Tredjepartslogistikk stiller stor grad til fleksibilitet i bygget og kravene til brannsikkerhet endres over tid. Det å endre lagring fra kompakt lagring til lagring i reoler er et forhold som stiller helt andre krav til sprinkleranlegg. Derfor har forsikring et krav om at det skal foretas en årlig kontroll for å avdekke om bruken i bygget eller bygningsmessige forandringer har påvirket brannsikkerheten. Dette reduserer sannsynligheten for at en brann kan få større konsekvenser enn forutsatt. Brannsikkerheten vil med stor sannsynlighet være tilbake før en brann oppstår.

Et selskap leide deler av et større lagerbygg i forbindelse med flytting av virksomheten.

I det forrige lageret var det kun sprinkleranlegg i taket, noe som også var tilfellet i det nye lokalet. Ved en gjennomgang rett etter innflytting ble det klarlagt at sprinkleranlegget i taket ikke var dimensjonert for å beskytte lagring i reoler, som i det forrige lageret. Leietager måtte påkoste sprinkleranlegg i reolene med den kostnad det innebærer og i tillegg den begrensede fleksibilitet det ga i reolene. Logistikkansvarlig ga klart uttrykk for at de ikke hadde valgt dette alternativet om dette forholdet hadde vært kjent før kontrakten ble signert. Det var ikke noe i kontrakten som ga leietager mulighet for å kreve deler av disse kostnader dekket av utleier.

Under befarung i lagerbygg i bruk er det viktig å huske på at sprinkleranlegg i reolene normalt ikke tilhører bygget og dermed forsvinner sammen med leietager og reolene.

Hvordan skal bygget brukes og hva skal være i det?

En bedrift trengte mer plass enn de hadde i sitt eget bygg og tok kontakt med eier av et annet lager i nærheten der det var en ledig seksjon i bygget. Leietager hadde forklart hva som skulle lagres i bygget og hvilke lagringshøyder som var planlagt. Ikke noe av dette virket spesielt i forhold til bruk i de andre seksjonene i bygget. Driftsansvarlig ønsket uansett å få kartlagt om dette var i tråd med forutsetningene i bygget og tok kontakt med Dokumentert for å få dette vurdert. Den gjennomgangen som ble foretatt avdekket et behov for en opp-

gradering av sprinkleranlegget i bygget på over en million kroner ekskl. mva.

Det ble ikke noen leieforhold, og nå er en annen leietager på plass som ikke hadde en lagring som utløste slike investeringer.

Hva var forskjellen og som blir en stadig større del av hva som brukes i samfunnet? **Plast.** Den utvikling som har vært og er i samfunnet innebærer at plast utgjør en stadig større del av de varer som selges, i tillegg til at varer pakkes i plast, plastkasser og det brukes stadig mer plastpaller.

I tråd med dette foretas det tester av hva dette medfører når en brann oppstår og hva som skal til for å få den under kontroll. Dette er en utvikling som har pågått i noen år og som påvirker krav til nye bygg, og bygg som får bruksendringer.

Plast er et felles begrep for mange stoffer, men mange har en meget kraftig og rask utvikling som en oljebrann. Dette gjør tiden fra antennelse og til brannen kan kontrolleres meget kort. Særlig når varer lagres i reoler som gir en pipeeffekt ved brann.

Dette gjør det avgjørende å få kontroll i en tidlig fase, for i det hele tatt å kunne få kontroll over brannen. Temperaturen ved taket er ca. 100 grader etter et til to minutter (fra testforsøk med brann i reoler). Det viser den begrensede muligheten for manuell slukkeinnsats og det faktum at brannvesenet på det tidspunktet trolig enda ikke har kjørt ut av brannstasjonen.

Det er mange bygg som er i bruk som vil erfare tilsvarende forhold ettersom den nødven-



Det å leie ut deler av et lager til et selskap som driver med salg og kjøp av paller virket naturlig for markedsavdelingen. Han som er ansvarlig for brannsikkerheten i bygget, var ikke like fornøyd da han hadde fått et av Norges største «St. Hans bål» i bygget sitt. Foto: FM Global

dige dokumentasjon kommer på plass. Feil og mangler oppdages og skal utbedres.

Den viktige lærdom for de som skal leie er å være tydelige på hva bygget skal brukes til, hvilke produkter som skal lagres, hvordan de emballeres, i hvilken høyde det skal lagres og om det skal lagres i reoler. På den måten er det utleier som er ansvarlig for oppgraderinger om det i ettertid viser seg at de tekniske anlegg i bygget ikke var dimensjonert for dette.

Utleier kan på sin side definere den tillatte bruk og lagring. Det gjøres med anerkjente begreper og standarder som gjør det mulig for leietager/kjøper å forholde seg til. ▶



Foto: Raquel Mirra Asplund

Artikkelforfatter Anders Sandmæl er daglig leder i Dokumentert AS i Oslo og har arbeidet med prosjektering og montasje av sprinkleranlegg og andre stasjonære brannslukningsanlegg i over 20 år. Han har hatt ansvaret for brannsikring av bygg med samlet areal på over én million kvadratmeter, i hovedsak i Norge men også i Sverige. Det inkluderer også alle typer av logistikkbygg. Det største prosjektet er sentrallageret til Ikea i Jönköping på over 60.000 kvm og takhøyder på over 30 meter.

Anders Sandmæl er aktiv i fagmiljøet og skriver artikler i forskjellige fagtidsskrifter. Denne kompe-

tansen kommer eier til gode når det utføres kontroll av eksisterende sprinkleranlegg, opplæring av driftspersonell, uavhengig kontroll slik at sprinkleranlegg og tilhørende dokumentasjon er forskriftsmessig når bygget tas i bruk eller tekniske vurderinger i forskjellige sammenhenger.

Dokumentert AS arbeider ikke med prosjektering og montasje og er derfor en uavhengig rådgiver for eier og leietager med en unik spisskompetanse og erfaring.

Mer informasjon finnes på firmaets hjemmeside www.dokumentertas.no

Det vil nok for både utleier, leietager og eventuelt megler være behov for å benytte seg av spesialkompetanse for å avklare disse forhold. Det benyttes uansett annen fagkompetanse som for eksempel jurister til å bidra med å klargjøre forhold og ivareta partene.

Vannforsyning hvis det er sprinkler

Det skjer en utvikling i kommunene rundt i Norge. Den vannmengde som tillates benyttet til brannsløkking blir redusert i flere kommuner og det garanteres ikke hva som kan bli levert i fremtiden.

Når det innebærer kostnader på 0,5 til 1,5 millioner kroner (ekskl. mva) for kun å oppgradere vannforsyningen til et sprinkleranlegg, er det store kostnader som kan dukke opp i ettertid. Bruken av plast, ønske om kun sprinkler i tak og ikke i reoler stiller høyere krav til vannforsyningen enn tidligere. Forsikring er veldig klar over dette forholdet.

Brannsikkerhet bør være en del av avtalen og alle sentrale forhold skal være ivare tatt og det skal være klart hvem som er ansvarlig for hva. I hvilken grad dette ivaretar den ene eller begge parter avhenger av i hvilken grad det nødvendige arbeidet gjøres i forkant av signering av kontrakt.

Brannen i Tønsberg

I juli var det en stor brann i Basa-Huset i Tønsberg som ble mye omtalt i Tønsbergs Blad.

Bygget er sprinklet, men sprinkleranlegget hadde ikke den forutsatte innvirkning på brannen. Dette er et gammelt produksjons- og lagerlokale som i dag brukes til lager for privatpersoner og bedrifter.

Hva har kommet frem i Tønsbergs Blad og hva viser dette i forhold til punktene nevnt over?

- Eier har ikke sikret at sprinkleranlegget er funksjonsdyktig til enhver tid.

- Sprinkleranlegget var hvert år skrudd av én uke uten brann-



I etterkant av den store brannen i Basa-Huset i Tønsberg i juli er det blant annet kommet frem at eier ikke har sikret at sprinkleranlegget er funksjonsdyktig til enhver tid. Foto: Marikken Wulff Wathne / Tønsbergs Blad

vakt i bygget.

- Vedlikehold ble utført av egne ansatte uten den nødvendige kompetanse.

- Sprinkleranlegget er ikke kontrollert i tråd med FG og forsikring sine krav.

- Kontroll er ikke registrert i ESS (forsikring) sin database. Der ville det fremgått om sprinkleranlegget er dimensjonert for dagens bruk eller ikke.

- Det er ikke dokumentert om vannforsyningen har den nødvendige kapasitet.

- Eier vil trolig få en avkorting siden sprinkleranlegget ikke er vedlikeholdt og kontrollert i tråd med sikkerhetsforskriften, en del av forsikringsavtalen.

- Hvis det hadde omkommet noen mennesker i denne brannen ville eier blitt holdt personlig ansvarlig fordi sprinkleranlegget var ute av drift. De nødvendige tiltak for i ivareta brannsikkerheten var ikke iverksatt. Eier er ikke klar over det ansvar de har, men denne saken, forsikring og brannvesen sin oppfølging i ettertid, vil trolig endre på dette.

- Driftspersonell skal etter vår

oppfatning ikke på noen måte kunne klandres for det som skjedde. Det som har skjedd tyder på manglende opplæring. Driftspersonell skal nekte å ha ansvaret for et sprinkleranlegg inntil de har mottatt den nødvendige opplæring og de nødvendige driftsinstruksjoner er på plass. Først da er de i stand til å utføre det nødvendige ettersyn på en riktig måte. Vedlikehold skal de aldri utføre.

- Eier på sin side skal kreve tilbakemelding fra forsikrings-selskapene på om de opptrer i tråd med sikkerhetsforskrift/forsikringsavtale, eller ikke. På den måten tvinges forsikrings-selskapene til å engasjere seg også før uhellet er ute. Denne brannen er et godt eksempel på

at eier ikke er blitt fulgt opp av forsikring. Dette fritar ikke eier for sitt ansvar men ville redusert sannsynligheten for en slik brann.

De forhold som er tatt opp er også relevante i forbindelse med nybygg. Beskrivelser som ligger til grunn for avtale med entreprenører er ofte for generelle. Når det i tillegg er meget stort språk i kompetanse hos selskap i byggebransjen er dessverre ikke brannsikkerheten forskriftsmessig og dokumentert i alle nye bygg. Myndigheter og forsikring sin økte fokus vil resultere i at flere slike saker vil ende i rettsapparatet på grunn av store kostnader med å utbedre feil og mangler.

Gratis konsulentbistand

Ti av Logistikk & Ledelse sine lesere tilbys med dette fem timers kostnadsfri konsulentbistand fra Dokumentert AS rundt forhold som er tatt opp i denne artikkelen og hvor selskapet har den nødvendige kompetanse. Dette er ment som et bidrag til at flere får et innblikk rundt disse forholdene i bygg de enten bruker eller vurderer å leie, kjøpe eller bygge. Interesserte kan kontakte artikkelforfatteren på anders@dokumentertas.no. «Førstemann til mølla» gjelder.