

Brannsikre eldre rekkehus

BBL Pivotal oppfordrer boligbyggelagene til å identifisere rekkehus uten brannskille på loft, og å sette i gang prosjekter for å utbedre dette. Det finnes mange eksempler på branner i rekkehus med mangelfull brannsikkerhet, som har fått store konsekvenser, både menneskelige og materielle. Brannsikkerhetsoppgraderinger kan bli en vinn-vinn-situasjon der man sikrer liv, helse og materielle verdier, samt får rimeligere forsikringer.



Foto: BBL Pivotal

Anbefaling til boligbyggelagene fra BBL Pivotal

Gunnar Andersen, avdelingssjef i BBL Pivotal, hadde innlegg på BevarHMS-rådgivertreffet 15. februar 2022. Temaet var Brannsikkerhet og forsikring. Vi har, basert på hans innlegg i møtet og dialog i etterkant, listet opp hva BBL Pivotal ønsker at boligbyggelagene skal gjøre i forhold til totalforsikringslagene (borettslag og sameier). Vi har lagt inn Andersens kommentarer, samt info om hva BBL Pivotal kan bidra med:

1. Identifisere rekkehus uten brannskille på loft – Bygget før 1985

«Vi (BBL Pivotal) konsentrerer oss om rekkehus bygget før 1985 i denne omgang. Vi har jo også de som er bygget etter 1985 hvor det skal ha vært bygget brannskiller, men hvor dette ikke er gjort, eller at det ikke er foretatt branntetting hvis det er kanalgjennomføring, eller rørgjennomføringer, ledninger osv. Men nå tar vi for oss boligselskap bygget før 1985», forteller Gunnar Andersen.

2. Involvere styret – dele ut brosjyrer

«Dere (boligbyggelagene) involverer styret i boligselskapet og tilbyr avtale om forprosjekt. Dere som har tekniske avdelinger, lager beskrivelse og utarbeider anbudsdokument, og innhenter pristilbud og aksept fra styrene. Vi (BBL Pivotal og If) kan være med å bistå med litt midler til forprosjekt og utarbeidelse av anbudsdokument», opplyser Gunnar Andersen. BBL Pivotal har brosjyrer som kan deles ut til boligselskapene, se avsnittet om brosjyrer.

Hvor store tilskudd kan boligbyggelagene / boligselskapene få?

«Dette vil bli vurdert basert på det tilbudet boligbyggelaget gir, og det vil alltid gjelde forprosjektering, anleggsutarbeidelse, prisinnhenting, ikke selve tiltaket. Våre midler er begrensa, men vil ligge i størrelsesorden fra 10-15 000 til 30-40 000, avhengig av størrelsen og hvor presserende dette tiltaket er. Dette blir individuelt vurdert.»

3. Tilby byggeledelse og sluttkontroll

«Dere (boligbyggelagene) tilbyr byggeledelse og sluttkontroll, slik at det også kan bli forretning for boligbyggelaget. Dere melder ferdigstilling til oss (BBL Pivotal), og dette vil få et positivt utslag på premiefastsettelsen når man skal se på neste års priser.»

4. BBL Pivotal møter gjerne styrene

«Hvis dere trenger «skyvehjelp» overfor styrene, så kan vi gjerne bidra med realitetene, som f.eks. totalforsikringsvilkårets punkt 8.2.1 som sier at bestemmelsene gitt i lov og forskrifter, skal til enhver tid overholdes. Eksempelvis Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og lov om brannvern med tilhørende forskrifter», formidler Gunnar Andersen.

5. Ha brannvesenet på besøk

Det kan være en ide å invitere brannvesenet / feievesenet på besøk til boligselskapets generalforsamling, sier Gunnar Andersen. «De har jo en egen autoritet, så det at de kommer inn er bra. Det er ikke slik at de alltid trenger å gi pålegg, det er nok at de er der og påpeker avvik og svakheter, og tegner og forteller om konsekvenser. Det å få de inn 10-15 minutter i forbindelse med generalforsamling er gull verd i forhold til det å få forsamlingen til å lytte. Det er veldig bra å skifte dører og vinduer, men som jeg pleier å si, det er ikke hjelp i å skifte dører og vinduer hvis bygningen har brent ned. Etter vårt skjønn er brannsikring PRI nr. 1, og så kommer alt det andre etterpå.»

*«Etter vårt skjønn er brannsikring PRI nr. 1,
og så kommer alt det andre etterpå»*

Gunnar Andersen, BBL Pivotal

Avkortning i erstatningsoppgjøret

Der forsikringsselskapet kan påvise at brudd på sikkerhetsforskriftene har ført til større skadeomfang, enn det det ville ha fått hvis forskriften var overholdt, risikerer boligselskapet en tilsvarende avkortning i erstatningsoppgjøret.

Ønsker at flere boligbyggelag bruker tid på dette

Gunnar Andersen forteller at noen boligbyggelag har vært ganske aktive siste par år når det gjelder brannsikring av eldre bygg, men at BBL Pivotal ønsker at så mange som mulig hiver seg på, og bruker tid på dette. Da dette er såpass viktig i forhold til både å sikre liv og helse, og materielle verdier. På denne måten kan også forsikringsprisene holdes lave, sier han. Noe som skaper en vinn-vinn-situasjon.

Brennaktuelt tema

Gunnar Andersen kommer med et hjertesukk: «Dette er, dessverre, fortsatt et veldig aktuelt tema. Årlig skjer det branner i rekkehus og flerfamiliehus, hvor da styreleder og beboer står frem etterpå og forteller at de er helt sjokkert over hvor fort brannen spredte seg. Sett fra vår side har dette skjedd så mange ganger nå, at vi hadde håpt at det hadde vært gjort tiltak i mye raskere takt, men vi opplever dessverre at oppmerksomheten rundt dette temaet dør hen etter hver hendelse.»

Gunnar Andersen viste i rådgivertreffet 15. februar 2022 dramatiske bilder fra branner i borettslag og sameier, blant annet et borettslag der manglende brannskiller på loft førte til en svært hurtig brannspredning. Han uttrykte at det kanskje er mange som har en litt for optimistisk holdning til hvor raskt brannvesenet er i gang med å slukke.

«Vi opplever jo ofte at brannvesenet er veldig raskt til stede, men når de kommer, og får høre at det er mennesker i husene, så må de konsentrere seg om livreddende innsats, og da kan det ta tid før de får satt i gang slukkearbeid som monner. Det betyr at vi må stole på konstruksjonsoppbygningene. Er ikke de på plass, så sliter vi.»

Brann i rekkehus med god brannsikkerhet mellom enhetene

Bildet nedenfor viser rekkehus der brannsikkerheten mellom enhetene har vært på plass.



Fra presentasjon BBLPivotal

Bildet viser at brannen i én bolig ikke har spredd seg til naboboligene. Dette er hva man ønsker å oppnå når det brenner, forteller Gunnar Andersen. «Dette er riktignok brannskillevegger i betong, men det illustrerer jo hva vi er ute etter. Det vil altså si at boenheten som regel er vanskelig å redde, men vi ønsker altså ikke at brannen skal spre seg. Ved slik vegg holdes brannen adskilt, men det kan selvfølgelig oppstå lukt og røyk, men boenhetene blir likevel reddet.»

Hva sier lovverket, må man rive huset om forskriften ikke oppfylles?

Gunnar Andersen viser til § 8 i Forskrift om brannforebygging. Denne ble revidert 1.1.2016, og ble da nærmest halvert, og ifølge Andersen litt lettere å ha oversikt over.

§ 8. Oppgradering av byggverk

Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreducerende tiltak eller ved en kombinasjon av slike.

Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Når det gjelder oppgraderingsplikten, så gjelder den så langt den kan gjennomføres, innen en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Gunnar Andersen tolker dette på følgende måte: «Det vil si at det ikke er økonomien til borettslaget eller sameiet som er bestemmende her, den har ingen betydning. Det som har betydning er jo at det som skal gjennomføres, kan gjennomføres innen økonomisk forsvarlig ramme. Det vil si at man ikke nødvendigvis må rive huset for å oppfylle forskriften.»

Hver bruksenhet/boenhet skal utgjøre en branncelle

Gunnar Andersen viser til byggeforskriften av 1985, som det henvises til, og sier at kravene til branncellebegrensende vegg står tydelig: «Hver bruksenhet/boenhet skal utgjøre egen branncelle, og i rekkehus, kjedehus og lignende skal branncellebegrensende vegg føres opp til taktekningen.» Det kan ikke sies særlig klarere.

Byggforsk byggedetaljblad nr. 720.311

Gunnar Andersen viser til utskrift av 720.311 om brannteknisk utbedring av bygninger med kaldt loft. «Vi ser til venstre et utsnitt fra der veggene kommer opp til under taket, hvor det



da er lagt gipsplater vertikalt / horisontalt med isolasjon imellom osv. På høyre side er det et snitt i forhold til gesims, der plater skal stå ut fra leilighetsskillet, og der, hvis man må ha lufting, og det må man jo i de aller fleste tilfellene, man kan sette inn brannfelleventil som smelter når flammene kommer, og tetter forsvarlig.»

Brosjyrer til boligselskapene

BBL Pivotal har laget noen brosjyrer som de gjerne sender til boligselskapene (styrene) som dette er aktuelt for, og som har Totalforsikring via dem.



«Den ene brosjyren omhandler rekkehus, den andre brosjyren tar for seg flerbolighus, som aller mest består av 4-mannsboliger, hvor man da har felles trappeoppgang i midten. Det som er essensen er at disse bygningene, gjerne fra 50-60-tallet, har tørt treverk, paneler i trappeoppgangen, de brenner så det suser, de har kanskje dårlige dører inn til leilighetene, inn til kjeller, og inn på loftet. I tillegg mangler de stort sett også branncellebegrensende vegger på loftet. Brann vil spre seg veldig fort i den type bygninger.»

«Den siste brosjyren handler om blokker. Det vi har sett de senere årene er at brann som oppstår på øverste balkongdekke, veldig fort kan spre seg opp i taket og over hele takflaten på veldig kort tid. Det skyldes at himlingen over balkongen, ikke er brannsikker, eventuelt at det er åpning mellom himling og vegg, slik at brannen suges opp ut fra skorsteinsvirkning. Og så er det ikke brannskiller på yttertak, så der blir det full spredning i løpet av noen minutter. Vi har hatt noen store branner – opp i 100 millionersklassen de siste årene.»

«Disse brosjyrene kan gjerne brukes til å spre kunnskap til styrene, som en innledende offensiv, for å få dem til å fatte de nødvendige vedtak, med å sette opp brannskillevegger, primært.»

Et eksempel på oppgradering

I forbindelse med rådgivertreffet 15. februar 2002, presenterte Leif Gunnar Vatna, teknisk rådgiver / byggeleder hos Vestbo, et [eksempel på oppgradering av brannvegger](#) i et borettslag på Vestlandet.

Lenker

1. [Presentasjon av Gunnar Andersen, BBL Pivotal, i rådgivertreffet 15.2.2022](#)
2. [Presentasjon av Leif Gunnar Vatna, Vestbo, i rådgivertreffet 15.2.2022](#)
3. [Brosjyre – Brannspredning i Rekkehus](#)
4. [Brosjyre – Brannspredning i Flerbolighus](#)
5. [Brosjyre – Brannspredning i blokk](#)