

Upprättat av Nationellt Brukarråd Brand	Upprättat datum 2018-11-15	Godkänt av PTS Forums Styrelse	
Version 3	Versionsdatum 2022-05-05		
Revideringskommentar Skriftlig redogörelse utgår			

Gränsdragningslista brandskydd – Brandskyddsklausul för lokalhyresavtal

Omfattning

Ansvaret för byggnaders och verksamheters brandskydd är delat mellan fastighetsägare och hyresgäst. Detta dokument utgör en gränsdragningslista för brandskydd som gäller mellan

- regionens fastighetsorganisation och dess hyresgäst, samt mellan
- extern fastighetsägare och regionens fastighetsorganisation.

Mellan regionens fastighetsorganisation och dess hyresgäst är ansvarsfördelningen i nedan gränsdragningslista förutbestämd och ej förhandlingsbar i egenägda eller förvaltade fastigheter.

Vid inhyrning i externa lokaler utgör detta dokument en mall för ansvarsfördelning som ska användas vid varje kontraktsskrivning med extern fastighetsägare. Vid ändrad ansvarsfördelning (flyttat kryss), ska det ske i dialog med regionens fastighetsorganisationens sakkunnig brand. Anpassas kryss till den externa fastighetsägarens fördel ska regionens fastighetsorganisation på uppdrag av hyresgästen bistå med kompetens för att hyresgästen ska kunna fullfölja sitt ansvarsåtagande. Detta utgår ifrån fastighetsorganisationens ambition att tillhandahålla samma nivå på fastighetstjänster oberoende av om en verksamhet sitter i egna eller inhyrda lokaler.

Syfte

Gränsdragningslistan syftar till att tydliggöra vem av parterna som äger ansvaret för respektive ansvarsområde. Med ansvar omfattas drift, underhåll och kontroll.

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av ägarens respektive nyttjanderätts havarens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete, SBA, i enlighet med kraven i Lag (2003:778) om skydd mot olyckor. Oaktat ansvarsområde så ansvarar hyresgästen för att egenkontroller för brand utförs enligt hyresgästens egenkontrollsystem för SBA.

Gemensamma ansvarsområden

Båda parter verksamhetsansvarig ansvarar för att hålla varandra informerade om förhållanden som påverkar respektive parter SBA. Besiktningsprotokoll, tillsynsprotokoll, dokumentation av egenkontroll och övrig brandteknisk dokumentation skall vid behov utbytas mellan parterna. Vid tillsyn ska samtliga berörda parter delta.

Det är en gemensam förpliktelse att hålla ordning i allmänna lokaler som t.ex. korridorer, hisshallar och kulvertar för att dessa inte ska belamras med t.ex. möbler, kartonger, skräp och annat.

Ansvarsfördelning

Hyresvärden ansvarar för att lokalen vid hyrestidens början uppfyller de krav på brandskydd som för avsedd användning av lokalen följer av gällande myndighetskrav.

I nedan tabell redovisas ansvarsområde för hyresvärd respektive hyresgäst, härnäst benämnt HV och HG.

Ansvarsområde	HV	HG	Kommentar
Grundläggande brandskyddsutbildning samt framtagande av nödlägesrutiner och övning.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kompetens angående byggnadens brandtekniska installationer.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brandskyddsdokumentation inklusive brandritningar för hyrd lokal. Dokumentationen av byggnadstekniskt brandskydd (brandcellsindelning, utrymningsvägar och brandtekniska installationer).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Hantering och tillstånd för brandfarlig vara för fastighetsdrift	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Verksamhetens hantering av brandfarlig vara inkl. tillstånd där det krävs Avser den egna hanteringen av brandfarlig vara t.ex. handsprit. Driftorganisation kan med fördel på uppdrag underhålla ev. fasta rörledningar och tank.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brandskyddet i teknikutrymmen och allmänna lokaler som t.ex. entréer, hisshallar och kulvertar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ombyggnation och ändring Alla ändringar som kräver ingrepp i byggnadens bärande konstruktion, i brandcellsgränser, i luftbehandlingssystemet eller andra för byggnaden gemensamma installationer ska godkännas av ansvarig part. Ovan gäller även andra arbeten som kan sätta brandskyddet ur spel.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ytskikt brandklass Den yttre delen (t.ex. färg och tapet) av en byggnadsdel eller beklädnad, som kan bli utsatt för brandpåverkan i ett tidigt skede av branden. Kraven på ytskikt beror bl.a. på antal våningar i byggnaden och vilken verksamhet som inryms.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ansvarig för att gällande ytskiktsskrav uppfylls är den som beställer arbetet. Fastighetsägaren ska alltid tillfrågas innan arbete beställs.
Samordningsansvarig för tillfälliga heta arbeten Kontaktas alltid vid tillfälliga heta arbeten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utrymningsplaner Ritning över lokalen som sitter placerad på vägg och redovisar detaljer kopplade till nödlägesrutiner och utrymning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Utrymningsväg Funktion	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Tillgänglighet och framkomlighet	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Utrymningsskyltar Grön vägledande markering, omfattar elektriskt belyst eller genomlyst skylt och efterlysande skylt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nödbelysning Belysning som ska fungera om strömtillförsel till allmänbelysningen försvinner	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Nattlås Utgör oftast ett lås ovanför det vanliga låset och används som ett extralås nattetid för att klara säkerhetsklassen (skalskyddet). Nattlås kräver koppling till väsentlig funktion.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brandcellsgränser inklusive bärande konstruktioner En byggnad är uppdelad i flera så kallade brandceller. En brandcell ska motstå och förhindra spridning av brand och rök under en viss given tid och kan vara ett eller flera rum, trapphus, hisschakt eller liknande.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Dörr/fönster/lucka/port/jalusi i brandcellsgräns Ansvar för uppfyllnad av rätt brandteknisk klass och funktion.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign	Sign
-------------	-------------

Ansvarsområde	HV	HG	Kommentar
Ansvar för att inte sätta brandcellsgräns ur funktion t.ex. genom att ställa upp dörr på kil etc.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brandgasventilation Syftar normalt till att underlätta en invändig räddningsinsats och utgörs av luckor eller särskilda fläktar för att ventilera ut brandrök. Det förekommer normalt i trapphus, källare och i vissa fall även vindar.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brandfunktioner i ventilationssystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stigarledning Används normalt i höga byggnader och är oftast ett tomt rör där räddningstjänsten kan koppla på sina slangar	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brandlarm System som upptäcker begynnande bränder och avger en signal för att påkalla behovet av åtgärder t.ex. vidarekoppling till räddningstjänst, aktivering av larmorganisation, brandgasventilation och utrymningslarm. I vissa lokaler krävs det endast detektion i korridorer och utrymningsvägar, medan det i andra krävs detektion i alla utrymmen. Funktion, samt att nyttjare vid överlämnande av lokaler får skriftlig beskrivning av brandlarmets funktion Nyttjare har kunskap om brandlarmets funktion och vilka åtgärder som ska vidtas vid larm. Ansvar för att inte sätta brandlarmet ur spel genom att t.ex. täcka för detektorer eller på annat sätt skada larmets funktion.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Kostnader kopplade till onödigt aktiverat brandlarm (s.k. falsklarm) p.g.a. oförsiktighet påförs den som orsakat falsklarmet.
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Brandvarnare Att det finns installerat i enlighet med gällande lagstiftning Batteribyte och funktionskontroll. Driftorganisation kan med fördel utföra detta på uppdrag från ansvarig part.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sprinkler Vanligtvis ett vattenfyllt rörsystem med sprinklerhuvuden som spricker individuellt när de uppnår en viss temperatur. Funktion, samt att nyttjare vid överlämnande av lokaler får skriftlig beskrivning av sprinklersystemets funktion. Att nyttjare har kunskap om sprinklersystemet och vilka åtgärder som ska vidtas om sprinklern löses ut. Att inte sätta sprinklersystemet ur spel genom att till exempel täcka över sprinklerhuvuden eller på annat sätt förhindra sprinklerns funktion. Det är viktigt att inte skärma av sprinklerhuvudena med t.ex. takbelysning, draperier eller höga hyllor. Sprinklerhuvudet ska ha minst 0,5 meter fritt luftrum under sig.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lokala släcksystem Kan t.ex. vara skydd av serverhall, matlagingsanordning och får endast installeras efter godkännande av ansvarig part. Drift av lokala släcksystemen Stå för kostnader i samband med drift och underhåll	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Handbrandsläckare Årlig kontroll och utbyte samt att handbrandsläckare finns på plats efter ny- och/eller ombyggnation Tillgänglighet vid t.ex. låsning av dörr och placering vid mindre verksamhetsförändring	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Inomhusbrandposter Även handbrandsläckare som ersatt inomhusbrandposter ingår	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Brandfilt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Sign	Sign
------	------

Detta dokument är en bilaga till hyresavtal [] som gäller mellan:

- [] orgnr: [], hyresvärd, och
- [] orgnr: [], hyresgäst.

Detta dokument har upprättats i två likalydande exemplar som båda parter signerat.

[Hyresvärd]

[Hyresgäst]

[Ort]

[Ort]

[20xx-xx-xx]

[20xx-xx-xx]

[Namnförtydligande]

[Namnförtydligande]