

Bolagsstämma 2018

Årets bolagsstämma håller vi i Malmö Börshus den 17 maj.

Förvaring av nycklar

I vårt försäkringsvillkor framgår hur nycklar ska förvaras för att försäkringen ska gälla vid inbrott. Villkoren omnämner nyckelförvaring ganska generellt men för att ha ett bra skydd och rutiner brukar vi ge några rekommendationer till villkorens krav.

I kommunvillkorets säkerhetsföreskrifter 1.9.4 framgår vilka krav vi ställer på nyckelförvaring för att inbrottsförsäkringen ska gälla. Då gäller att **nyckel** eller **kod** till lokal "handhas och förvaras på betryggande sätt", inte är "märkt eller placerad så att den kan identifieras av obehörig" eller inte "förvaras på sådant sätt i berörd lokal att den är lättillgänglig för obehörig". I nyckelskåp i anslutning till lokal får endast nyckel förvaras som uteslutande går till allmänt utrymme såsom pannrum, soprum, hiss, maskinrum eller liknande.

Vi rekommenderar att

- Huvudnycklar av alla slag och passerkort/-taggar förvaras i säkerhetsskåp som uppfyller Svensk Standard SS 3492.
- Lokalen där säkerhetsskåp för nyckelförvaring finns, bör vara larmad med larm vidarekopplat med väktarutryckning. Inställelsetiden för väktarinsats bör vara så kort som möjlig, gärna högst 15 min.
- Vid hantering av nycklar och kort/taggar bör nyckelschema användas.
- När annat företag "omhändertar" kommunens nycklar övergår ansvaret för nyckeln på dem. Säkerställ därför att de har en ansvarsförsäkring som gäller vid nyckelförlust för kommunens nycklar.
- Säkerställ också att kommunens h-nycklar aldrig lämnas kvar i fordon när ingen person vistas i fordonet.

Årets tema - Storbrand

Varje år inträffar i genomsnitt ca 15 bränder i kommersiella fastigheter, där en brand spridit sig förbi startutrymmet till att innefatta hela byggnaden. En sådan brand, som oftast medför totalskada av byggnaden, kallas ibland "storbrand" och under 2018 kommer vi att publicera en artikelserie i tre delar på detta tema med start i detta nummer.

Under artikelserien kommer vi att tydliggöra vilka faktorer som leder till att en initial brand utvecklas till ett brandförlopp som orsakar de verkligt stora skadorna. Vi kommer besvara frågor som; vad händer efter branden och vad kan man i det läget göra för att minska skador och påverkan på verksamheten som drabbats? Hur restvärdesräddning och skaderegleringsprocessen fungerar kommer också att belysas. Avslutningsvis, men viktigast, lägger vi fokus på de vanligaste orsakerna till att en brand startar och hur man kan förebygga detta.

Storbrand del 1

I denna första artikel går vi på djupet kring vad som händer under ett brandförlopp och vad det är som gör att en liten brand kan utvecklas till att involvera en hel byggnad. Kunskap om detta är värdefullt både för att minska risken för storbrand i en befintlig byggnad och vid ny- eller ombyggnation. Det är viktigt att förstå att bygglagstiftningens främsta fokus är personsäkerhet och att egendomsskydd generellt sätt inte beaktas. Det är endast för enstaka verksamheter och byggnader som bygglagstiftningen (BBR) ställer krav som leder till att risken för storbrand kan anses vara låg. Detta innebär att det oftast behövs ett aktivt val för att höja nivån på egendomsskyddet. Många tror att hög nivå på egendomsskydd innebär högre byggkostnader, vilket många gånger är felaktigt. Åtgärder för ett bättre egendomsskydd i stort resulterar ofta i större flexibilitet i byggnadens utformning och användande samt en bättre och mer hållbar totalekonomi över byggnadens livslängd. Miljöpåverkan av en storbrand ska inte heller förkastas. Både mängden växthusgaser och släckvatten, med potentiella föroreningar, som släpps ut i samband med en storbrand är omfattande.

Vad händer under ett brandförlopp?

För att något ska börja brinna krävs bränsle, värme och syre. Mycket material runt omkring oss är bränsle: tyger, böcker, möbler, elektronik, byggmaterial etc. I stort sett allt kan börja brinna, men det kan vara mer eller mindre brännbart

utifrån vilka egenskaper materialet har. För att illustrera exempel på detta finns i tabellen nedan en kort sammanställning över fyra olika byggmaterials egenskaper vid brand.

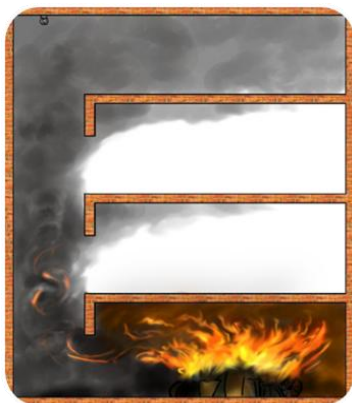
Material	Risk för brand	Motståndskraft vid brand
Cellplast	Extremt lättantändligt och brännbart. Utvecklar tre gånger mer rök än trä.	Dålig motståndskraft, deformeras redan vid 70°C.
Trä	Brännbart	Viss motståndskraft. Uppvärmning av trä tar längre tid än t.ex. stål.
Stål	Obrännbart	Tappar bärigheten snabbt vid brandpåverkan. Sprider också värmen snabbt.
Betong	Obrännbart	God motståndskraft, bibehåller bärighet i normala brandförlopp.

När något börjat brinna är det värmen som avges vid förbränningen som överförs till brännbart material runt omkring och gör att branden kan växa sig större och sprida sig. Värmeöverföringen från flammen sker på tre olika sätt; via strålningsvärme, konvektion (strömning av varm luft) eller konduktion, som förenklat kan sägas vara ledning genom ett fast material – t.ex. ett golv. Bilderna nedan illustrerar dessa fenomen. På bilden till vänster riskerar strålningen från branden i det grå huset att antända det röda huset. Bilden i mitten visar hur brandgaser via strömning kan spridas i en byggnad och antända andra delar. Här förekommer även strålning, i form av att brandgaserna som bildas i brandrummet återstrålar mot golvytan. Bilden längst till höger visar hur värmen kan sprida sig via ledning, där en stålbalk leder värme väldigt väl. I de flesta brandförlopp är det främst strålnings-

värme som leder uppvärmning av material som sedan i sin tur antänder och sprider värme och branden vidare.

Tillgången till syre styr också brandförloppet. En brand i ett mindre, slutet utrymme utan fönster och andra öppningar kan leda till att branden slocknar på grund av syrebrist – den ”kvävs”. I ett utrymme där det finns eller uppstår öppningar till det fria (t.ex. om fönster går sönder) eller till andra delar av byggnaden är tillgången till syre god och förbränningen av material kan fortsätta.

Ett begrepp som ibland förekommer är ”övertändning” eller ”fullt utvecklad brand”. Enkelt uttryckt innebär detta att värmen i rummet är så pass hög att allt i rummet som kan brinna brinner. Ibland sker övergången till ”fullt utvecklad brand” mycket snabbt.



Varför utvecklas en brand till ”storbrand”?

Vad som gör att en brand utvecklas till en storbrand som leder till totalskada beror till viss del på hur och av vilka material som byggnaden i sig är konstruerad. I en byggnad av trä är risken större än en byggnad av stål och betong. Verksamheten i byggnaden spelar också stor roll. En lagerlokal med brännbart

material, t ex gummi, papper eller plast ger en högre brandbelastning än vad som t.ex. finns på ett kontor, vilket i sig leder till en större risk för totalskada vid brand. Vi kommer inte vidare att beröra mängden brännbart som förvaras i en byggnad eftersom detta sällan går att påverka. Vad som dock går att påverka är hur och var

brännbart material i en verksamhet förvaras. Detta kan öka eller minska risken för uppkomst av brand, något som vi återkommer till senare i vår artikelserie.

Vilka skyddssystem mot brandspridning som finns i byggnaden blir också avgörande för om branden utvecklas till en storbrand. Brandcellsindelning, sprinklersystem, brandlarm – ju större brister eller avsaknad av dessa, desto större risk att en liten brand utvecklar sig till en storbrand.

Enligt KSFABs skadehistorik för kommunala fastighetsbestånd sker de flesta bränder som lett till totalskada och omfattande skadekostnader i skolor och

förskolor. Anledningar till att dessa verksamheter har förhöjd risk är att det inte finns några krav i byggreglerna på att det ska finnas varken sprinkler eller brandlarm vidarekopplat till räddningstjänsten. I de fall där det finns utrymningslarm (d.v.s. detektion och interna larmklockor) är dessa oftast inte direkt vidarekopplade till SOS, vilket gör att tiden till insats fördröjs. En annan anledning att totalskada uppkommer är att skolor och förskolor i 1-2 plan ofta är konstruerade med brännbar träkonstruktion och utstickande takfötter som gör att en brand snabbt tar sig i takkonstruktionen t.ex. vid anlagd brand - en risk som också är högre för just skolbyggnader.

Vad stoppar branden?

Att släcka eller begränsa branden i ett tidigt skede är nyckeln till att undvika en storbrand. Initialt styrs förutsättningarna för detta av tillgång till ett automatiskt släcksystem eller möjlighet till mänskligt agerande. Ett utlöst sprinklersystem absorberar energi, sänker temperaturen och strålningen från brandgaserna. Vidare blir det bränsle som finns nära branden vått och kyls av, vilket förhindrar antändning. Det är dock långt ifrån alla byggnader som har ett sprinklersystem, eftersom det endast är formellt krav på detta enligt byggreglerna i vårdboende och sjukhus. Där det inte finns är det istället människorna i byggnaden som kan agera och släcka branden. En förutsättning för detta är att personal är på plats, får reda på att det brinner i ett tidigt skede (det vill säga att det finns ett brandlarm) och att de vet hur de ska agera.

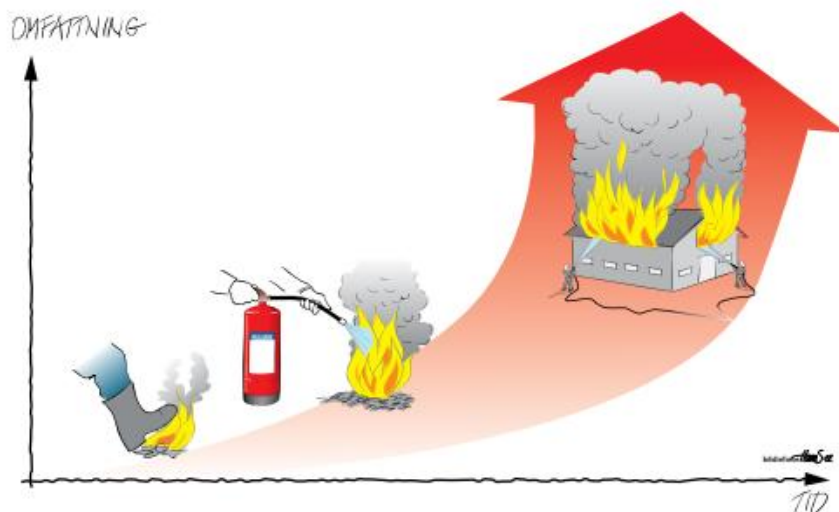
Vid en viss tidpunkt, som inträffar relativt tidigt i ett brandförlopp, har branden växt sig för stor för att en handbrandsläckare ska kunna släcka branden. Här börjar

branden allt snabbare att sprida sig och involvera mer och mer bränsle. I detta skede spelar räddningstjänstens insats och den brandtekniska avskiljningen i byggnaden en avgörande roll för att förhindra en storbrand.

Räddningstjänstens möjlighet att påverka beror på hur snabbt de får reda på att det brinner och hur snabbt de kan vara på plats. Är byggnaden försedd med ett brandlarm som är direkt vidarekopplat till SOS kommer de ha större möjligheter att påverka branden eftersom de kommer fram snabbare. Saknas ett sådant larm är de beroende av att någon ringer in ett larm, vilket i de flesta fall innebär en fördröjning av tiden till dess att insats kan påbörjas. Det ska också tilläggas att räddningstjänstens första prioritering är att rädda liv. Är det oklart om det finns någon kvar i byggnaden kommer fokus ligga på livräddning och inte egendomen. Därför spelar den brandtekniska avskiljningen i byggnaden också en avgörande roll i detta skede.

Är byggnaden indelad i brandceller som är täta och utan brister kommer det att begränsa brandens omfattning. Det är därför viktigt att det i verksamhetens löpande brandskyddsarbete (SBA) ingår att kontrollera så att brandcellsgränserna är intakta och att dörrar i brandcellsgränser inte är skadade eller

ställs upp med kilar och liknande. Är byggnaden indelad i brandceller kommer risken för brandspridning minska avsevärt, och istället för en totalskada av byggnaden kan det förhoppningsvis begränsas till den brandcellen där branden startade.



Avslutningsvis: några goda råd

Många lever i tron om att uppfyllandet av byggreglerna alltid garanterar ett bra egendomsskydd, vilket inte är fallet. De högsta kraven ställs i verksamheter som vårdboende och sjukhus, medan kraven för skolor, kontor och vanliga bostäder är betydligt lägre. Vid ny- eller

ombyggnation är det därför viktigt att man som fastighetsägare reflekterar över åtgärder som kan vidtas utöver vad BBR säger, som förbättrar egendomsskyddet avsevärt. Vi avslutar därför denna artikel med att sammanfatta några förslag i rutan nedan.

Vad hindrar en brand från att utvecklas till storbrand?

- För kommunala verksamheter och byggnadstyper är installation av automatiskt brandlarm vidarekopplat till SOS det mest praktiska och kostnadseffektiva skydd man bör beakta i de fall detta inte är ett lagkrav.
- Även om det är möjligt att bygga med brännbara material bör obrännbara och brandbeständiga material väljas.
- Där brännbara material finns behöver man fundera på hur dessa kan bidra till brandspridning och om de därför bör skyddas, t.ex brännbara takutsprång.
- Installation av automatiskt sprinklersystem kan med hänsyn taget till lättnader i andra brandskyddkrav samt ökad flexibilitet, vara en kostnadseffektiv lösning.
- Tillse att personal får utbildning i praktiskt användande av handbrandsläckare.
- Tillse att brandavskiljande konstruktion, branddörrar och ventilationsbrandskydd alltid upprätthåller sin funktion.