



Råd och anvisningar gällande skäligt brandskydd i byggnader som nyttjas för uthyrning av tillfällig bostad

Följande råd och anvisningar är framtagna av Jämtlands räddningstjänstförbund. Syftet med dokumentet är att underlätta tolkning av lagstiftning samt vägledning genom att förtydliga räddningstjänstens syn på området.

Lagstiftning är alltid styrande och åsidosätts ej av detta dokument.

Bakgrund

I Jämtlands län, framför allt i fjälltrakterna, finns ett stort antal bostäder som regelbundet hyrs ut som tillfälliga boenden, allt från små enskilda stugor till stora flerbostadshus där varje lägenhet hyrs ut separat. Uthyrning sker både direkt av privatpersoner eller via stora aktörer som förmedlar tusentals nätter per år.

I detta dokument förtydligas räddningstjänstens syn på hur brandskyddet i bostäderna bör anpassas på grund av uthyrningen. Anvisningarna ska ses som en vägledning för att underlätta tolkning av lagstiftningen och vad som utgör skäligt brandskydd. Dokumentet omfattar enbart brandskydd i bostäder för korttidsuthyrning. Brandskydd i traditionella hotell, pensionat och liknande berörs ej.

Råden och anvisningarna vänder sig både till dig som ska bygga en ny byggnad som du vill ska kunna användas för regelbunden korttidsuthyrning, och till dig med en befintlig byggnad som du vill hyra ut. Med korttidsuthyrning avses uthyrning av bostad från ett dygn upp till cirka fyra veckor.

Boverkets byggregler

Vid ny- eller ombyggnad styrs kraven på brandskyddet i byggnaden av Boverkets byggregler (BBR). Vilka krav som ställs beror bland annat på vilken verksamhet som byggnaden är avsedd för. Vanliga bostäder hänförs enligt BBR till verksamhetsklass 3A, medan tillfälliga bostäder så som hotell och pensionat hänförs till verksamhetsklass 4. Skillnaden mellan verksamhetsklasserna är att personer som bara tillfälligt nyttjar en bostad inte kan förväntas ha god lokalkännedom och insikt i utrymningsmöjligheter och hur byggnadens brandskydd fungerar. Man har inte heller samma möjlighet att påverka sin säkerhet i en tillfällig bostad.

När det gäller bostäder för uthyrning är gränsen mellan verksamhetsklass 3A och 4 inte alltid tydlig, samtidigt som skillnaden i brandskydds krav är stor. Det är därför av stor vikt att utgå från rätt verksamhetsklass. Svårigheten att välja verksamhetsklass uppstår framför allt för bostäder som hyrs ut regelbundet men icke yrkesmässigt, exempelvis av privatpersoner via en stugförmedlare. Mer information om verksamhetsklasser och uthyrning av fritidshus finns på [Boverkets hemsida](#).



Räddningstjänsten anser att verksamhetsklass i bostäder för korttidsuthyrning bör väljas enligt följande tabell.

Tabell 1 Räddningstjänstens tolkning av verksamhetsklasser gällande bostäder för korttidsuthyrning

Typ av verksamhet	Verksamhetsklass
Bostad som inte hyrs ut, eller enbart hyrs ut sporadiskt enstaka veckor per år.	3A
Bostad som hyrs ut regelbundet och yrkesmässigt.	4
Bostad som hyrs ut regelbundet men icke yrkesmässigt.	Brandskyddet bör kunna utgå från verksamhetsklass 3A men med tillägg enligt vad som anges under avsnitt <i>Skäligt brandskydd i bostäder som används för tillfällig uthyrning.</i>

Räddningstjänsten vill poängtera vikten av att en ny byggnad projekteras utifrån det ändamål den verkligen är tänkt att nyttjas. En anpassning av brandskyddet som i efterhand är mycket kostsam kan vara relativt enkel att göra om den beaktas redan i projekteringsskedet.

Lagen om skydd mot olyckor

I befintliga byggnader ställs krav på brandskydd i bland annat lag (2003:778) om skydd mot olyckor. De tydliggör att fastighetsägare och nyttjanderättshavare är ansvariga för att det finns ett brandskydd i skälig omfattning. För byggnadstekniskt brandskydd är utgångspunkten att högre krav än vad som gällde vid senaste bygglovet enbart kan ställas under särskilda förutsättningar. En sådan särskild förutsättning kan vara att verksamheten i byggnaden är en annan än den som angavs vid uppförande, till exempel att en bostad används för regelbunden korttidsuthyrning. Räddningstjänstens tolkning är att det kan vara skäligt att ställa högre krav även på befintliga, inklusive nybyggda, byggnader som används för regelbunden korttidsuthyrning, om de uppförts enligt verksamhetsklass 3A.

Det behöver alltid göras en prövning av skäligheten i det enskilda fallet. Anvisningarna i det här dokumentet utgör den nivå som Räddningstjänsten Jämtland utgår ifrån vid en skälighetsbedömning i samband med en tillsyn av brandskyddet i bostäder för korttidsuthyrning.



Skäligt brandskydd i bostäder som nyttjas för korttidsuthyrning

För bostäder avsedda för regelbunden, icke yrkesmässig uthyrning anser räddningstjänsten att nedanstående tillägg i brandskydds krav bör göras utöver de krav som redan finns för verksamhetsklass 3A i BBR.

Vid bedömningar av skäligt brandskydd i befintliga bostäder som används för uthyrning kommer nedanstående vara en utgångspunkt utöver de krav som var gällande då byggnaden uppfördes.

Utrymning

- Utrymning ska kunna ske utan räddningstjänstens medverkan.
- Utrymning via fönster ska enbart användas i bostäder för maximalt 9 personer. Avstånd mellan underkant på fönster och mark ska vara maximalt 2 m, eller maximalt 5 m om utgången leder till fast stege enligt SS 831340. Högre än 5 m ska fönsterutrymning inte tillämpas.
- Dörrar i utrymningsväg, även balkongdörrar som utgör utrymningsväg, ska vara öppningsbara utan nyckel.

Brandvarnare, brandlarm, utrymningslarm

- Anordning för tidig detektion och varning i händelse av brand kan utgöras av elnätsanslutna och seriekopplade brandvarnare i bostäder avsedda för färre än 9 personer där utrymning från bostaden sker direkt till det fria. Brandvarnare ska då finnas i samtliga sovrum.
- Bostäder för minst 9 personer i samma brandcell ska vara försedda brand- och utrymningslarm i enlighet med SBF 110*. Om bostaden enbart är i markplan kan manuellt aktiverat utrymningslarm kombinerat med brandvarnare vara tillräckligt.
- Byggnader med gemensamma, invändiga utrymningsvägar för flera bostäder (trapphus och korridorer) ska förses med brand- och utrymningslarm i enlighet med SBF 110*.

Brandellsindelning

- Varje bostad ska vara utförd i egen brandcell i EI60. Om en bostad har en avgränsbar del som kan hyras ut till ett separat sällskap ska de olika delarna utföras i separata brandceller.
- Dörrar till bostäder som har gemensamma invändiga utrymningsvägar ska vara försedda med dörrstängare.

Vägledande markeringar och belysning

- Vägledande markeringar ska finnas där det är en förutsättning för att boende snabbt ska uppfatta var en utrymningsväg är belägen. Exempelvis vid fönster som leder till stege eller i annat fall där utrymning är avsett att ske genom ett specifikt fönster.
- I gemensamma utrymningsvägar ska det finnas nödbelysning som ska kunna fungera 60 minuter efter strömavbrott.

* Övervakningsområde, larmselektering, behov av vidarekoppling med mera behöver avgöras i det enskilda fallet. Många gånger krävs inte övervakning enligt klass A och i normalfallet krävs inte vidarekoppling av larmet till räddningstjänsten.



Utrymningsplaner och information till gäster

- Utrymningsplaner med information om åtgärder i händelse av brand ska finnas i varje bostad. Informationen ska vara lätt att förstå och som minst innehålla uppgifter om utrymningsvägar och släckutrustning, nödnummer 112, bostadens adress, om bostadens larm är vidarekopplat till jour eller räddningstjänst och kontaktuppgifter till jour, vaktmästare eller annan ansvarig för uthyrningen. Informationen ska finnas på minst svenska och engelska.

Släckutrustning

- Inom varje bostad och på varje våningsplan ska det finnas tillgång till släckutrustning i form av handbrandsläckare.

Eldstad

- I anslutning till eldstad som kan nyttjas av gäster ska det alltid finnas en eldningsinstruktion. Om det finns en eldstad som inte får nyttjas ska det vara tydligt informerat.

Drift och underhåll av brandskydd

Krav på systematiskt brandskyddsarbete och drift och underhåll av tekniskt brandskydd finns i alla fastigheter och verksamheter. I bostäder för uthyrning där bostadsinnehavaren ofta är frånvarande under längre perioder är det särskilt viktigt att det finns tydliga rutiner för hur det tekniska brandskyddet ska underhållas. Om innehavaren inte själv kan vara på plats och kontrollera sitt brandskydd behöver avtal tecknas med en extern part som kan genomföra detta arbete. Generella krav på systematiskt brandskyddsarbete generellt finns i SRVFS 2004:3 allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete.

Räddningstjänsten Jämtland

www.rtjamtland.se
info@rtjamtland.se
063-14 80 00