

Valg av risikoklasse i brannprosjektering

med særlig henblikk på leilighetsbygg i tilknytning til et hotell eller lignende

Forfattere;

Wilhelm Holst Skar; jurist/fagekspert byggesak, Sweco Norge AS

Johan Hereid; senioringeniør Brann & Sikkerhet, Sweco Norge AS

Innhold

Innledning.....	3
Formål og forutsetning.....	3
Reguleringsplan.....	3
Plan- og bygningsloven og Byggteknisk forskrift.....	3
Preaksepterte ytelser vs. ikke-preaksepterte ytelser	4
Risikoklasse.....	4
Forholdet til TEK97	5
Byggverk beregnet for overnatting	6
Fremvekst av kortidsutleie	7
Brannprosjektering av fritidsboliger for kortidsutleie	7
Når kan man forvente at brukerne av bygget er kjent med rømningsforholdene?	8
Oppsummering.....	10

Innledning

De siste 20 årene har det blitt mer og mer vanlig at utbyggere etablerer leilighetsbygg med ferieleiligheter i tilknytning til et hotell eller lignende. Leilighetene selges gjerne til private med klausul om at de må leies ut til hotellet eller en tilsvarende næringsvirksomhet som driver med utleie. Dette medfører utfordringer i forbindelse med brannprosjektering for fritidsbolig som også skal benyttes til kortidsutleie.

Formål og forutsetning

Formålet med artikkelen er å sette søkelyset på branntekniske utfordringer i forbindelse med plassering av denne type fritidsboliger/leilighetsbygg i risikoklasse 4. Ved å leie ut boliger og fritidsboliger på kortere sikt, havner man fort i en gråson. Artikkelen er ikke relatert til mindre byggverk som utleiehytter, campinghytter og lignende hvor personbelastningen normalt er lav. Det er, og har vært, bransjepraksis at mindre byggverk for utleie blir prosjektert i risikoklasse 4.

Artikkelen omhandler heller ikke boliger tilrettelagt for personer med ulike omsorgsbehov. En videre diskusjon vedørende definisjoner for *Bolig beregnet for personer med behov for heldøgns pleie og omsorg*¹ og *Bolig spesielt tilrettelagt og beregnet for personer med funksjonsnedsettelse, inkl. alders- og seniorboliger*¹, samt behovet og omfanget av assistert evakuering i ett overnattingsbygg versus en bolig tilrettelagt og/eller beregnet for personer med ulike pleiebehov, er interessant. Man bør også tenke over hva man kan forvente og kreve av personer som har fått et ansvar i planverk for evakuering? Det forannevnte er imidlertid noe myndighetene bør diskutere og søke å avklare, i samråd med bransjen.

Reguleringsplan

Reguleringsplanen er bestemmende for bruk av arealer. Arealer reguleres ofte ulikt fra kommune til kommune. Planens bestemmelser fyller ut arealformålene i planen. Noen eksempler på formål som har åpnet for leilighetsbygg med utleie via hotell eller lignende er «Turistbedrift», «Fritidsbolig» og «Bolig». Valg av formål kan være avgjørende for hva bygget kan brukes til.

Det er de ansvarlige foretakene som skal være kjent med gjeldende reguleringsplan og føringene i dem for å sikre at alle forhold er identifisert, eksempelvis behov for dispensasjoner. De ansvarlige foretakene er altså ansvarlige for at forutsatt bruk av bygget som prosjekteres og omsøkes, er i samsvar med gjeldende reguleringsplan, eventuelt at det søkes om dispensasjon fra planen.

Plan- og bygningsloven og Byggteknisk forskrift

Plan- og bygningsloven er den overstyrende loven i disse tilfellene, mens Byggteknisk forskrift (TEK) inneholder de tekniske kravene som stilles til byggverk, jf. Plan- og bygningsloven av 2008 § 29-5.

Forskriften er en funksjonsbasert forskrift. Med det menes at den i det vesentlige er bygget opp med krav til ulike funksjoner et byggverk skal oppfylle. Forskriften angir således en målsetning eller en funksjon som skal tilfredsstilles. Funksjonskravene er ofte fortolket og gitt som preaksepterte ytelser i veiledningen til TEK. I mange tilfeller er funksjonskravene også fortolket og gitt som ytelseskrav i selve forskriften. En ytelse kan for eksempel uttrykke en kvalitet eller en egenskap til en byggevarer eller et produkt, for eksempel brannmotstand til en bygningsdel angitt i minutter. I enhver sak er det forskriftsteksten som skal oppfylles. Dersom den ikke oppfylles, må det søkes om dispensasjon fra forskriften i henhold til plan- og bygningsloven kapittel 19.

¹ Definert som risikoklasse 6 i tabell 1 i § 11-2 i digital versjon av veiledning til TEK17, sist oppdatert: 29.01.2019

Det er tiltakshaver og vedkommendes rådgiver som skal finne løsninger som oppfyller kravene. Kvalifikasjons- og systemkrav til ansvarlige foretak etter plan- og bygningsloven følger av byggesaksforskriften.

Hva gjelder bestemmelser i aktuell reguleringsplan, er det Byggteknisk forskrift som stiller de materielle tekniske kravene til det enkelte byggverk, basert på en forutsetning om hva slags type bruk byggverket skal inneha.

Preaksepterte ytelser vs. ikke-preaksepterte ytelser

Veiledningen inneholder preaksepterte løsninger. Dersom disse følges anses forskriftskravet som oppfylt. Dersom man ikke benytter en preakseptert løsning, angir veiledningen ulike metoder for å verifisere/dokumentere at valgt løsning tilfredsstiller forutsatte ytelser/ funksjoner, jf. TEK17 kapittel 2.

TEK17 § 2-2 annet ledd angir at

«Der kravene til ytelser ikke er gitt i forskriften, skal oppfyllelse av funksjonskravene i forskriften dokumenteres enten

- a) Ved bruk av preaksepterte ytelser, eller*
- b) Ved analyse som viser at ytelsen oppfyller funksjonskravene i forskriften».*

I veiledningen til bestemmelsen følger det at *«Preaksepterte ytelser er ytelser gitt av Direktoratet for byggkvalitet. Ytelsene oppfyller, eller bidrar til å oppfylle, ett eller flere funksjonskrav i forskriften».*

Videre følger det at *«Dersom de preaksepterte ytelsene legges til grunn uten fravik, må dette framgå av den dokumentasjonen som utarbeides i prosjektet. Dette er tilstrekkelig til å dokumentere at funksjonskravene i forskriften er oppfylt».* Direktoratet skriver videre at *«Det er vanlig å benytte de preaksepterte ytelsene så langt som mulig, det vil si så langt de er dekkende og tilstrekkelig. Dette gjør prosjekteringen enklere».*

Prosjektet må dokumentere forutsetningene og ytelsene som legges til grunn i forbindelse med valg av preakseptert løsning. Direktoratet skriver i veiledningen at det ikke er *«tilstrekkelig kun med en bekreftelse på at de preaksepterte ytelsene er fulgt».*

Om fravik fra preakseptert løsning skriver de at *«Dersom det er valgt å fravike en eller flere av de preaksepterte ytelsene, må det gjøres en analyse. Analysen skal dokumentere at de alternative ytelsene som er valgt er likeverdige med de preaksepterte. Det vil si at de alternative ytelsene samlet sett må gi minst samme kvalitet og sikkerhet som om de preaksepterte ytelsene var fulgt».*

Risikoklasse

Ut fra den risiko en brann kan innebære av skade på liv og helse, inndeles byggverk i risikoklasser. Disse legges til grunn for prosjektering og utførelse for å sikre rømning ved brann. Et byggverks risikoklasse bestemmes med utgangspunkt i om;

- Byggverket er beregnet for personopphold
- Alle personer i byggverk er kjent med byggverkets rømningsmuligheter, herunder rømningsveier, og om de er i stand til å bringe seg selv i sikkerhet ved brann
- Byggverket er beregnet for overnatting
- Forutsatt bruk av byggverket er lite brannfarlig. Herunder legges det vekt på sannsynligheten for at brann kan oppstå, om brann kan utvikle seg raskt og brannenergien i byggverket

I Byggteknisk forskrift (TEK17) er det inntatt en tabell for valg av risikoklasser. Tabellen er en del av forskriften og skal legges til grunn for dimensjonering av rømningsveier med mer. Tabellen angir at byggverk deles inn i 6 ulike risikoklasser, basert på de fire ovennevnte vurderingstemaene.

Risikoklasser	Byggverk kun beregnet for sporadisk personopphold	Personer i byggverk kjenner rømningsforhold, herunder rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet	Byggverk beregnet for overnatting	Forutsatt bruk av byggverk medfører liten brannfare
1	ja	ja	nei	ja
2	ja/nei	ja	nei	nei
3	nei	ja	nei	ja
4	nei	ja	ja	ja
5	nei	nei	nei	ja
6	nei	nei	ja	ja

Tabell for risikoklasse, hentet fra TEK17 § 11-2.

Hensynet bak risikoklassene er altså at ulike bygninger benyttes på ulike måter. Noen er beregnet på personopphold og kanskje overnatting, mens andre ikke er det. I noen typer bygg kjenner alle rømningsforholdene og kan bringe seg selv i sikkerhet, mens brukeren i andre tilfeller ikke kjenner til rømningsforholdene. Mens noen byggverk under forutsatt bruk medfører liten brannfare, kan annen bruk medføre til dels stor brannfare.

Forholdet til TEK97

I forbindelse med TEK10 ble tabellen endret, da det ble ansett som nødvendig å gjøre den bedre dekkende for problemstillingen som skulle i varetas. Direktoratet anså det som nødvendig å presisere at personer i byggverket, i tillegg til å kjenne rømningsveiene, også måtte kjenne til blant annet aktive sikringstiltak som alarm, sprinkler og eventuelt organisatoriske tiltak (assistert rømning). Vurderingstemaene ble derfor endret.

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK97)	Byggteknisk forskrift (TEK10 og TEK17)
Bare sporadisk personopphold	Byggverk kun beregnet for sporadisk personopphold
Alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv til sikkerhet	Personer i byggverk kjenner rømningsforhold, herunder rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet
Bare beregnet for våkne personer	Byggverk beregnet for overnatting
Lite brannfarlig aktivitet	Forutsatt bruk av byggverk medfører liten brannfare

Sammenligning mellom TEK97 § 7-22 (Tabell risikoklasser) og TEK10/TEK17 (Tabell risikoklasser).

Byggverk beregnet for overnatting

Byggverk beregnet for overnatting kan i henhold til forskriften, tabell for risikoklasser, kun plasseres i to alternative risikoklasser. Dette er risikoklasse 4 og risikoklasse 6.

Risikoklasse	Byggverk kun beregnet for sporadisk personopphold	Personer i byggverk kjenner rømningsforhold, herunder rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet	Byggverk beregnet for overnatting	Forutsatt bruk av byggverk medfører liten brannfare
4	Nei	Ja	Ja	Ja
6	Nei	Nei	Ja	Ja

Sammenligning av vurderingstema for risikoklasse 4 og 6.

Fritidsboliger plasseres etter veiledningen til bestemmelsen i risikoklasse 4. Hotell og overnattingsbygg plasseres i risikoklasse 6. Forskjellen mellom de to risikoklassene ligger i om «Personer i byggverk kjenner rømningsforhold, herunder rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet». Som det følger av veiledningen bestemmes risikoklassen «ut fra den virksomheten (det bruksområdet) som er forutsatt, og de forutsetningene menneskene i byggverket har for å bringe seg selv i sikkerhet ved brann».

Forskriften angir valg av risikoklasse for et byggverk. Valg av risikoklasse må dokumenteres i prosjekteringen, jf. TEK17 kapittel 2. Veiledningen åpner for at man kan velge en lavere risikoklasse. Her må det gjøres en særskilt vurdering basert på bestemmelsene i forskriften (statuttene) i regelverket/veiledningen, og valg av risikoklasse må dokumenteres i samsvar med nevnte TEK17-kapittel 2. I gjeldende forskrifter og veiledning er dette lite omtalt. I byggeforskrifter fra før 1997 var omtalen av hva som var 'få mennesker' knyttet til overnattingsbygg mer detaljert.

Som nevnt innledningsvis er intensjonen med artikkelen å sette søkelyset på fritidsboliger/leilighetsbygg som leies ut på kortere sikt. Per dags dato er det ingen konkrete føringer vedrørende utleie i plan- og bygningslovgivningen. I forbindelse med etablering av ny plan- og bygningslov og ny teknisk forskrift var utleie verken et tema eller en del av forarbeidet. Myndighetene har kun uttalt seg om utleie i sammenheng med forenklet regelverk hva angår prosess og tekniske krav for oppdeling av egen bolig for etablering av hybler og mindre boenheter til utleie. Det vises til DiBKs artikkel på deres hjemmeside (datert: 03.12.15) [1]. Vurderingen av brannsikkerheten fra et utleieperspektiv, er imidlertid ikke videre diskutert i nettartikkelen.

Fremvekst av korttidsutleie

Fremveksten av korttidsutleie av egne boliger og fritidsboliger har hatt en stor økning. Dette skyldes blant annet en økning av nettbaserte plattformer for utleie av boliger (eksempelvis AirBnB). I tillegg har hoteller og annen næringsvirksomhet knyttet til seg fritidsboliger/leiligheter for utleie over kortere tidsrom. Norske myndigheter mener at denne fremveksten har ført til behov for klarere regelverk, og forslag til nye regler har vært på høring. Førstnevnte for å inngi høringsuttalelse var 01.09.2019[2]. I høringsutkastet er det angitt at det vil bli foreslått endringer i byggesaksforskriften som definerer hva som menes med korttidsutleie i plan- og bygningsloven, og presisere når slik korttidsutleie anses som en søknadspliktig bruksendring (ref. tekst i kursiv);

For at utleie av bolig skal tilsvare næringsbebyggelse (overnatting, hotell), vil korttidsutleie etter vårt syn i første rekke være knyttet til tilfeller hvor en privatperson eller bedrift kjøper eller leier boliger/leiligheter som gjøres tilgjengelig for dags- eller ukesleie. Eier vil typisk stå ansvarlig for tilsyn og vask av boligen/leiligheten, men eier bør ikke selv i boligen/leiligheten. Nevnte momenter samsvarer langt på vei med hva Skattedirektoratet tidligere har lagt til grunn som næringsvirksomhet.

Hva gjelder det foreslåtte totale antall dager hvor korttidsutleie er forespeilet tillatt (maks 30 dager) i høringsutkastet [2], vil dette være mer basert på hensyn til ivaretagelse av stabile bomiljøer, redusert press i leiemarkedet, samt skattemessige forhold, heller enn branntekniske ytelsler, eksempelvis tiden det tar å gjøre seg kjent med bygget sine rømningsveier.

Brannprosjektering av fritidsboliger for korttidsutleie

Argumentasjonen som benyttes av enkelte i bransjen når det gjelder brannprosjektering av fritidsboliger planlagt brukt til korttidsutleie, er at fritidsboliger som leies ut på kort sikt også er boliger med alle kvaliteter som inngår i en boenhet, og derfor skal plasseres i risikoklasse 4 i henhold til tabell 11-2 i veiledningen til TEK.

Det som fremstår problematisk, er at vurderingstemaet «Personer i byggverk kjenner rømningsforhold, herunder rømningsveier, og kan bringe seg selv i sikkerhet» i tabellen i TEK § 11-2 ikke blir vurdert. I tabellen i TEK er et premiss for risikoklasse 4, at brukerne av bygget forutsettes kjent med rømningsforholdene og kan bringe seg selv i sikkerhet. Kjenner alle brukerne rømningsforholdene i forbindelse med døgnleie, eller annet korttidsleie? Klarer alle personer med nedsatt funksjonsevne som har leid en leilighet for en helg, å komme seg i sikkerhet når brannen er et faktum? Hvis de gjør det, hva er da forskjellen fra bygg i risikoklasse 6? I denne artikkelen ligger fokuset på om brukerne er kjent med rømningsforholdene, hvorvidt de kan bringe seg selv i sikkerhet er ikke videre diskutert. utfordringer knyttet til hvorvidt personer kan bringe seg selv i sikkerhet er utfyllende beskrevet i SINTEFs NBL-rapport ««Bygg for alle» - Lik brannsikkerhet for alle» [3].

Forskjellen i brannsikringsnivå mellom boliger og overnattingsbygg (næring) er 'nedarvet' gjennom de ulike byggeforskriftene. Det både er, og har vært, en myndighetsaksept for at boliger kan oppføres med mindre bygningsmessig brannvern enn ett overnattingsbygg (for eksempel at det er tillatt med ett trapperom (rømningsvei)² i boligbygg), til tross for at brannstatistikken viser at boliger er den bygningskategorien som er mest utsatt for brann. Det er ikke utenkelig at brannrisikoen vil øke i boligbygg med korttidsutleie og selvhushold, da leietager ikke har samme risiko og ansvar for leieobjektet som om det var dens faste bolig eller private fritidsbolig. Tilsvarende er det heller ikke utenkelig at brannrisikoen vil øke i tilfellene hvor leieobjektene har tilgang til kjøkken i de respektive leiligheter, sammenlignet med tradisjonelle hotellbygg med felles bevertning og bespisning.

I enkelte tilfeller blir det også hevdet at tilleggende hotell har en evakueringsorganisasjon som er kjent med fritidsboligene, og skal være trent for evakuering av fritidsboligene, og at de derfor kan tillegges et ansvar i forbindelse med evakuering. Det er vel og bra, men bygningsmessig utforming spiller også en faktor i forbindelse med hva som kan forventes av den/de som yter assistanse. I et byggverk med én rømningstrapp er det større sannsynlighet for at tilkomsten kan bli kompromittert av forbrenningsprodukter, enn den vil være i et overnattingsbygg i risikoklasse 6 med flere rømningstrapper/mellomliggende korridorer.

Vi er heller ikke kjent med uttalelser fra myndighetene som tilsier at leiligheter som planlegges til regelmessig korttidsutleie, skal ha noe lavere brannsikringsnivå enn hva som kreves av de mer tradisjonelle kommersielle overnattingsstedene. For overnattingssteder i risikoklasse 6, er det for eksempel krav om to uavhengige rømningsveier fra de respektive plan med mer.

Når kan man forvente at brukerne av bygget er kjent med rømningsforholdene?

Regelverket angir ikke nøyaktig når man kan forvente at brukerne av bygget er kjent med rømningsforholdene. Forvaltningspraksis fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune indikerer imidlertid at lengden på leieperiodene er et sentralt moment. Leieperioder på 1-2 dager, muligens opp mot én uke, faller ifølge dem utenfor boligformålet. Begrunnelsen er ivaretagelse av stabilitet i bomiljøer, samt hensynet til brannsikringshet jf. kjennskap til rømningsveier.

² Så langt tilbake som byggeforskrift av 1969 har man kunnet prosjektere boligblokker med ett trappeløp som rømningsvei, forutsatt stigemateriellet til lokalt brannvesen som rømningsvei nr to. Bruk av brannvesenets stigemateriell som rømningsvei nr. 2, ble formelt endret i veiledningen til forskriften til TEK10 (VTEK10). I VTEK10 ble det angitt at brannvesenet kan være redningsvei, gitt et vindu eller balkong for de respektive boenheter, er prosjektert med tilkomst for høyderedskap.

En rettskraftig dom fra Ager lagmannsrett [3]; angir følgende (ref. tekst i kursiv);

Panorama II er bygget som en tradisjonell boligblokk av mindre størrelse. Det er én innvendig rømningsvei ut fra boenheter som ligger over bakkeplan, nemlig gjennom en felles trappeoppgang/inngangsdør. De som oppholder seg i leilighetene trenger altså ikke oppnå annen viten om rømningsveien ut, enn den kjennskap de fikk til veien inn da de entret leiligheten. Rømningsveien synes dermed å være åpenbar og intuitiv. De tre fagpersonene som har vitnet for lagmannsretten, har ikke hatt sammenfallende vurderinger av hvilken konkret betydning utleieperioders varighet og personers tilhørende oppholdstid skal få for den branntekniske klassifiseringen. De har videre beskrevet en viss usikkerhet på dette punktet i fagmiljøet. Imidlertid har ingen av disse fagpersonene gitt uttrykk for at grensen for kortvarige opphold - i forhold til opparbeiding av kunnskap om bygningen og risikoklassifiseringen etter tabellen i TEK § 7-22 – skal trekkes noe lengre enn én uke. Lagmannsretten selv ser heller ikke ut fra det ovenstående noen åpenbar grunn til at grensen skulle trekkes noe videre enn en uke, uten dermed å ta stilling til om den eventuelt kan være enda kortere slik flere av vitnene tok til orde for.

Forvaltningspraksisen til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, samt domsslutningen fra Agder lagmannsrett avviker fra hva som er angitt i anerkjent litteratur, som SFPE Evacuation Guide (kap 3.4) [4] hvor det er beskrevet at det ikke kan forventes at brukerne er kjent med alle rømningsveier før tilstrekkelig opplæring er gitt (ref. tekst i kursiv);

Generally, it cannot be expected that occupants of buildings are familiar with all the emergency exits of the building, unless they have been trained as to their location and use.

Det er lite trolig at det blir gitt opplæring vedørende kortidsutleie av boliger/fritidsboliger i dag. Det er heller langt fra sikkert at den som leverer ut nøkler til utleieobjektene kjenner bygget tilstrekkelig. I noen tilfeller utleveres ikke nøkler i resepsjonen til et tilliggende hotell, men kan hentes i nøkkelboks eller ved at man får en kode for tilkomst til utleieobjektet.

Dette medfører at brukerne ikke informeres om rømningsveier og alternative evakueringsveier, som eksempelvis å vente på brannvesenet dersom bygget er brannprosjektet med ett trapperom (rømningsvei) og redningsvei via brannvesenets høydemateriell.

I Norge er de fleste opplært til å evakuere et bygg i en brannsituasjon. Denne innlæringen begynner allerede i barnehage/ barneskolen. I Europa er 'alle ut' strategien den mest brukte. Det å bli i bygget på 'sikre' steder, er en strategi som i all hovedsak er forbeholdt regelverk i land hvor det er 'tradisjon' for å bygge svært høye byggverk.

Hvor klart det fremstår for den som oppholder seg i bygget at den sekundære evakueringsveien er å vente på brannvesenet, er høyst usikkert. Det er en svært liten andel av boligmassen i Norge som er brannprosjektet etter dette konseptet. I tillegg kan man heller ikke forvente at brukere fra andre land har kjennskap til konseptet med å vente på brannvesenet, selv om dette er beskrevet på planverk som er oppslått i leiligheten. Det er langt fra sikkert at leietakere setter seg inn i evakueringsplaner i løpet av oppholdet, samt at disse blir lest og forstått i et rømningsscenario som kan være både stressende og uoversiktlig.

Oppsummering

Det er positivt at myndighetene tar tak i problemstillingen vedrørende korttidsutleie i boligbygg, og at det planlegges å gi føringer i byggesaksforskriften hva gjelder korttidsutleie. Likevel var brannsikkerhet knyttet til korttidsutleie helt fraværende under høringen av de nå vedtatte tilskudd til borettslagsloven og eierseksjonsloven om adgang til å drive korttidsutleie av boligen. Forfatterne mener at myndighetene også burde vurdert å revidere Byggeteknisk forskrift ved å implementere føringer for korttidsutleie som overordnet funksjonskrav i TEK, og i kombinasjon med å utrede påkrevde ytelseskrav i veiledningen til TEK. Ivaretagelse av rømningsikkerhet i et byggverk omfatter flere momenter enn kjennskap til rømningsforhold, eksempelvis antall og utforming av rømningsveier, som ikke er diskutert i høringsutkastet.

Myndighetene har i forbindelse med utarbeidelsen av TEK17 meddelt at man i boligbygg ikke kan forvente assistert evakuering. Disse «*fritidsboligene*» i tilknytning til et hotell eller lignende, er ofte av en slik størrelse at de prosjekteres med heis, og dermed også med krav om at de respektive boenheter skal prosjekteres med tilgjengelighet. Dette kan igjen medføre at et økende antall personer som ikke er kjent med rømningsforholdene, ikke vil kunne evakuere seg selv i sikkerhet, og heller ikke kan forvente bistand i form av assistert evakuering, ved brann.

Tabellen i TEK17 § 11-2 bør også revideres, da den fremstår som 'utdatert' med henhold til hvilken personsammensetning og bruk dagens byggverk planlegges for. Da med særlig tanke på spørsmålet om hvorvidt personer i bygget kan forflytte seg i sikkerhet. Dette ble også påpekt i SINTEF NBL sin rapport fra 2007 (det vises til utklipp fra side 6 i nevnte rapport, i figur 1), uten at tabellen i TEK er endret vedørende denne problemstillingen.

Anbefalinger om forhold som bør avklares

Funksjonskravene i TEK omfatter i prinsippet alle, men løsninger angitt i REN er i hovedsak utformet for funksjonsfriske personer. Når alternative løsninger vurderes, måles disse opp mot sikkerhetsnivået de angitte løsningene i REN gir. Det kan være én årsak til at de fleste bygninger i dag ikke er utformet med tanke på at personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne evakuere ved egen hjelp. Er funksjonskrav i forskrift og løsningsforslag i veiledning absolutt for ALLE eller kun et *mål* for ALLE? TEK/REN blir ikke praktisert ut fra at kravene gjelder for ALLE. Det er behov for at myndighetenes intensjoner tydeliggjøres, og at det konkretiseres hva som er akseptable løsninger og gir tilfredsstillende brannsikkerhet for ALLE.

Her gis anbefalinger og en rekke forhold/spørsmål bør konkretiseres/besvares:

- Myndighetenes intensjon i forhold til forutsetninger som er lagt til grunn for valg av risikoklasse bør komme tydeligere frem. Det forutsettes at "alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv i sikkerhet" i bygninger som innplasseres i RK 1-4. Det er åpenbart at mange personer med nedsatt funksjonsevne inkl. mange eldre, vil ha problemer med bringe seg selv i sikkerhet i for eksempel en boligblokk (RK 4). Hvor store avvik fra forutsetningene aksepteres? Hvilke krav gjelder hvis ikke forutsetningene stemmer?

Figur 1 utklipp fra side 6 i referanse 3

Korttidsutleie av fritidsleiligheter bør reguleres. Det bør reguleres slik at det ikke kan spekuleres i å bygge boligbygg med tilhørende tekniske løsninger, som kan benyttes tilnærmet som kommersielle overnattingsbygg. I tillegg til brannsikkerhet finnes det en rekke krav som gjelder for overnattingsbygg, men ikke gjelder for boligbygg. Denne såkalte gråsoneproblematikken bør myndighetene se nærmere på så snart som mulig.

Fremtidsønsket er et robust, utfyllende og fremtidsrettet regelverk, hvor bransjen forhåpentligvis må slippe å «*slite*» med manglende, eller uklare, myndighetskrav når det gjelder den økende fremveksten av korttidsutleie av boligbygg.

Referanser

1. <https://dibk.no/om-oss/Nyhetsarkiv/enklere-a-bygge-om-og-leie-ut-egen-bolig-fra-nyttar/>
2. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-av-forslag-til-endringer-i-plan--og-bygningsloven-eierseksjonsloven-og-burettslagslova/id2642313/>
3. Mostue, B. A., & Danielsen, U. (2007). "Bygg for alle" - Lik brannsikkerhet for alle? Universell utforming av byggverk og brannsikkerhet - Del 1. Trondheim: SINTEF NBL as
4. Dom fra Agder Lagmannsrett (Saksnr.: 09-099396ASD-ALAG).
5. SFPE Guide to Human Behavior in Fire, 2nd edition (2009), Society of Fire Protection Engineers.