

RAPPORT 90 FASTIGHETSBOLAG OCH FM-BOLAG I STOCKHOLMSREGIONEN
SVARAR PÅ STATUS OCH BEHOV KRING BRANDSKYDD.

I BRANDSÄKRA HÄNDER



**STOCKHOLMS
BRANDSKYDDSSALLIANS**



Ägare eller nyttjanderättshavare till byggnader eller andra anläggningar skall i skälig omfattning hålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka och i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand.



BRANDSKYDD I BYGGNADER

SLÄCKFUNKTIONER

- Sprinkler
- Släckutrustning (handsläckare köksläcksystem/Ansulex)
- Stigarledning

BRANDFÖRDRÖJANDE FUNKTIONER

- Brandceller
- Brandtätning
- Brandisolering
- Brandskyddsmålning
- Branddörr

UTRYMNINGSFUNKTIONER

- Brandlarm
- Talat utrymningslarm
- Nödbelysning och hänvisningsskyltar
- Utrymningsplan
- Utrymningsorganisation och rutiner
- Orienteringsritning (för Räddningstjänsten)

VENTILATIONSFUNKTIONER

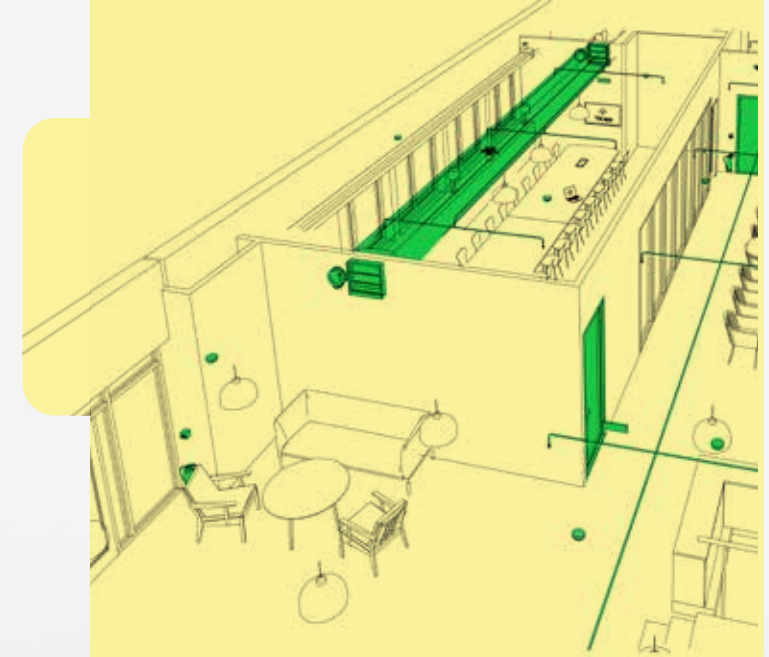
- Röklucka
- Brandgasfläkt
- Brandspjäll
- Avstängning- eller forceringsfunktioner

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE

- Utbildning av personal
- Organisation och ansvar
- Riskanalyser
- Kontroll av brandskyddets funktion och prestanda
- Anpassning av brandskyddet utifrån prestanda och förändringar i byggnaden
- Dokumentation

IDENTIFIERA BRANDSITUATIONER

- Brandlarm (rök- och värmedetektorer)
- Sprinkler (löser ut vid viss värmenivå)
- Ofta är ovanstående anläggningar kopplade till räddningstjänsten



HUVUDSYFTET ÄR ATT SKYDDA

SKYDDA/RÄDDA LIV OCH HÄLSA

MATERIELLA VÄRDEN

BRANDSKYDDET SKA VERKA FÖR

SNABB OCH SÄKER UTRYMNING

SNABB SLÄCKNING

VINNA TID • MINIMERA BRANDSPRIDNING

Fastighetsbolagen svarar på status kring brandskydd




90
INTERVJUADE FÖRETAG


>4500
FASTIGHETER


**NOV 2023
>FEB 2024**
TIDSPERIOD

STOCKHOLMS BRANDSKYDDSALLIANS har under november 2023 till februari 2024 intervjuat 90 fastighetsbolag i Stockholmsregionen om deras prestanda och behov inom brandskydd.

En bred mix av företag med en omsättning från 25 MSEK upp till de största bolagen har intervjuats. Företagen har tillsammans ett bestånd på >4 500 fastigheter.

Respondenterna har ansvar för eller arbetar med brandskydd på olika nivåer och i olika befattningar. Befattningar som intervjuats listas till höger. De roller som var mest förekommande var; fastighetsförvaltare, teknisk förvaltare och säkerhetschef.

Ett antal av intervjuerna är med personal på FM-bolag som arbetar med teknisk förvaltning eller har driftansvar åt fastighetsbolagen.

I vissa fall har svaren gällt för alla företags fastigheter och i vissa fall situationer för den/de fastigheter som den intervjuade arbetar med.

Resultatet av undersökningen är inte statistiskt säkerställt och följer inte någon vetenskaplig metod. Summeringen ger en indikation på och uppfattningen om hur den allmänna situationen kring brandskydd är i fastighetsbranschen i Stockholmsregion.

Intervjuade funktioner

- Anläggningsskötare brandlarm
- Brand- och säkerhetschef
- Brandskyddsansvarig
- Brandskyddsinspektör
- Brandskyddskoordinator
- Brandskyddssamordnare
- CIO
- Driftansvarig
- Driftchef
- Drifttekniker
- Fastighetsskötare
- Fastighetschef
- Fastighetsförvaltare
- Förvaltningschef
- Kontorsansvarig
- Kontorsagent
- Kvalitetschef
- Management
- Miljö- och teknikansvarig
- Regionsäljare/ projektledare
- Säkerhetschef/ ansvarig
- Teamledare förvaltning
- Teknisk förvaltare
- Teknisk chef
- VD
- Vice VD
- Ägare

SLUTSATSER

1 Majoriteten upplever bra prestanda i sitt brandskydd

De flesta av de 90 intervjuade fastighetsbolagen i Stockholmsregionen upplever en bra prestanda i sitt brandskydd.

2 Brandsituationer och utrymningar

>30 % av företagen har varit med om en skarp brandsituation senaste 12 månaderna och >50 % av företagen har fått utrymma vid minst ett tillfälle samt fått utryckning från Räddningstjänsten.

Detta visar på hur viktigt brandskyddet är och att prestandan hos alla brandskyddsfunktioner håller en nödvändig nivå.



3 SBA-arbete med experthjälp

Fleralet anlitar expertleverantörer för att få hjälp med kompetens, löpande SBA-arbete och underhåll.

4 Flertalet hanterar inköp av brandskydd strukturerat

Mer än hälften av bolagen gör inköp på ett formaliserat sätt med till exempel centrala rekommendationer och ramavtalsupphandlingar.

5 Förbättringsområden inom brandskyddet

Det finns flera områden där det finns behov av att höja brandskyddsprestandan hos många företag:

- Etablera en tydlig brandskyddsorganisation för alla fastigheter.
- Alla företag bör värdera att deras SBA-arbetet håller minst en bra nivå.
- För specifika delar av brandskyddet bör prestandan lyftas hos flera företag. Till exempel utrymningsplan, nödbelysning/hänvisningsarmaturer, brandtätning, brandisolering och dokumentation.
- Minimera Räddningstjänstens utryckningar eller behov av utrymning pga fellarm.
- Arbeta mer med riskanalyser i SBA-arbetet.
- Mer kunskap om krav på och kontroll av brandmätning och brandgasfläktar bör etableras.
- Många bör genomföra utrymningsövningar mer frekvent för att förbereda personalen.

6 Alla som ansvarar för eller arbetar med brandskydd på eller för fastighetsföretagen bör vara välinformerade om den totala brandskyddsverksamheten (brandskyddsorganisation, brandskyddsinstallationer, utrymningsövningar mm). Undersökningen visar på att det finns brister inom området.

7 Ett bra sätt att få styrning och systematik i sitt brandskyddsarbete är att anlita expertföretag för serviceavtal, inventeringar och kompetensstöd.

5 % har alarmerande behov av förbättringsåtgärder

För en mindre andel av de intervjuade företagen, cirka 5 %, är behovet av förbättringsåtgärder alarmerande viktigt. Det gäller exempelvis att personal vet hur de ska agera vid brandsituationer mm.

ALLVARLIGA SITUATIONER

UNDER DE SENASTE 12 MÅNADERNA

VANLIGA ORSAKER TILL FELLARM:

- Matlagning
- Hårspray
- Hantverkare
- Personer larmat
- Smutsiga detektorer

>30% av fastighetsbolagen har haft en eller flera skarpa brandsituationer senaste 12 månaderna. Brand är tyvärr ganska vanligt förekommande och understryker vikten av högkvalitativt brandskydd i alla fastigheter.

>45% av fastighetsbolagen har utrymt fastigheter senaste 12 månaderna. Självklart är skarpa brandsituationer en godtagbar anledning, men det förekommer även utrymningar utan att en skarp situation föreligger. Detta skapar driftstörningar och kostnader för hyresgäster samt skapar oro hos de personer som berörs av utrymningen. Sker det ofta "falskt larm" finns risk för att personer i framtiden inte kommer ta utrymningssignaler på allvar. Det är viktigt att det finns rutiner kring hur utrymning ska ske och att alla vet hur de ska agera. Utrymningsövning bör genomföras minst 1 gång per år.

>50% av fastighetsbolagen har haft en eller flera utryckningar från Räddningstjänsten pga fellarm senaste 12 månaderna. Utryckningar är kostsamma och Storstockholms Brandförsvars pris är för närvarande 13 477 kr. Än allvarigare är att kritiska samhällsresurser tas i bruk i onödan, vilket kan få konsekvenser för andra räddningsinsatser. Att underhålla och hantera sin brandlarmsanläggning enligt regelverket samt följa leverantörens rekommendationer är därför viktigt.

LARMSITUATIONER

SENASTE 12 MÅNADERNA

RÄDDNINGSTJÄNST UTRYCKT PÅ GRUND AV FELLARM

56%

TVINGATS UTRYMMA

49%

BRANDSITUATION

33%



Hur säkerställs kunskap och följsamhet lagkrav/regler för brandskydd?



>50%

HANTERAR LAGAR OCH
REGLER MED
EGEN PERSONAL

13%

DE SOM KÖPER IN
KUNSKAP HAR 13% FÄRRE
UTRYMNINGAR

>50% av företagen hanterar kunskap och följsamhet kring lagkrav/regler för brandskydd helt genom egen personal.

Brandskydd är ett brett och djupt område och det är en utmaning att ha koll, kunskap och hinna med allt. Skiljer det sig åt mellan företag som hanterar all kunskap med egen personal jämfört med företag som köper in detta?

53% av företagen som hanterar kunskap till 100% med egen personal har haft utrymningar pga Brandlarm senaste 12 månaderna. Hos de företag som köper in kunskap har 40% haft utrymningar. Det skiljer 13% mellan kategorierna. Samma skillnader finns vad gäller hur många som haft utryckningar från Räddningstjänsten på grund av fellarm. Kompetens påverkar effektiviteten i brandskyddet och verksamheten.

53%

Helt genom egen
personal

8%

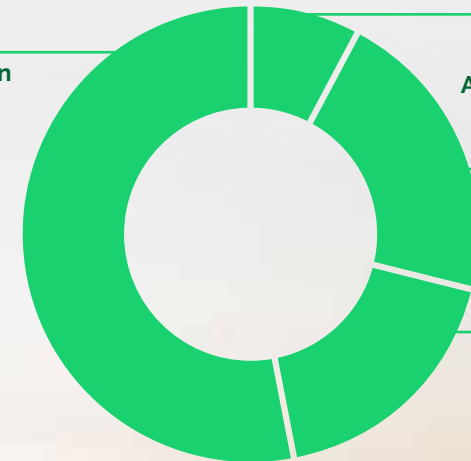
Annat + vet ej

21%

Köper in
från leverantör

18%

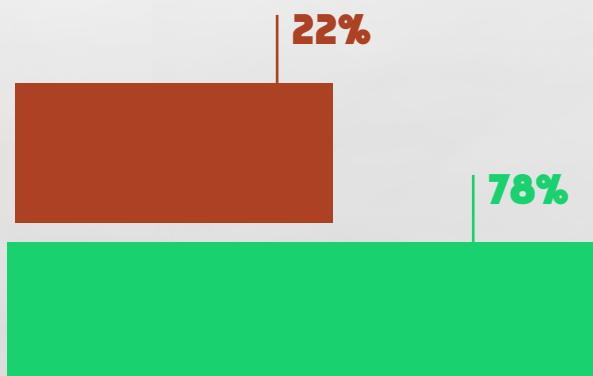
Egen personal i
kombination inköp
från leverantör



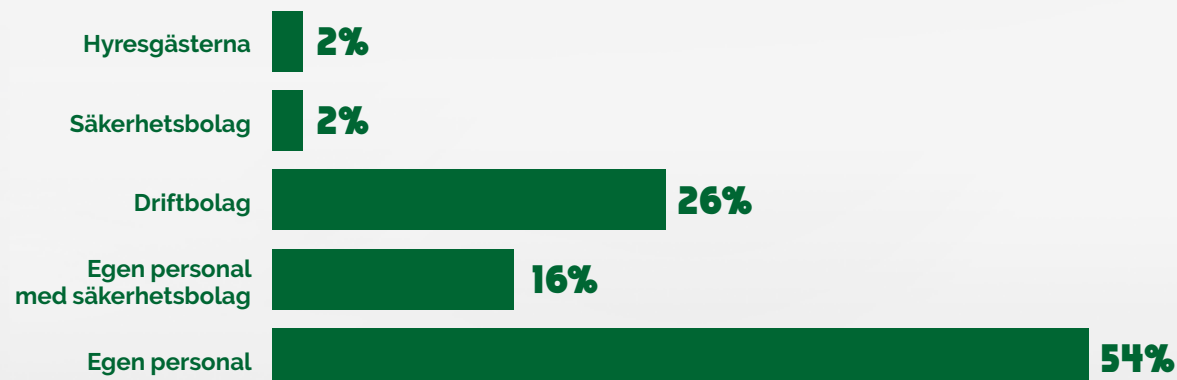
SBA-ARBETET

Använder ni IT-system för ert SBA-arbete?

● Ja ● Nej



Vem utför SBA-arbetet?



70% av företagen utför SBA-arbetet med egen personal där vissa tar hjälp av externa partners. De övriga låter drift/säkerhetsbolag sköta detta. 78% använder IT-stöd för SBA.

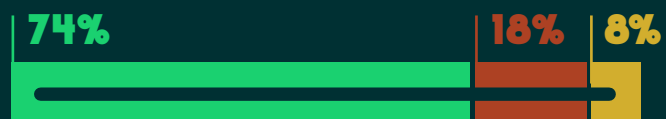
Ingen svarar att SBA-arbetet är dåligt/undermåligt. De flesta intervjuade personerna är ansvariga för eller delaktiga i SBA-arbetet, varför man kan anta att det finns en "bias-faktor" i svaren och att när man svarar bara "okej" finns troligen anledning till behov av förbättringar.

Kvalitet på ert SBA-arbete.



Risکانالyser

● Ja ● Nej ● Vet ej



HUR BRAND KAN MINIMERAS



KONSEKVENSER VID BRAND



ATT BRAND KAN UPPSTÅ

RISKANALYSER

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, Allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete.

Systematiskt brandskyddsarbete bör bedrivas såväl med avseende på förebyggande åtgärder som på de åtgärder som planeras i händelse av inträffad brand. Det innebär att ägare och nyttjare fortlöpande bör vidta de åtgärder som behövs för att få bort eller

minska risken för brand. En bedömning av om brandskyddet är tillfredsställande bör omfatta byggnadens och verksamhetens samtliga brandskyddsåtgärder vägda mot de brandrisker som finns.

Status riskanalys intervjuade företag

>70%

ARBETAR MED RISKANALYSER

~20%

GÖR INTE RISKANALYSER

+16%

SOM ANVÄNDER EXTERN PARTNER FÖR SBA GÖR MER RISKANALYSER

- >70 % av företagen arbetar med riskanalys som är en fundamental del i SBA-arbetet.
- Många företag, runt 20 %, svarar att man inte gjort riskanalyser. Ytterligare 5-10 % vet inte om detta gjorts.
- När man inte arbetar med riskanalyser finns risk för att viktiga förbättringsbehov och möjligheter missas. Detta resulterar då i ett ofullständigt brandskydd.
- Det är en mycket högre andel av företag som inte gör riskanalys som sköter SBA-arbetet själva (88 %) jämfört med de som använder driftbolag för SBA (62 %). Skillnaden kan bero på mindre egen kunskap om riskanalysbehov samt att driftbolagen driver på med detta.
- Största andelen riskanalyser som ej görs, gäller konsekvenser vid brand. Detta är en mycket viktig del i förberedelsen för att prioritera rätt saker. Det kan gälla t ex hur utrymnings- och räddningsinsatser kan genomföras samt förståelse för risker att viktiga värden förstörs och hur verksamheten kommer påverkas.

Har era fastigheter en brandskyddsorganisation?



CHECKLISTA

ÖVER ORGANISATORISKA BRANDSKYDDSATGÄRDER:

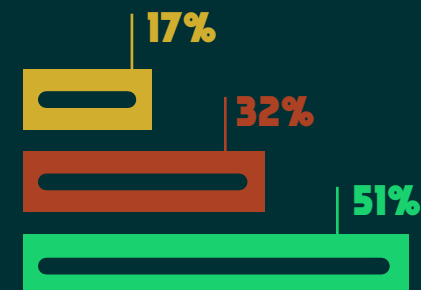
- Ansvarsfördelning
- Utbildning
- Information
- Övningar
- Instruktioner och rutiner
- Service och underhåll
- Kontrollplaner
- Dokumentering

Refererande till LSO kap2 §2 samt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSBs, allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete (SRVFS 2004:3) att det är skäligt att det för varje verksamhet bedrivs ett systematiskt brandskyddsarbete och att detta dokumenteras. Dokumentationen av brandskyddet bör vara tillräcklig för att säkerställa underhåll och att skäliga brandskyddsåtgärder, både tekniska och organisatoriska, vidtas.

Enligt det allmänna rådet bör det inom verksamheten finnas en brandskyddsansvarig med särskilt ansvar för brandskydd och dokumentation. Det är också lämpligt att ägare till byggnaden och den som bedriver verksamheten reder ut vem som ansvarar för vilka delar i brandskyddet och gärna reglerar detta i någon form av avtal.

Undersökningen visar att det är många företag, 32%, som inte har en brandskyddsorganisation. De som intervjuats arbetar alla med brandskydd på eller för respektive bolag, men 17% vet inte om brandskyddsorganisation finns. Här finns behov hos många företag att organisera sig bättre samt informera personalen.

Har era fastigheter en brandskyddsorganisation?



Har era fastigheter en brandskyddsorganisation?



~90%
ORGANISATIONEN
FÖRBEREDD

~10%
ORGANISATIONEN
EJ FÖRBEREDD ELLER VET EJ

De flesta företagen, cirka 90%, svarar att all personal vet hur de ska agera vid en brandsituation samt att det finns rutiner.

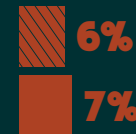
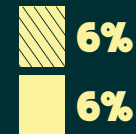
Cirka 5%, svarar att man ej vet om kunskap eller rutiner finns i organisationen. Okunskapen är förvånande då alla intervjuade personer arbetar med brandskydd på eller för fastighetsbolaget.

Tidigare presenterades att cirka 30% inte har någon brandskyddsorganisation för sina fastigheter. Detta gör att det finns en osäkerhet kring hur information och rutiner är förankrat bland personalen.

Organisationen förberedd för brandsituation

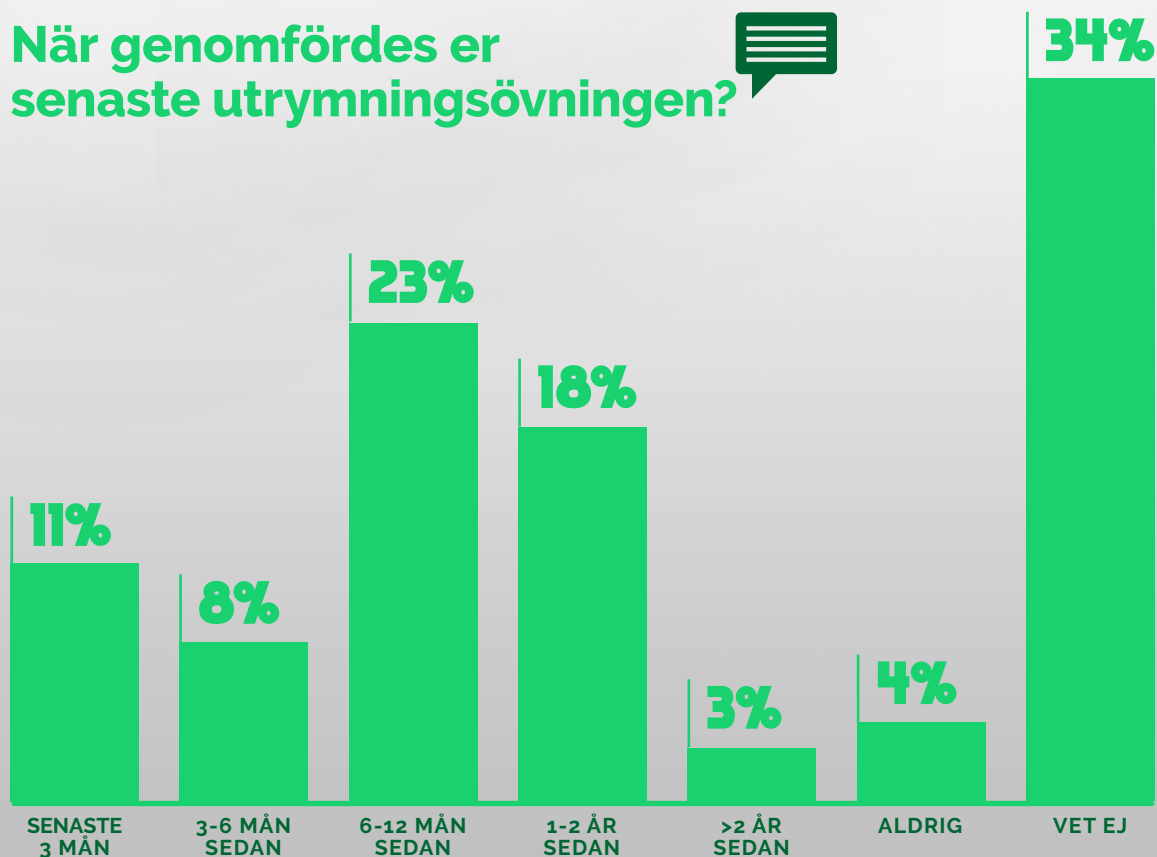
- All personal kunskap om hur agera vid brandsituation
- Rutiner för personal vid brandsituation

● Ja ● Nej ● Vet ej



UTRYMNINGSÖVNING

När genomfördes er senaste utrymningsövningen?



ARBETSMILJÖVERKET:

"Det är viktigt att all personal känner till hur de ska bete sig vid utrymningslarm. Den kunskapen får man bäst genom regelbundna utrymningsövningar".
Rekommendation från Räddningstjänsten är att utrymningsövning genomförs minst 1 gång per år."

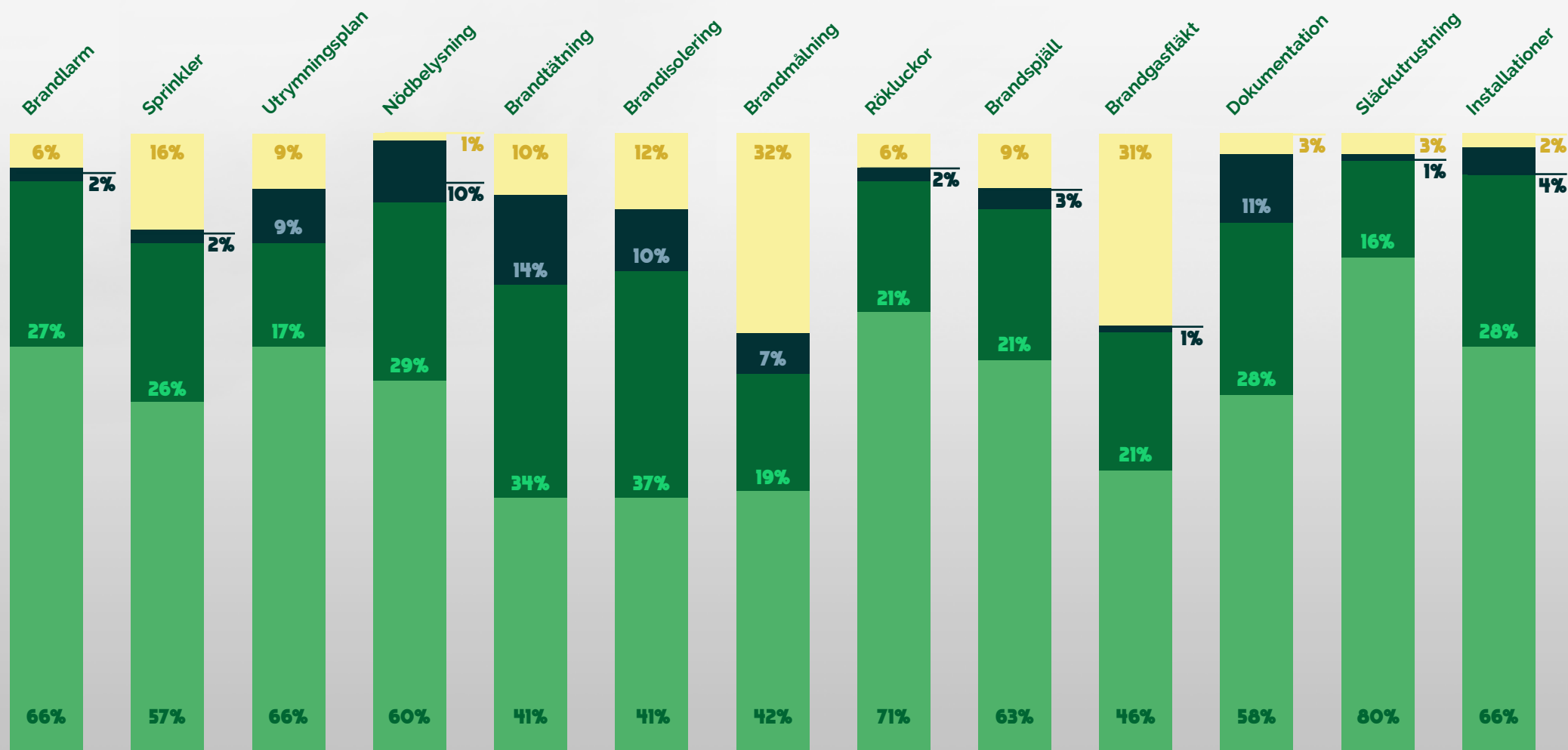


>20% av fastighetsföretagen har inte genomfört utrymningsövningar senaste 12 månaderna. De intervjuade ansvarar för eller jobbar med brandskydd på olika sätt och >30% kunde ej svara på när senaste övningen genomfördes. Det finns ett stort behov för många företag att träna sin personal i utrymning.

Prestanda olika brandskyddsområden

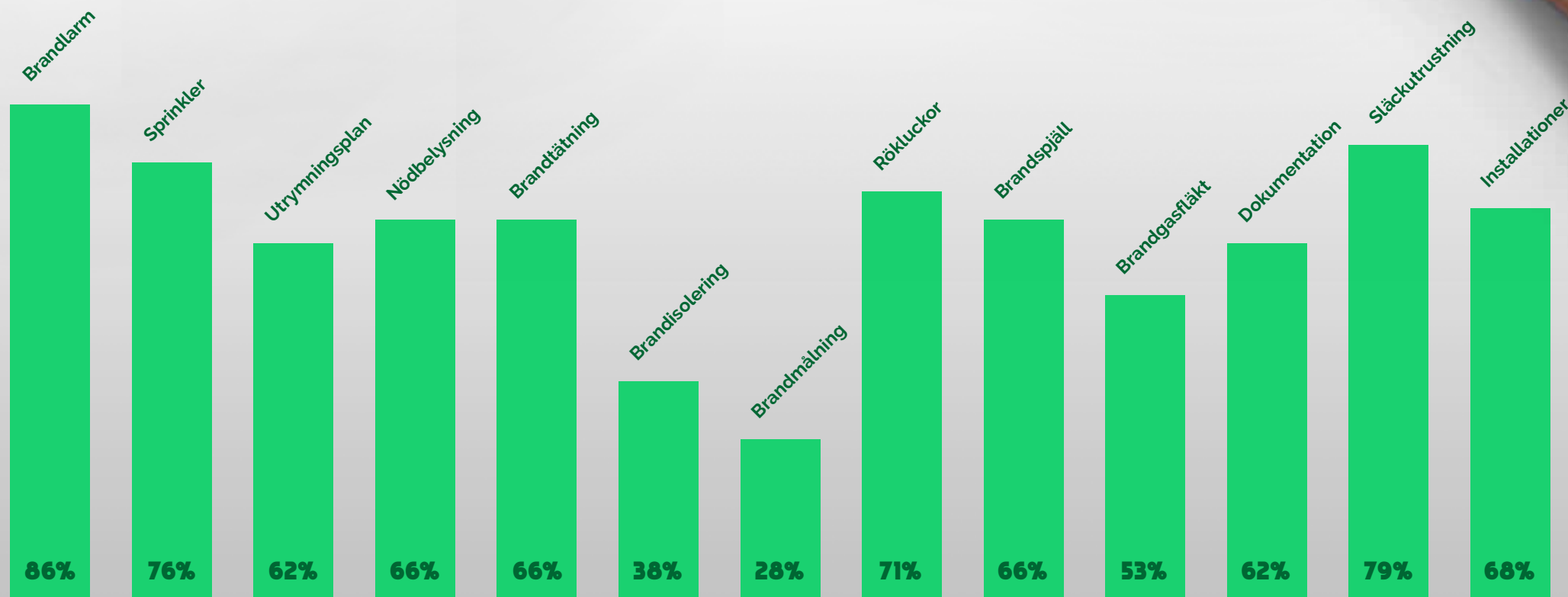


● Bra ● Okej ● Undermålig ● Vet ej





Serviceavtal finns för brandskyddsområden



Prestanda olika brandskyddsområden



80%
BÄST PRESTANDA:
BRA SLÄCKUTRUSTNING

De delar av brandskyddet där bäst prestanda anges (lägsta andelen undermåligt) är för; brandlarm, sprinkler, brandspjäll, brandgasfläkt, rökluckor och släckutrustning. För brandlarm och sprinkler finns krav om årlig revisionsbesiktning samt tydliga regler för löpande kontroller vilket styr upp prestandan.

14%
SÄMST PRESTANDA:
UNDERMÅLIG
BRANDTÄTNING

Brandlarm, sprinkler, rökluckor och släckutrustning är de delar av brandskyddet där man har störst andel av serviceavtal med externa partners. Detta är säkert också anledningen till att dessa delar har lägst nivå av undermålig prestanda.

~30%
PRESTANDA VET EJ:
BRANDSKYDDSMÅLNING
OCH BRANDGASFLÄKT

De delar som har högst andel undermålig prestanda är; utrymningsplan, nödbelysning/hänvisningsarmaturer, brandtätning, brandisolering och dokumentation. Löpande förändringar i fastigheterna innebär att dessa delar ofta missas att uppdateras. Räddningstjänsten kommenterar vid fråga på vad som är vanligaste bristerna att orienteringsritningarna ofta inte stämmer.

Vad gäller brandtätning och brandisolering är detta två områden med lägst andel serviceavtal med externa partners. Man kan anta att kontroll och uppdatering av dessa områden släpar hos många på grund av resurs- och/eller kompetensbrist.

Största andelen svar "vet ej" gäller för områdena brandskyddsmålning och brandgasfläktar. Det verkar som det finns ett stort kompetensgap kring när och var dessa brandskyddfunktioner ska finnas och hur prestandan ska bedömas. Det kan också vara så att man förlitar sig på att ventilationsleverantören hanterar nödvändiga kontroller kring till exempel brandgasfläktar och forceringsfunktioner. Man måste ha god kunskap om alla brandskyddfunktioner i byggnaden, hur dessa ska kontrolleras, genomföra kontrollerna, dokumentera resultaten och justera ev brister (viktiga delar i SBA-arbetet).

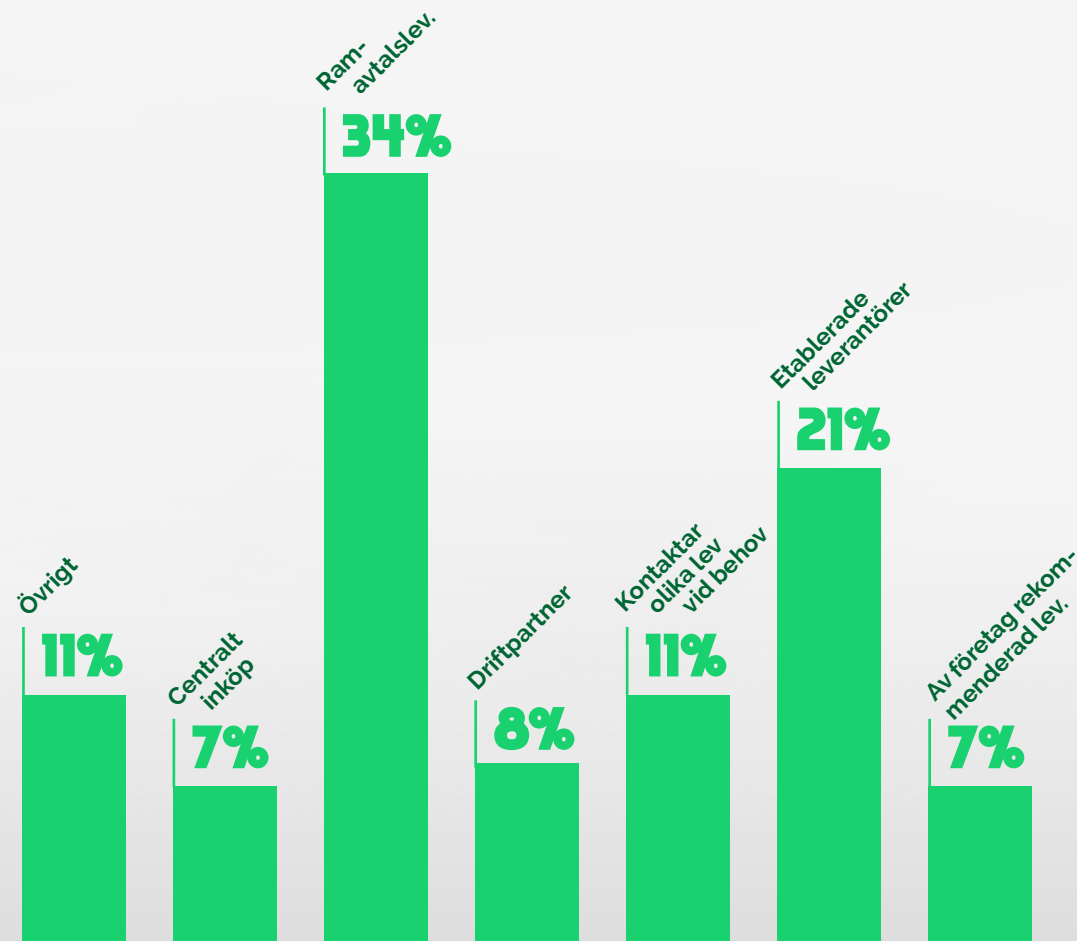
INKÖP

56%

HAR NÅGON FORM AV
STYRNING/FORMALISERING
I INKÖP

56% av fastighetsbolagen sköter inköp av produkter och tjänster för sitt brandskydd på ett formaliserat sätt (centrala inköp, ramavtal, via driftpartner eller av företaget rekommenderade leverantörer).

Cirka 33% köper in mer fritt baserat på relationer eller via kontakter med olika aktörer vid behov.



Vi hoppas du uppfattat rapporten som helt eller delvis intressant och att den kan ge lite uppslag för ert brandskyddsarbete.

Du är hjärtligt välkommen med synpunkter, kommentarer eller frågor.



MED BRANDSKYDDSALLIANSEN ÄR DU I BRANDSÄKRA HÄNDER!

Stockholms brandskyddsallians är ett nätverk med åtta expertföretag inom olika brandskyddsområden som verkar i Stockholmsregionen.

Du hittar mer information om oss med kontaktuppgifter på:
www.brandskyddsalliansen.se