



**BRANDKÅREN**  
NORRA DALARNA

# BRANDSKYDD I BOSTÄDER FÖR UTHYRNING





## BRANDSKYDD I BOSTÄDER FÖR UTHYRNING

Inom Brandkåren Norra Dalarnas medlemskommuner, särskilt i fjälltrakterna i Älvdalens kommun, finns ett betydande antal bostäder som regelbundet hyrs ut som tillfälliga boenden, från små enskilda stugor till stora flerbostadshus där varje lägenhet hyrs ut separat. Uthyrningen kan ske både direkt av privatpersoner och genom stora aktörer som förmedlar tusentals nätter per år. Detta dokument förtydligar brandkårens syn på hur brandskyddet i bostäderna ska anpassas på grund av uthyrningen. Anvisningarna är avsedda att underlätta tolkningen av lagstiftningen och vad som utgör skäligt brandskydd. Dokumentet behandlar enbart brandskydd i bostäder för korttidsuthyrning. Traditionella hotell, pensionat och liknande omfattas inte. Råden och anvisningarna riktar sig både till dig som planerar att bygga en ny byggnad för regelbunden korttidsuthyrning (från ett dygn upp till ungefär fyra veckor) och till dig som äger en befintlig byggnad som du vill hyra ut.

### BOVERKETS BYGGREGLER

Vid planering av nybyggnad eller renovering är det Boverkets byggregler (BBR) som styr kraven på brandskyddet i byggnaden. Kraven varierar beroende på vilken typ av verksamhet byggnaden är avsedd för. Enligt BBR klassificeras vanliga bostäder som verksamhetsklass 3A, medan tillfälliga bostäder som hotell och pensionat klassificeras som verksamhetsklass 4. Skillnaden mellan dessa klasser är att personer som tillfälligt vistas i en bostad inte förväntas ha samma kännedom om lokalen eller förståelse för utrymningsvägar och brandskydd som de som permanent bor där. Det finns inte heller samma möjlighet att påverka sin säkerhet i samma omfattning i en tillfällig bostad.

För bostäder avsedda för uthyrning kan gränsen mellan verksamhetsklass 3A och 4 vara otydlig, trots att brandskyddskraven skiljer sig markant åt. Det är därför avgörande att utgå från rätt verksamhetsklass. Utmaningen uppstår främst för bostäder som regelbundet hyrs ut, men icke yrkesmässigt, till exempel via en stugförmedlare. Ytterligare information om verksamhetsklasser och uthyrning av fritidshus finns tillgänglig på Boverkets hemsida.

Brandkåren rekommenderar följande tabell för att välja verksamhetsklass för bostäder avsedda 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 inte yrkesmässigt	Brandskyddet bör kunna baseras på verksamhetsklass 3A, men med tillägg enligt vad som beskrivs i avsnittet "Skäligt brandskydd i bostäder som används för tillfällig uthyrning".

Brandkåren betonar vikten av att planera en ny byggnad utifrån dess specifika användningsändamål. Att anpassa brandskyddet i efterhand kan vara både dyrt och komplicerat, medan det är relativt enkelt att göra det under planeringsskedet.



## LAGEN OM SKYDD MOT OLYCKOR

Kravet är att befintliga byggnader, enligt lag (2003:778), är försedda med ett brandskydd av skälig omfattning. Fastighetsägare och nyttjanderättshavare har ansvaret för detta. För byggnadstekniskt brandskydd är huvudregeln att högre krav än vad som tidigare gällde vid senaste bygglov endast kan ställas under särskilda omständigheter. En sådan omständighet kan vara om byggnaden används för en annan verksamhet än den som angavs vid uppförandet, till exempel om en bostad regelbundet hyrs ut för korta perioder. Brandkårens tolkning är att det kan vara rimligt att ställa högre krav även på befintliga, inklusive nybyggda, byggnader som används för regelbunden korttidsuthyrning, om de ursprungligen uppfördes enligt verksamhetsklass 3A.

Det krävs alltid en bedömning av skäligheten i varje enskilt fall, men riktlinjerna i detta dokument utgör den nivå som Brandkåren Norra Dalarna utgår ifrån vid sin skälighetsbedömning av brandskyddet i bostäder avsedda för korttidsuthyrning.

## SKÄLIGT BRANDSKYDD I BOSTÄDER AVSEDDA FÖR KORTTIDSUTHYRNING

Brandkåren anser att för bostäder avsedda för regelbunden, icke yrkesmässig uthyrning bör följande tillägg göras i brandskyddskraven utöver de krav som redan finns för verksamhetsklass 3A enligt Boverkets byggregler (BBR).

När det handlar om att bedöma ett skäligt brandskydd i befintliga bostäder som används för uthyrning, kommer nedanstående att utgöra en referenspunkt utöver de krav som fanns när byggnaden ursprungligen uppfördes.

### Utrymning

- Utrymning ska kunna ske utan brandkårens medverkan.
- Utrymning via fönster ska endast tillämpas i bostäder för högst 9 personer. Avståndet mellan underkant på fönster och mark ska vara högst 2 m, eller högst 5 m om utgången leder till fast stege enligt SS 831340. Över 5 m ska inte fönsterutrymning användas.
- Dörrar i utrymningsvägar, inklusive balkongdörrar som utgör en del av utrymningsvägen, måste vara öppningsbara utan användning av nyckel.

### Brandvarnare, brandlarm, utrymningslarm

- Elnätsanslutna och seriekopplade brandvarnare ska finnas i bostäder avsedda för färre än 9 personer där utrymning sker direkt till det fria. Brandvarnare ska placeras i samtliga sovrum.
- Bostäder för minst 9 personer i samma brandcell ska vara utrustade med brand- och utrymningslarm enligt SBF 110. Om byggnaden endast är i markplan kan manuellt aktiverat utrymningslarm kombinerat med brandvarnare vara tillräckligt.
- Brand- och utrymningslarm enligt SBF 110 ska finnas i byggnader med gemensamma, invändiga utrymningsvägar för flera bostäder.

### Brandcellsindelning

- Varje bostad ska vara utförd i en egen brandcell i lägst EI60. Om en bostad har en separat uthyrbar del ska de olika delarna utföras i separata brandceller.
- Dörrstängare ska finnas på dörrar till bostäder med gemensamma invändiga utrymningsvägar.



### Vägledande markeringar och belysning

- Vägledande markeringar ska placeras där det är nödvändigt för att boende snabbt ska kunna identifiera en utrymningsväg, exempelvis vid fönster som leder till stege eller i andra fall där utrymning genom ett specifikt fönster är aktuellt.
- I gemensamma utrymningsvägar ska det finnas nödbelysning som kan fungera i minst 60 minuter efter strömavbrott.

### Utrymningsplaner och information till gäster

- Utrymningsplaner med information om åtgärder vid brand ska finnas i varje bostad. Informationen ska vara lättförståelig och innehålla åtminstone information om utrymningsvägar, släckutrustning, nödnummer 112, bostadens adress, om bostadens larm är kopplat till jour eller brandkåren, samt kontaktuppgifter till jour, vaktmästare eller annan ansvarig för uthyrningen. Information ska finnas på minst svenska och engelska.

### Släckutrustning

- Inom varje bostad och på varje våningsplan ska det finnas handbrandsläckare tillgänglig.

### Eldstad

- För eldstad som gäster kan använda ska det finnas en tydlig eldningsinstruktion. Om en eldstad inte får användas ska detta vara tydligt informerat.

### Drift och underhåll av brandskydd

För alla fastigheter och verksamheter finns det krav på systematiskt brandskyddsarbete samt drift och underhåll av tekniskt brandskydd. I bostäder för uthyrning, där bostadsinnehavaren ofta är frånvarande under längre perioder, är det av särskild vikt med tydliga rutiner för underhåll av det tekniska brandskyddet. Om innehavaren inte kan vara på plats för att kontrollera brandskyddet behövs avtal med en extern part som kan utföra detta arbete. Generella krav på systematiskt brandskyddsarbete finns i SRVFS 2004:3, allmänna råd och kommentarer om systematiskt brandskyddsarbete.