

Atle von der Fehr

Brannvern i kommunale bolig- eiendommer i Oslo.

Alle inn, flest mulig ut eller
flest mulig inn, alle ut?

Oslo, 19. juni, 2015



Foto: Øyvind Henriksen



Oppgavens tittel: Brannvern i kommunale boligbygninger i Oslo. Alle inn, flest mulig ut eller flest mulig inn, alle ut?	Dato: 19.6.2015 Antall sider (inkl. bilag): 244 sider Oppgave: 127 sider Bilag: 117 sider
	Masteroppgave <input checked="" type="checkbox"/> Prosjektoppgave <input type="checkbox"/>
Navn: Stud.techn. Atle von der Fehr	
Faglærer/veileder: Nils Olsson	
Ekstern veileder: Anne Steen-Hansen	

Ekstrakt: Denne oppgaven undersøker status på brannvern i kommunale boligbygninger i Oslo. Basert på forutsetningen om at det eksisterer en overlapping mellom særskilte risikogrupper utsatt for brann og de som tildeles kommunal bolig i Oslo antas det at ved å plassere disse i ordinære kommunale boliger medfører det økt brannrisiko og flere branner. Oppgaven klargjør om så er tilfellet, hva slags type bolig som tildeles, om beboerne har nødvendig evne til å rømme og om kompensierende tiltak er iverksatt i særlig grad for å motvirke brann.


Ved bruk av teori, litteratur- og dokumentstudier sammen med innsamlet primærdata fra spørreundersøkelse og intervjuer med utvalgte respondenter konkluderer oppgaven med at det er sammenfall mellom utsatte grupper for brann og de som tildeles kommunal bolig i Oslo.

Videre finner jeg at eier har ivarett rømningssikkerheten på den tekniske siden, men har lagt mindre vekt på beboernes egenskaper. Manglende rømningsevne sammen med økt risiko for brann kjennetegner mange i gruppen som tildeles kommunal bolig. Når disse mottar bolig i ordinære boligbygg i risikoklasse 4 oppstår det brudd mellom forutsetninger for bruk og bruken av byggene uten at nødvendige risikovurderinger er utført og kompensierende tiltak iverksatt.

Oppgaven tar opp i seg norsk og internasjonal forskning på området og underbygger med primærdata for å svare på de sentrale forskningsspørsmålene. Konklusjonen samsvarer med tesen og funn i oppgaven bekrefter høyere risiko og behovet for kompensierende tiltak slik at brannsikkerheten i byggene er på et akseptabelt nivå for den enkelte beboers egen skyld og deres naboer i bygget.

Stikkord:

1. Brannvern
2. Kommunale boligbygninger
3. Brannsikkerhet for særskilte risikogrupper
4. Risikoklasse 4 – forutsetning om bruk av bygg


(sign.)

Evnen til å erkjenne risiko og lære av øvelser

Profesjonell forebygging og håndtering av alvorlige hendelser forutsetter at de ansvarlige utvikler kunnskap om de risikoer de står overfor, og aktivt innretter sin atferd deretter.

Risikoforståelsen ligger til grunn for hvilke tiltak som iverksettes, og er dimensjonerende for den sikkerhet og beredskap samfunnet velger å ha.

God risikoforståelse utvikles over tid, ved at det opparbeides kunnskap om hvor sannsynlig det er at ulike situasjoner vil forekomme, og konsekvensene av ulike utfall. Det er krevende å fullt ut ta inn over seg og gjennomføre tiltak knyttet til å forhindre verste fall-scenarier, og planlegge konstruktiv respons på lite sannsynlige hendelser. Grunnsikring må være på plass, og i arbeidet med risiko må man ikke bare ta inn over seg historiske erfaringer, men også ta høyde for overraskelser og usikkerhet.

Gjørvi kommisjonen

(Statsministerens kontor, NOU 2012-14)

Forord

Denne rapporten er avsluttende oppgave for det erfaringsbaserte masterstudiet i eiendomsutvikling og forvaltning. Studiet er tilrettelagt av Fakultetet for arkitektur og billedkunst ved Norges Teknisk Naturvitenskapelige Universitet, NTNU. Kurset gir bred kompetanse innen utvikling og forvaltning av eiendom og vektlegger strategiske vurderinger knyttet til arealplanlegging og forvaltning, organisering av prosjekter, eiendomsjus og -økonomi samt ombygging og drift av eiendom. Sentralt i studiet er Facility Management konseptet med fokus på støttefunksjonene som skal gi et best mulig grunnlag for kjernevirksomheten som foregår i bygningene. Erfaringsbasert masterstudiet går over tre år og denne rapporten utgjør 30 av de totalt 90 studiepoengene i graden.

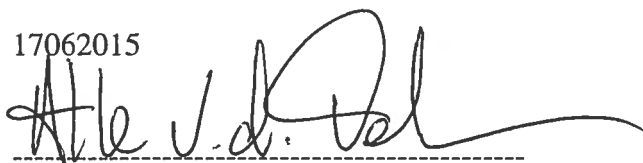
Til daglig arbeider jeg som driftssjef i Boligbygg Oslo KF med drift og forvaltning av 960 000 kvm eiendomsmasse. Arbeidsgiver har vært med å tilrettelegge og bidra til finansieringen slik at det har vært mulig å gjennomføre studiet parallelt med en full stilling. En av utfordringene som Boligbygg Oslo KF har er brannvern og risiko i skjæringspunktet mellom bygningene, leietakerne og bruken av eiendommene. Dette berører flere av studiets sentrale fagområder som eiendomsjus, -utvikling, -økonomi, FM og forvaltning av bygninger. Utsatte grupper for brann som identifisert i NOU Trygg Hjemme utgjør majoriteten av Boligbygg sine leietagere og medfører økt brannfare i forhold til private utleiere og ordinære boliger. Fokus for oppgaven er å fremskaffe empiri for egen og andre kommunale forvalteres eiendomsmasse og situasjon for å kunne si noe om status for brannvernsituasjonen for Boligbygg sine eiendommer. For å belyse situasjonen benyttes dokumentstudier, spørreundersøkelser av både forvaltere og brannvesenene i norske byer samt intervjuer med utvalgte respondenter med høy kunnskap om kommunale boligeiendommer i Oslo.

Jeg ønsker å takke Boligbygg for muligheten som de har gitt meg til å gjennomføre et treårig studium ved NTNU og håper at denne oppgaven kan benyttes i bedriftens videre strategi for å imøtekomme de utfordringer den står ovenfor. Videre står jeg i takknemlighetsgjeld til informanter i fra både brannvesen og forvaltere i flere byer som har tatt seg tid til å besvare mine spørsmål. Og selv om hovedfokus er Oslo er det mulig at også andre eiendomsforvaltere og brannvesen kan finne relevant informasjon i rapporten som de kan nyttiggjøre i eget arbeidet.

Det treårige studiet har blitt betydelig mer lystbetont som følge av måten NTNU har organisert det på med både interne og eksterne forelesere med høy kompetanse og stor real erfaring. Inkludert i dette er min veileder professor Nils Olsson, som har delt av sin erfaring, og ikke minst min eksterne veileder Anne Steen-Hansen, forskningsleder ved SP Fire Research. I tillegg har jeg jobbet mye i kollokviegruppe med medstudenter fra Oslo, noe som har ført til et positivt gruppepress med hensyn til fremdrift og kvalitet gjennom alle 3 årene.

Til slutt må jeg takke min familie for tålmodighet og forståelse gjennom hele perioden. Det har ikke alltid vært like lett for alle å forstå at pappa må være borte i flere dager i strekk, og at vi ikke kan finne på noe sammen i helgene. Særlig frem mot innlevering av denne rapporten og ved tidligere innleveringer har det blitt nedlagt en betydelig innsats som har krevd mye tid. Det hadde ikke latt seg realisere uten Fabiana, Amanda og Franz sin fleksibilitet og forståelse.

17062015

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Atle v.d. Fehr', written over a horizontal dashed line.

Atle von der Fehr

Sammendrag

Denne masteroppgaven undersøker statusen på brannvern i kommunale boligeiendommer i Oslo og har som problemstilling «Dagens situasjon der mennesker i særskilte risikogrupper utsatt for brann plasseres inn i ordinære kommunale boliger medfører økt brannrisiko og flere branner».

Særskilte risikogrupper utsatt for brann som identifisert i Trygg Hjemme (NOU 2012-4) sammenfaller i stor grad med de som tildeles kommunale boliger. Ved å analysere leietagere, se på endring i tildelingskriterier samt alder og standard på eksisterende kommunal boligmasse hos Boligbygg Oslo KF påviser jeg økt risiko og manglende samsvar mellom bruk og regelverk om forutsetning for bruk av ordinære boliger.

Ordinære risikoklasse 4 bygg krever at beboer selv evner å rømme ved en hendelse noe som er utfordrende for mange av Boligbygg Oslo KF sine leietakere som befinner seg i utsatte grupper for brann som eldre, rus, psykiatri eller nedsatt mobilitet. Andre grupperinger av leietakere har annen adferd som skaper høyere risiko som for eksempel mennesker med lav sosial posisjon, annet språk eller sikkerhetsforståelse.

Selv om Boligbygg Oslo KF har foretatt kompensierende tiltak organisatorisk og teknisk viser jeg i oppgaven at samlet risikonivå på mange områder overgår det som er akseptert for denne typen bygg. Videre dokumenterer jeg gjennom forskningsrapporter, offisiell statistikk og egne empiriske undersøkelser i form av innhentet dokumentasjon, spørreundersøkelse og intervjuer at risikovurderinger og hendelser bekrefter min tese om økt brannrisiko og flere branner.

Endring i tildelingsreglene for kommunal bolig har endret beboersammensetningen langt hurtigere enn Boligbygg har fått tilrettelagt eiendommene. I den sammenheng mangler en del rutiner som kunne senket risikonivået i eiendommene og sørget for større samsvar mellom regelverk og bruken av byggene. Herunder bedre oppfølging av at røykvarslere i leilighetene er operative, samordningserklæringer med virksomheter og avklaring med hensyn til tildelingen slik at rett beboer får rett bolig basert på en risikovurdering knyttet til brannvern.

Oppgaven tar opp i seg norsk og internasjonal forskning på området og underbygger med primærdata svar på de sentrale forskningsspørsmålene. Konklusjonen samsvarer med tesen og funn i oppgaven bekrefter høyere risiko og behovet for kompensierende tiltak slik at brannsikkerheten i byggene er på et akseptabelt nivå for den enkelte beboers egen skyld og deres naboer i bygget.

Abstract

The goal of this research paper is to investigate the status of fire prevention in social housing properties in Oslo. Several high risk groups prone to fire identified in “Trygg Hjemme” (NOU 2012-4) coincide strongly with the population in the social housing properties. Even more so now than before as a result of changes in the allocation rules in 2004. This will lead to more accidental fires and fire deaths unless fire prevention measures are taken in ordinary social housing properties far beyond today’s regulatory stature.

By analyzing who inhabits today’s social housing properties, while proving this is at large many of the same people that are considered to be in the high risk groups prone to fire, as well as looking at the age and standard of the existing houses in the portfolio of Boligbygg Oslo KF, the administrator of these properties, I show that the risk of fire is much higher than acceptable according to the building code for ordinary (RK4) buildings.

This is done by using international, national and specific statistics for Oslo and with help of earlier research reports on these matters. This is then supported by data I have collected through questionnaires to the largest municipal authorities in Norway and their corresponding fire brigades, and by interviewing 4 specific informants with high knowledge of Boligbygg Oslo KF’s situation.

I have gathered necessary information to research my topic question – fire prevention in social housing properties in Oslo and concluded as follows: Although the owner of the properties has taken preventative measures by upgrading several buildings with organizational and technical solutions, there are a lot of buildings withstanding. In this regard the ability or rather the inability to escape, and the accumulated risk from groups of inhabitants prone to fire needs to be calculated and dealt with. The change in the allocation rules have altered the body of tenants to the point where ordinary houses with ordinary fire measures may not be the right solution for this group. At present there are not enough specialized buildings with adequate fire prevention, nor is there a system to identify the risk individual tenants pose when they are offered housing contracts to properly calculate if the selected apartment fits the tenant risk wise. The fact is the changes in the needs of the tenants have changed faster than Boligbygg Oslo KF has made properties with adequate fire prevention available.

Innholdsfortegnelse

Tittelside for Masteroppgave.....	iii
Forord.....	vi
Sammendrag	vii
Abstract	ix
Innholdsfortegnelse	1
Figurliste	3
Tabell liste.....	4
Case oversikt: 5 hendelser fra eiendomsporteføljen	4
Vedleggsliste.....	4
1 Innledning.....	5
1.1 Bakgrunn for oppgaven	5
1.2 Formål.....	6
1.3 Problemstilling.....	7
1.4 Forskningsspørsmål	7
1.5 Avgrensning	7
1.6 Oppgavens oppbygning.....	8
1.7 Begrepsavklaringer og forkortelser	10
2 Metode	12
2.1 Valg av forskningsdesign	12
2.2 Metodetriangulering	13
2.3 Metode og fremgangsmåte.....	14
2.3.1 Litteratur- og dokumentstudiet.....	15
2.3.2 Kvantitativ analyse	16
2.3.3 Kvalitativ analyse	17
2.4 Reliabilitet og validitet.....	18
2.5 Utvalg og tilgjengelighet.....	19
2.6 Etiske overveielser.....	19
2.7 Styrker og svakheter.....	21
3 Teori, litteratur- og dokumentstudier	23
3.1 Lover og regelverk	23
3.1.1 Brann og eksplosjonsvernloven.....	24
3.1.2 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL)	26
3.1.3 Arbeidsmiljøloven.....	27
3.1.4 Sammenfatning av regelverk.....	29

3.2	Brannstatistikk for Norge og Oslo	30
3.2.1.	Tall og statistikk fra DSB og Norsk brannvernforening.....	30
3.2.2.	Tall og statistikk for Oslo	33
3.3	Stortingsmelding 35: Brannsikring og NOU – Trygg hjemme: konklusjoner og utfordringer	37
3.3.1	Særskilte risikogrupper.....	39
3.4	Annen relevant forskning	48
3.4.1	Eldre hus og økt brannfare	49
3.4.2	Bruk av røykvarsler	50
3.4.3	Universell utforming – alle inn / ut.....	53
4	Boligbygg Oslo KF	55
4.1	Eiendomsmassen.....	56
4.2	Populasjon i Boligbygg sine leiligheter	57
4.3	Boligbygg Oslo KF sin brannstrategi og tiltak implementert.....	61
4.4	Særlige utfordringer for Boligbygg Oslo KF	63
5	Empiri: spørreundersøkelse og intervjuer.....	68
5.1	Spørreundersøkelsen.....	68
5.1.1	Eiendomsforvalterne	69
5.1.2	Brannvesen	74
5.2	Intervjuer – oppsummerte versjoner	78
5.2.1	Intervju med leder av NAV – avd. Bolig & Nærmiljø i Bydel Grünerløkka	79
5.2.2	Intervju med HMS & Brannvernkoordinator i Boligbygg Oslo KF	80
5.2.3	Intervju med branninspektør i forebyggende avdeling, BRE i Oslo.....	82
5.2.4	Intervju med rådgiver i fagavdelingen i Norsk brannvernforening	85
5.3	Oppsummering.....	87
6	Drøfting og analyse.....	88
6.1	Er det økt brannfare i kommunale boligbygninger i Oslo?	88
6.2	Er rømnings sikkerheten ivaretatt?.....	90
6.3	Er kompenserende tiltak iverksatt?	92
6.4	Hvordan er evnen til å rømme hos beboerne?	95
6.5	Hendelser og statistikk	98
6.6	Organisasjonsmodell som suksessparameter	102
6.7	Sterke og svake sider ved oppgaven	103
7	Videre forskning og forslag til tiltak.....	104
8	Konklusjon	106
9	Referanseliste	110
Vedlegg	118

Figurliste

Figur 1	Forskningsdesign	s.13
Figur 2	Forskningsløpet	s.13
Figur 3	Illustrasjon av HMS arbeidet skal tilpasses forholdene i virksomheten	s.28
Figur 4	Oversikt over nivåer i lovsystemet og myndighetene som forvalter dem	s.29
Figur 5	Sammenheng mellom forskjellige regelverk	s.30
Figur 6	Antall omkomne i brann i Norge 1970 – 2013	s.31
Figur 7	Antall omkomne pr. 100 000 innbyggere 2002-2011	s.32
Figur 8	Aldersfordeling omkomne i brann i 5 års perioden 2009 - 2013	s.32
Figur 9	Prosentvis fordeling av brannårsaker ved dødsbranner 2001 – 2006	s.33
Figur 10	Brannøde fordelt på kjønn i perioden 2005 – 2014	s.33
Figur 11	Brannøde i bolig etter kjønn og alder	s.33
Figur 12	Bygningsbranner etter bydel	s.34
Figur 13	Antall bygningsbranner pr 10 000 innbygger fordelt på bydel	s.34
Figur 14	Bygningsbranner etter objektstype	s.34
Figur 15	Tørrkok per bydel	s.35
Figur 16	Tørrkok per 10 000 innbygger per bydel	s.35
Figur 17	Personrisiko	s.36
Figur 18	Verdirisiko	s.36
Figur 19	Omdømmerisiko	s.36
Figur 20	Sammenstilling av risiko etter konsekvens og sannsynlighet	s.37
Figur 21	Befolkning etter aldersgruppe fremskrevet til år 2100	s.40
Figur 22	Antall branner pr 10 000 boligenheter	s.49
Figur 23	Illustrasjon universell utforming og rømning	s.53
Figur 24	Nøkkeltall for Boligbygg Oslo KF	s.55
Figur 25	Typisk 1800 talls murgårdsbebyggelse	s.63
Figur 26	Eier, forvalter og brukerrollen	s.65
Figur 27	Hvor ofte går det brannvernrunder /HMS kontroll av de ulike byggene?	s.70
Figur 28	Er det etablert samordningsavtaler med virksomhetene i byggene?	s.70
Figur 29	Har eier noen formening om prosentvis antall operative røykvarslere?	s.72
Figur 30	Er det andre tiltak som øker brannsikkerheten?	s.72
Figur 31	Forvalter: Etterlevelsen av regelverket for brannvern?	s.73
Figur 32	Er det foretatt tilsyn i byggene?	s.74
Figur 33	Er det etablert samordningsavtale mellom eier og virksomhet?	s.75
Figur 34	Har brannvesenet en formening om % vis antall operative røykvarslere	s.76
Figur 35	Andre tiltak fra forvalter som ivaretar økt brannsikkerhet	s.76
Figur 36	Er antallet brannalarmer til / utrykninger fra brannvesenet i senere år...	s.77
Figur 37	Brannvesen: Etterlevelsen av regelverket for brannvern?	s.77
Figur 38	Brannvesenets tilfredshet rundt allokering av ressurser til brannvern?	s.78
Figur 39	Sammenstilling av risiko med BBY sin bygningsmasse uthevet	s.91

Tabell liste

Tabell 1	Risikoklasser	s.42
Tabell 2	Variable risikofaktorer i dødsbrannulykker	s.48
Tabell 3	Røykvarslerbruk i forbindelse med branner i 2012	s.51
Tabell 4	Arealer og gjennomsnittsalder på kommunal bygningsmasse	s.56
Tabell 5	Bygningstyper hos Boligbygg.	s.57
Tabell 6	Eiendomsportefølje for Boligbygg Oslo KF	s.57
Tabell 7	Tall vedrørende saksbehandling kommunal bolig	s.58
Tabell 8	Boliger i Skandinavia etter eierform	s.59
Tabell 9	Antall disponible boliger pr. 1000 innbygger i Oslo	s.59
Tabell 10	Grunnlag for tildeling av kommunale boliger i 2005	s.60
Tabell 11	Nyinnflyttede etter kategori 2009-2013	s.60
Tabell 12	Hvor mange % av bygningsmassen anslås har automatisk slokkeanlegg?	s.71
Tabell 13	Hvor mange % av bygningsmassen anslås som heldetektert?	s.71
Tabell 14	Rutine for sjekk av røykvarsler montert i leilighet?	s.71
Tabell 15	Forvalters tilfredshet rundt allokering av ressurser til brannvern?	s.73
Tabell 16	Kjenner man til om kommunal forvalter har etablert serviceavtaler?	s.75
Tabell 17	Krysstabell: etterlevelse av regelverk for internkontroll, hms, risikovurd.	s.91
Tabell 18	Verdirisiko m/ uthevede BBY objekter	s.93
Tabell 19	Omdømmerisiko m/ uthevede BBY objekter	s.93
Tabell 20	Krysstabell: operative røykvarslere	s.94
Tabell 21	Krysstabell: Er det etablert samordningsavtale mel. eier og virksomhet?	s.94
Tabell 22	Antall boliger i Oslo	s.100
Tabell 23	Krysstabell – Er antallet alarmer/ utrykninger stigende?	s.101

Case oversikt: 5 hendelser fra eiendomsporteføljen

Case 1	En varslet dødsbrann	s.40
Case 2	Storbrann i Hagegata 29	s.43
Case 3	Risikoforståelse	s.47
Case 4	HMS aksjon - hjemmebesøk på Tøyen	s.52
Case 5	Høyhus i Groruddalen	s.67

Vedleggsliste

Introduksjonsmail til spørreundersøkelsen	vedlegg 1
Introduksjonsbrev til spørreundersøkelsen	vedlegg 2
Liste over mulige respondenter i spørreundersøkelse	vedlegg 3
Spørreundersøkelsen – spørsmålsliste med besvarelser	vedlegg 4
Brannvernstrategi for Boligbygg Oslo KF	vedlegg 5
Intervjuguide	vedlegg 6
Intervju 1 Bydel Grünerløkka – leder NAV, bolig og nærmiljø	vedlegg 7
Intervju 2 Boligbygg Oslo KF – HMS & brannvernansvarlig	vedlegg 8
Intervju 3 Brann- og Redningsetaten – branninspektør i forebyggende avd.	vedlegg 9
Intervju 4 Norsk brannvernforening – rådgiver	vedlegg 10
Tildelingsbrev fra EST til bydelen for 2015 (utdrag)	vedlegg 11

1 Innledning

I Norge dør langt flere mennesker hvert år i trafikken eller i fallulykker enn de gjør i brann. Likevel oppleves dødsfall i brann som svært dramatisk og får stor oppmerksomhet i media. Hvert år omkommer omlag 60 mennesker i snitt i Norge som følge av brann. 80 % av disse omkommer i boligbranner – og eldre mennesker over 70 år har 4,6 ganger så høy sannsynlighet for å dø i brann som resten av befolkningen i følge statistikk fra DSB. I 2012 kom den offentlige utredningen Trygg Hjemme (NOU 2012 – 4) som så nærmere på brannsikkerheten til særlig utsatte grupper. I tillegg til eldre ble det definert 5 andre risikogrupper – psykiatri, fysisk funksjonshemmede, rus, lav sosial status og annet språk/sikkerhetsforståelse. Alle disse gruppene er overrepresentert i enhver brannstatistikk, hvilket er gjennomgående for hele Norden (NOU 2012-4, s.35).

De sosiale boligene i Oslo er i hovedsak organisert gjennom det kommunale foretaket Boligbygg Oslo KF. Foretaket eier i overkant av 10 000 leiligheter, 900 000 kvadratmeter eiendom og bosetter mellom 25 og 30 000 mennesker. Dette utgjør over 4 % av byens befolkning. I styringsdokumentet til Boligbygg står det at «*Boligbygg skal drive forretningsmessig eiendomsforvaltning og samtidig være et sosialt virkemiddel for å skaffe vanskeligstilte et sted å bo*». Av boligtyper tilbyr Boligbygg «*vanlige kommunale boliger, trygdeboliger, omsorgsboliger, boliger for psykisk utviklingshemmede, handicappede og rusavhengige*» (Boligbygg Oslo KF). Dette sammenfaller i svært stor grad med de 6 risikogruppene som Trygg Hjemme definerer som særskilt utsatte grupper.

1.1 Bakgrunn for oppgaven

Kommunal boligeiendom i Oslo varierer i alder fra 1850 og frem til moderne nybygg. Ulik byggeskikk og varierende regelverk gir mangelfull brannsikring for eksisterende bygningsmasse i forhold til dagens regelverk. I NOU «Trygg hjemme» identifiseres høyrisikogrupper som er utsatt for brann. Disse risikogruppene samsvarer i stor grad med de som blir tildelt kommunal bolig. Situasjonen i Oslo er at leietakere med høy risiko plasseres i bygg med mangelfull brannvernssikring. Kombinasjonen skaper et potensiale for flere branner og hendelser, noe som kan dokumenteres gjennom forskning og statistikk.

Dette ble synliggjort i Oslo høsten 2012 gjennom brannen i Hagegata 29 der 38 beboere trengte assistert rømning og forsinket slukkearbeidet med 45 minutter. Denne hendelsen er for øvrig avbildet på forsiden og beskrevet nærmere i case 2 side 48.

Kommunale boligforvaltere i Norge har ulike utgangspunkter med hensyn til porteføljenes alder og tilstand samt hvilken strategi som er valgt for å motvirke konsekvensene. I Boligbygg sin portefølje av eiendommer, som blant annet inneholder en rekke 1890 gårder og høyhus, er det primært risikoklasse 4 bygg. Bygg der forutsetningen er at leietager selv skal være i stand til å rømme ved en hendelse. Basert på kriteriene for hvem som blir tildelt kommunal bolig i dag er det oppgavens påstand at det er til dels manglende samsvar mellom byggenes forutsetning for bruk og leietakernes evne til å rømme på egen hånd, og en konsentrasjon av risikoutsatte grupper hvilket medfører økt brannfare uten at dette i vesentlig grad er kompensert ved nødvendige tiltak.

1.2 Formål

Målsetning for oppgaven er å undersøke status på brannvern i den kommunale boligporteføljen i Oslo. Gjennom en gjennomgang av regelverket knyttet til brannvern og av oppfatningen om særskilte risikoutsatte grupper for brann vil oppgaven vise at det er høy grad av overlapp mellom de som i dag utgjør vanskeligstilte på boligmarkedet som kvalifiserer for kommunal bolig og utsatte grupper for brann. I den anledning har Boligbygg Oslo KF med sin eiendomsportefølje med store mengder eldre bygg i risikoklasse 4 en økt risiko for brann, og er i mange tilfeller i direkte brudd med TEK sitt kriterium om personers evne til å redde seg selv i sikkerhet for fastsettelse av byggets risikoklasse. En vurdering av sammensetningen av leieboere, konsentrasjonen av personer med økt brannrisiko og byggenes forutsetninger og tilstand, særlig gjelder dette i 1890 gårder, vil avdekke utfordringer knyttet til byggets forutsetninger for bruk. Brudd på denne forutsetningen burde ha utløst endret risikoklasse og medført krav til branntekniske oppgraderinger etter dagens forskrift, eller i det minste ha utløst kompenserende tiltak for å minimere risiko og oppnå et akseptabelt risikonivå. Det tilligger oppgaven å beskrive og dokumentere i størst mulig grad de utfordringer som forvalter står ovenfor når det gjelder ivaretagelse av brannsikkerheten og vurdere hvorvidt dette er hensyntatt og søkt løst gjennom tekniske og organisatoriske tiltak for å oppnå et akseptabelt risikonivå.

1.3 Problemstilling

Dagens situasjon der mennesker i særlige risikogrupper utsatt for brann plasseres inn i ordinære kommunale boliger medfører økt brannrisiko og flere branner.

1.4 Forskningsspørsmål

For å svare ut problemstillingen er det formulert flere forskningsspørsmål som skal belyse den fra ulike sider. Disse vil gjennomsyre oppgaven og bli trukket inn i struktureringen av innsamlede data så vel som i drøftingen. Innsamling av empiri og data er foretatt for å i størst mulig grad svare ut forskningsspørsmålene. De sentrale forskningsspørsmålene er:

- Hvordan er boligporteføljen sammensatt?
 - Bygg og beboere, gir det økt brannfare i eiendommene?
- Er rømmingssikkerheten i byggene ivaretatt?
- Hvilke kompensierende tiltak er iverksatt?
- Hvordan er evnen til å rømme hos beboer?
 - Er det blitt flere eldre som igjen lever lenger, mer rus, psykiatri, sosial fattigdom eller individer med nedsatte funksjonsevner i den kommunale boligmassen?
- Har antall hendelser som brann, tørrkok og dødsfall endret seg i senere år?
- Har organisasjonsmodell betydning for dagens situasjon?

1.5 Avgrensning

For at masteroppgaven skal kunne svare ut en problemstilling må nødvendige avgrensninger foretas for å begrense omfanget og opprettholde fokus på det området som undersøkes. I spørsmålet om risikogrupper og brannvern er det for øyeblikket en stor interesse fra DSB og samfunnsforskning, rettet mot utsatte grupper og forebygging av brann. Dette som konsekvens av Trygg Hjemme rapporten sine anbefalinger i 2012. Denne oppgaven ser ikke spesifikt på forebygging for utsatte grupper, selv om det vil kunne være en fornuftig videreføring av prosjektet basert på de bekymringer og funn som avdekkes i undersøkelsen.

Temaet kommunale boligeiendommer og brannvern inneholder mange spørsmål og premisser. Oppgaven innehar derfor en rekke avgrensninger i forhold til sosialpolitiske spørsmål og har ikke som hensikt å vurdere strategien rundt nedbygging av institusjoner, integrering, spørsmål om hvorvidt boevne burde være et kriterium og den valgte politikk på disse områdene. I stedet er fokus på dagens situasjon og de utfordringer dette fører med seg for Boligbygg, som kommunal eiendomsbesitter, og for brannvesen.

Hensikten er å avdekke status på brannvernet i de eksisterende kommunale boligene i Oslo, det er derfor heller ikke relevant å kikke på andre formålsbygg, eller nybygg med TEK10 standard. Disse er godt ivaretatt i henhold til dagens regelverk og vil typisk være bygg som innehar automatiserte slokkeanlegg, komfyrvern og heldetektering. Dette er langt ifra standard i ordinære kommunale boliger i Oslo og vil derfor gi et skjevt bilde av situasjonen. Utfordringene er først og fremst relatert til eksisterende bygningsmasse i forkant av en hovedoppgradering.

Oppgaven vil også begrense seg til å se på de heleide kommunale eiendommene i Oslo. Selv om private utleiery, og også til dels borettslag og sameier, kan ha tilsvarende problematikk knyttet til eldre og andre svake grupper er dette i mindre konsentrert form og trekkes derfor ikke inn i undersøkelsen eller diskusjonen. I tillegg er oppgaven opprinnelig et øyeblikksbilde fra 2014, endringer i rutiner og portefølje i etterkant er ikke tatt hensyn til i oppgaven. Til tross for dette nevnes både Oslo kommune sitt kjøp av 617 OBOS boliger i januar 2015, Boligbygg sin satsning på slokkeanlegg i 2014 og 2015 og endringer i bydelenes oppdragsbrev i 2015 fordi de er så sentrale og viktige elementer.

1.6 Oppgavens oppbygning

Oppgaven er strukturert i henhold til klassisk oppsett for masteroppgaver slik det er definert ved NTNU sitt studium Eiendomsforvaltning og utvikling – gjennom Olsson sin bok Praktisk rapportskrivning og Everett og Furseth sin Masteroppgaven. I dette ligger det at masteroppgaven er basert på et selvvalgt emne for prosjektarbeid, og skal belyse praktiske og relevante problemstillinger knyttet til eiendomsutvikling og -forvaltning og fremstå som et vitenskapelig arbeid.

Oppbygningen er ivaretatt med et forord etterfulgt av sammendrag og et engelskspråklig «abstract» før innholdsfortegnelsen. Innholdsfortegnelsen har og en oversikt for figurer, tabeller og vedlegg. I innledningen klargjøres hvorfor temaet i oppgaven er interessant og

deretter gjennomgås bakgrunn for prosjektet, før formål og problemstilling avklares. Deretter legges det opp til å vise hvilke forskningsspørsmål som er relevante for å kunne svare ut problemstillingen. Kapittel 1 rundes deretter av med hvilke avgrensninger som gjøres for å oppnå fokus i oppgaven, en gjennomgang av oppgavens oppbygning og med begrepsavklaringer som senere vil stå sentralt i oppgaven.

Kapittel 2 tar for seg oppgavens metodebruk. Både valg av forskningsdesign, teoretisk metodeforståelse og konkrete valg av metoder gjennomgås her, inkludert søkemetodikken benyttet ved litteratursøk. Også utfordringer knyttet til metoden som utvalg og tilgjengelighet, validitet og reliabilitet, etiske overveielser og oppgavens styrker og svakheter vil bli diskutert.

I kapittel 3 gjennomgås aktuell teori, litteratur og dokumentstudier. Kapitlet tar for seg gjeldende regelverk på fagområdet brannvern, foretar en gjennomgang av brannstatistikk for landet generelt og Oslo spesielt. Deretter redegjøres det for sentrale funn og rapporter som har fremkommet gjennom litteratursøk. Dette viser status på forskningsområdet og den herskende oppfatning på fagområdet.

Kapittel 4 er viet en gjennomgang av Boligbygg Oslo KF. Her redegjøres det for eiendomsmassen, demografien i leilighetene, brannvernstrategi og særlige utfordringer som selskapet står ovenfor i forhold til brannsikkerhet i eiendomsmassen.

Empiri fremkommet gjennom kvantitative og kvalitative metoder fremlegges i kapittel 5. Dette er oppgavens undersøkende del. Spørreundersøkelsen gjennomført som questback til landets 27 største kommuner – både til eiendomsforvalter og brannvesen – søker å samle informasjon for å kunne svare ut forskningsspørsmålene. Data fra undersøkelsen er videreført og brukt i senere intervjuer med Brann- og Redningsetaten i Oslo, Boligbygg Oslo KF, Bydel Grünerløkka og Norsk brannvernforening for å utdype resultatene, og for å oppnå utvidet kunnskap om situasjonen rundt kommunale boliger i Oslo

I kapittel 6 diskuteres dagens situasjon og funn avdekket i undersøkelsen. Disse redegjøres for gjennom drøftinger og analyse før konklusjoner oppsummeres i oppgavens kapittel 7. Oppgaven avsluttes med en referanseliste over litteratur og artikler brukt i oppgaven. I tillegg foreligger det vedlegg i form av materiale brukt i oppgaven som spørsmål i spørreundersøkelsen, intervjuer, intervjuer og annet relevant materiale.

1.7 Begrepsavklaringer og forkortelser

Flere av definisjonene på de brannfaglige uttrykkene er hentet fra Kollegiet for brannfaglig terminologi sine nettsider for å ivareta en enhetlig bruk av fagtermer.

Akseptkriterier: Kriterier basert på forskrifter, standarder, erfaringer og/eller teoretisk kunnskap som legges til grunn for beslutninger om akseptabel risiko. Akseptkriterier kan uttrykkes med ord eller være tallfestet.

Automatisk brannsløkkeanlegg: Automatisk anlegg som er beregnet for å slokke eller kontrollere en brann – som sprinkleranlegg eller tåkeanlegg. Anleggene løses automatisk ut ved brann.

BBY: Boligbygg Oslo KF

BRE: Brann- og redningsetaten i Oslo kommune

DiBK: Direktoratet for Byggkvalitet

DSB: Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

FOBTOT / Forskrift om brannforebygging: Forskrift av 26. juni 2002 nr. 847 om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Key Performance Indicators: KPI - nøkkeltallsindikatorer, definerte nøkkeltall for å måle drift og forbedring i organisasjonen.

Kommunalt foretak: Betegnelse for en selskapsform som brukes for virksomheter som er del av en norsk kommune. Foretaket har et styre og en daglig leder. Mens kommunelovens vanlige system er at den øverste myndighet ligger i kommunestyret, med mindre den blir eksplisitt delegert nedover i organisasjonen, gjelder det motsatte for kommunale foretak

Nbf: Norsk brannvernforening – en uavhengig stiftelse som arbeider for et tryggere samfunn. Finansiert gjennom offentlige tilskudd, bidrag fra forsikringsbransjen og kursvirksomhet. Driver sertifiseringsordninger på vegne av DSB og er offentlig høringsinstans på brannvernområdet.

Omsorgsboliger: En mellomløsning mellom brukerens egen opprinnelige bolig og en institusjonsplass for eldre eller andre med pleie- og omsorgsbehov. Dette er ikke en lovregulert boform, og er juridisk å betrakte som beboerens private hjem. Tjenester ytes etter behov ved hjemmebesøk.

Omsorg +: Omsorgsboliger med heldøgns bemanning. Høyere tilstedeværelse av tjenesteyter, men juridisk å betrakte som beboerens private hjem.

OPS: Offentlig-privat samarbeid er en ordning for å finansiere bygging av offentlige bygninger og veier

Ordinære kommunale boliger: Boliger som ikke inneholder særskilte tiltak eller oppgraderinger, men forholder seg til eksisterende regelverk i PBL og FOBTOT

PBL: Lov om planlegging og byggesaksbehandling også kalt Plan og bygningsloven

REN: Veiledning til teknisk forskrift

Risikoanalyse: Systematisk fremgangsmåte for å beskrive eller beregne risiko. Risikoanalysen utføres ved kartlegging av uønskede hendelser, og årsaker til og konsekvenser av disse.

Risikoklasse: Forkortet i teksten til RK. Forekommer i byggteknisk forskrift. Kategori av byggverk, eller ulike bruksområder i et byggverk, ut fra den trussel en brann kan innebære for skade på liv og helse.

Risikovurdering: Samlet prosess som består av planlegging, risikoanalyse og risikoevaluering.

ROS analyse: Risiko- og sårbarhetsanalyse

Rømningsvei: Én eller en rekke brannceller tilrettelagt for rømning mellom oppholdsrom eller branncelle og sikkert sted.

Samordningsavtale: Samordningsavtalen formaliserer hvem som i henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn har ansvar for at forhold av betydning for brannsikkerheten blir ivaretatt og dokumentert. Omtalt i Arbeidsmiljølovens § 2-2, og § 6 i Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter

Særskilte brannobjekter: Bygninger, konstruksjoner, anlegg, opplag, tunneler, virksomheter, områder m.m. hvor brann kan oppstå og true liv, helse, miljø eller materielle verdier og som er omfattet av brann- og eksplosjonsvernlovens § 13.

TEK: Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk

Tilrettelagte boliger: Boliger som er særlig tilrettelagt for mennesker med funksjonsnedsettelse.

2 Metode

Valgte metoder i en masteroppgave utgjør forskningsdesignet, også kalt forskningsmetoden. Uavhengig av type oppgave er målsetningen å finne egnede strategier for å kunne svare ut problemstillingen. Enhver strategi eller teknikk som benyttes for å løse problemer eller komme frem til ny kunnskap er å anse som en metode i følge Everett & Furseth (2012. s.128). Metoder er derfor verktøy i forskerens verktøykasse. Valg av metoder må ta utgangspunkt i problemstillingen og hypotesene for å kunne besvare det som undersøkes.

Kapittel 2 gjennomgår valg av forskningsdesign for oppgaven, forklarer hva og hvorfor metodetriangulering er den foretrukne strategi og redegjør deretter for den metodiske fremgangsmåten som er benyttet. Dette inkluderer gjennomgang av litteraturstudiet og søkemethodikken samt en gjennomgang av kvantitativ og kvalitativ analyse, og hvordan disse metodene konkret ble tatt i bruk i oppgaven. Kapittelet avsluttes med en vurdering av reliabilitet og validiteten i oppgaven, hvordan utvalg og tilgjengelighet er ivaretatt og påpekning av de etiske overveielser som er gjort i arbeidet. Herunder en refleksjon over oppgaven og metodens styrker og svakheter som jeg er kjent med.

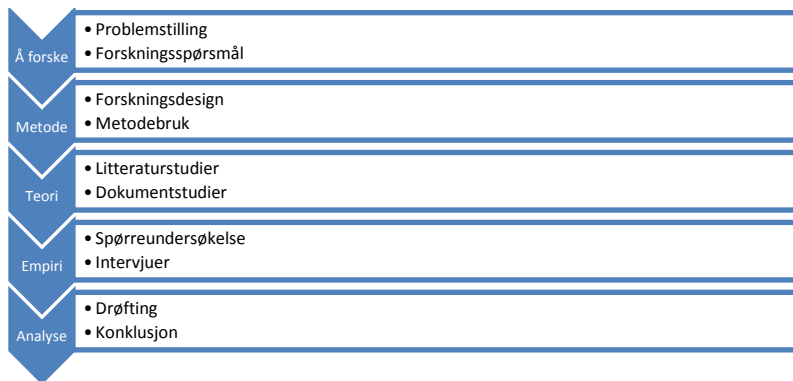
2.1 Valg av forskningsdesign

Ved å legge en overordnet plan for hvordan jeg skal få svar på forskningsspørsmål og hypotese nedfelles det et forskningsdesign for oppgaven. Gjennom metoden, data innsamlingen, utvalg som gjøres og analysen lages det en helhetlig plan for å få svar på om det er økt brannrisiko i kommunale boliger i Oslo som ikke ivaretas i tilstrekkelig grad med nåværende beboere.

Forskningsdesignet innebærer at jeg vil benytte meg av litteratur og dokumentstudier for å kartlegge fagområdet brannvern og utsatte grupper – både den regulatoriske siden og ved å gjennomgå aktuell forskning og relevante rapporter. Deretter beskrives Boligbygg Oslo KF som foretak med sin eiendomsportefølje, brannvernstrategi og sine leietagere.

Etter å ha benyttet sekundærdata til å klargjøre status på området er det foretatt en innsamling av empiri fra et utvalg informanter. Det er gjort et bevisst valg rundt å benytte både kvantitative og kvalitative undersøkelser som redegjort for i kapittel 2.2 Metodetriangulering. En kombinasjon av de to metodene vil utfylle og styrke innsamlede data dersom de viser sammenfallende tendenser.

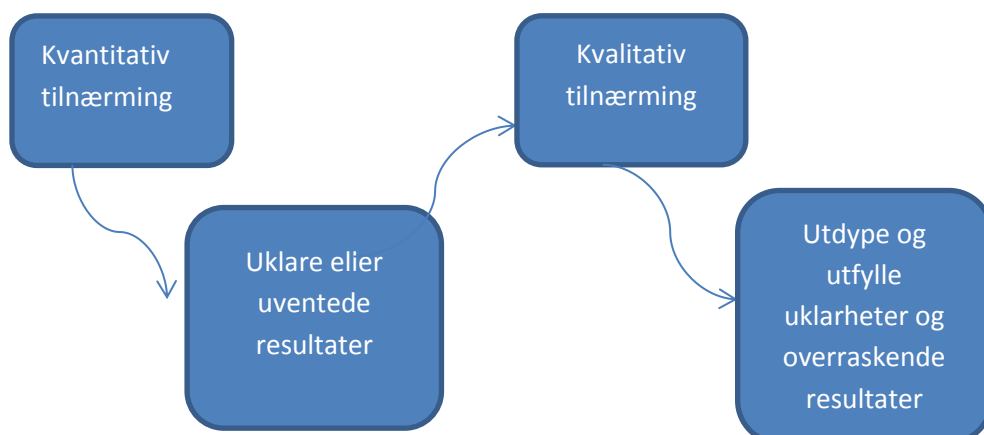
Ved å kombinere teori og empiri vil det i drøftingen vises at problemstillingen er relevant og kan understøttes. Gjennom en konkret drøfting av de enkelte forskningsspørsmålene vises det til egen innhentet empiri og allment akseptert forskning for å svare ut disse. Dette vil kunne ut i en oppsummerende konklusjon. Forskningsdesignet illustreres ved hjelp av figur 1.



Figur 1: Forskningsdesign

2.2 Metodetriangulering

Begrepet triangulering stammer opprinnelig fra landmåler- og navigasjonsfagene og henviser til en prosess hvor en benytter to kjente punkter for å finne den ukjente avstanden til et tredje punkt. Innenfor vitenskapelig metode kan dette forstås i følge Jacobsen (2013. s.124) som å «*kombinere kvalitative og kvantitative tilnæringer slik at vi oppveier for de svakhetene som er forbundet med bare å benytte en metode*». I denne masteroppgaven tas det sikte på å først benytte seg av en kvantitativ tilnærming for å få avklart om resultatene samsvarer med de forventninger jeg har eller om det vil avdekkes uklare eller uventede resultater. Dette undersøkes deretter mer i detalj i intervjusituasjon slik at den kvalitative tilnærmingen utfyller og utdyper den kvantitative undersøkelsen. Dette forskningsløpet er beskrevet i Jacobsen (2013).



Figur 2 Forskningsløpet (Jacobsen. 2013. s. 136)

Hensikten er selvfølgelig å validere funn og vise hvordan disse blir sterkere dersom de samsvarer i to ulike metodiske tilnærminger og dermed inngir høy validitet. Dersom konklusjonene derimot er selvmotsigende eller motstridende har man grunnlag for å se nærmere på forutsetningene i undersøkelsene og de premissene som legges til grunn.

Å kombinere metoder er en styrke, men har også sine svakheter som det må tas høyde for. Dette gjelder pragmatisk i form av at det er mer tids- og kostnadskrevende. Dette er en utfordring innenfor en masteroppgave med begrenset tid og forskningsressurser tilgjengelig. Videre er møtet mellom de ulike forskningstradisjonene preget av ulike kunnskapssyn og virkelighetsoppfatninger. Kvantitative metoder har vært knyttet opp mot et positivistisk grunnsyn hvor man har søkt objektive fakta på bakgrunn av empiriske observasjoner, mens den kvalitative forskningen vært mer fokusert på subjektive og fleksible forskningsprosesser der fortolkningstradisjonen (hermeneutikk) har stått sentralt. Uten å gå nærmere inn på positivismestrident kan jeg fastslå at på samme måte som Habermas i sin søken etter det bedre argument i «Borgerlig Offentlighet», så er jeg kun opptatt av at metodene er hensiktsmessige i forhold til å belyse fenomenet brannvern i kommunale boliger.

2.3 Metode og fremgangsmåte

Når tema for oppgaven – brannvern i kommunale boliger – var besluttet ble det jobbet frem en problemstilling. Denne ble utdypet med relevante forskningsspørsmål for å kunne ivareta formålet med oppgaven. Det ble vurdert ulike metodiske tilnærminger før det ble valgt i tråd med et oppsett for masteroppgave som definert på NTNU Viko som ivaretar søkemethodikk og vitenskapelig tilnærming. Metodisk sett benytter jeg et deduktivt perspektiv hvor det først er formulert en hypotese om årsakssammenheng, og deretter har jeg samlet empiri for å teste hvorvidt dette er riktig. Dette står i motsetning til det induktive perspektivet som baserer seg på først å samle inn empiri, for deretter å lage en forklaring om årsakssammenhengen basert på det empirien avslører.

Metodisk sett besto første del av masteroppgave arbeidet av et studium av generell teori og litteratur på fagområdet, hentet gjennom pensum og litteratursøk, beskrevet nærmere i kapittel 2.3.1 Litteraturstudiet. På den måten ble det i kapittel 3 klarlagt hva som er bestående teori, aktuell forskning og om problemstillingen allerede er ivaretatt i andre studier. Deretter ble det innsamlet relevante dokumenter for å kunne spesifikt svare ut oppgaven med hensyn til de avgrensninger og temaområdet kommunale boliger i Oslo som redegjort for i kapittel 4.

Gjennom bruk av metodetriangulering der den kvantitative undersøkelsen bereder grunnen for dybdeintervjuer er det samlet empiri omkring temaet. Denne primærdataen er inkorporert i oppgaven i kapittel 5 Empiri – og vedlagt i sin helhet som vedlegg. Utvalg og gjennomføring er beskrevet henholdsvis i 2.5.3 kvantitativ undersøkelse og 2.5.4 kvalitativ undersøkelse. Hensikten har vært å innhente informasjon om det bestående fra de som jobber med fagområdet daglig gjennom å la deres subjektive opplevelse bli synliggjort.

2.3.1 Litteratur- og dokumentstudiet

Fra studiet er det benyttet pensumlitteratur som omhandler metodebruk og gjennomføringen av de ulike teknikkene for spørreundersøkelser og intervjuer. Bøkene til Jacobsen «Hvordan gjennomføre undersøkelser» og Kvale & Brinkman «Det kvalitative forskningsintervju» er brukt som mal for dette. Når det gjelder oppgavens oppbygning og struktur trekkes det på Olsson «Praktisk rapportskrivning» og Everett & Furseth «Masteroppgaven» som inspirasjon.

For å fremskaffe oversikt over fagfeltet ble det gjennomført omfattende søk i ulike databaser gjennom NTNU sitt bibliotek. Baser som ble benyttet var BIBSYS, Byggforsk kunnskaps-systemer, Google Scholar, Ebrary, Lovdata og Scopus, hvorav hovedsøkene ble gjort i BIBSYS. Det ble søkt etter bøker, rapporter, tidsskrifter og artikler. I tillegg ble det søkt i egne fagdatabaser hos Direktoratet for Samfunnsikkerhet og Beredskap og hos SINTEF/ Norsk Brannlaboratorium, som begge hadde høy forekomst av relevant litteratur og forskningsrapporter.

Søkemethodikken ble snevret inn fra å starte med søk på enkelttermer som omhandlet *brann*, *brannvern*, *dødsbranner*, *kommunale boliger*, *sosiale boliger* og tilsvarende på engelsk som *fire*, *fire prevention*, *fire safety*, *social housing*, *public housing*, *municipal housing* til å kombinere disse termene med «og/eller» og «and/or». For eksempel ga søket «brannvern» i BIBSYS 1129 treff og søket «kommunal bolig» 105 treff, mens kombinasjonen «brannvern» og «kommunal bolig» ga 4 treff.

Søkene i disse basene har vist at det er utfordrende å finne litteratur som omfavner både brannvern og kommunale boliger i samme rapport. Det ble derfor benyttet ytterligere litteratur og dokumenter fremskaffet ved gjennomgang av referanselister i sentrale dokumenter som Trygg Hjemme.

Hensikten med en slik litteraturgjennomgang er tosidig i følge Everett og Furseth (2012 s.67). For det første og vise at man er orientert på forskningsfeltet og for det andre å forhindre at man tar opp uaktuelle temaer eller besvarer spørsmål som allerede er besvart i tidligere

forskning. Masteroppgaven har som prinsipp at den skal bidra med ny kunnskap i en eller annen form, og om man ikke er kjent med allerede eksisterende litteratur på området kan man fort ende opp med å besvare spørsmål som det allerede er gjort dyptgående forskning på.

Litteraturgjennomgangen har også bidratt til at oppgaven har fått et teoretisk rammeverk som skaper sammenheng mellom teori og empiri. Dette plasserer oppgaven i sammenheng med annen forskning på feltet, har bidratt til at begrepsdefinisjonene er mer allmenngyldige og at jeg har blitt kjent med andre forskeres analysestrategi på fagfeltet.

En annen type sekundærdata som har vært nødvendig å innhente har vært offentlige dokumenter fra Boligbygg og Brann- og Redningsetaten. Typisk her er årsrapporter, ROS - analyser og annen tilgjengelig informasjon fra deres internettsider. I tillegg er interne dokumenter som Boligbygg sin brannvernstrategi tilgjengeliggjort og benyttet som empiri.

Offentlige dokumenter i form av Norske Offentlige Utredninger og Stortingsmeldinger er benyttet sammen med forskningsrapporter og studier utgitt eller finansiert av direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Når det gjelder henvisninger til lover og forskrifter er disse i all vesentlig grad hentet fra Lovdata.

Av kilder med lavest troverdighet kommer avisartikler og stoff hentet fra internettet som ikke har et offisielt stempel eller formalkrav knyttet til seg. Denne oppgaven har benyttet seg av en rekke avisartikler for å illustrere problematikk og fokus på fagområdet i riks- og lokalpressen. Avsender av informasjonen i disse artiklene er ofte brannvesenet, politikere eller faginstanser via journalister, som har en interesse i å fremme sitt perspektiv, men påstandene på trykk er funnet troverdige gjennom at de samme tall og funn gjenfinnes i statistikk og analyser i rapporter og utredninger. Jeg har vurdert objektiviteten og nøyaktigheten ved en del oppslag i pressen og finner de egnet til å fremheve poenger og understøtte utfordringene som pekes på i oppgaven. De anses derfor som relevante kilder med nok grad av troverdighet, objektivitet, nøytralitet og egnethet til å benyttes i dette arbeidet.

2.3.2 Kvantitativ analyse

Innhenting av primærdata - den kvantitative undersøkelsen i oppgaven - er utført som en spørreundersøkelse via internett. Det er benyttet et program ved navn Questback, og brev til aktuelle respondenter er sendt ut med info om bakgrunn, innhold og hensikt med oppgaven (vedlegg 2). Respondentene er avdekket etter søk på respektive hjemmesider hos kommuner og brannvesen og invitasjonen ble sendt til deres postmottak. I alt er 27 forvaltere og 25 brannvesen ble invitert til å delta (vedlegg 1). Hos brannvesenet er det 2 færre respondenter

som følge av overlappende ansvarsområder for brannvesenet i Bærum & Asker samt i Stavanger & Sandnes.

Utsendelse var 29. januar med svarfrist 15. neste måned, som igjen ble forlenget i ytterligere 10 dager. Ved utløp av fristen var det 39 % som hadde svart på henvendelsen. 11 av 27 forvaltere og 9 av 25 brannvesen hadde helt eller delvis besvart undersøkelsen.

Undersøkelsen hadde som formål å fremskaffe informasjon om status på brannvernarbeidet i de kommunale boligeiendommene fra respektive forvaltere, samtidig som også brannvesenet fikk anledning til å besvare de samme spørsmålene. På den måten vil ulikheter i oppfatningen omkring ivaretagelsen av dimensjonen brannvern synliggjøres mellom eier og tilsynsmyndighet. Spørsmålene var gruppert inn i ulike områder som porteføljeinfo, hendelser, tiltak, organisatorisk arbeid, regulatorisk måloppnåelse, og utfordringer nå og i fremtiden. Spørreundersøkelsen med besvarelse er lagt ved i sin helhet i vedlegg 4 og en sammenfatning av undersøkelsen er gjennomgått i kapittel 5. Funn fra undersøkelsen og krysstabuleringer av respondentenes svar brukes inn i drøftingen i kapittel 6.

2.3.3 Kvalitativ analyse

Innsamlingen av kvalitative data er gjennomført ved intervjuer i 1 til 1 format i form av samtale mellom forfatteren og kandidatene. Kvalitativt forskningsintervju benyttes for å få kjennskap til den subjektive opplevelsen av fenomenet brannvern i kommunale boliger i Oslo, altså hvordan kandidatene selv erfarer og opplever fenomenet. Utvalget av kandidater er gjort ut i fra et målrettet utvalg av et mindre antall intervjuobjekter med god kjennskap til ulike sider av, og perspektiver på, Boligbygg Oslo KF, de kommunale boligene og brannvernsituasjonen. Det er gjort 4 intervjuer med varighet fra 55 minutter til 110 minutter.

Formen på intervjuet er en blanding av det Kvale i sin bok «Det kvalitative forskningsintervju» type betegner som «uformell samtale» og «standardisert, åpent». I dette legges det at kandidatene har blitt forelagt en intervjuguide og har samtykket til å delta som informanter. Intervjuguiden har eksakt formuleringer med en forutbestemt rekkefølge på spørsmålene slik at alle blir spurt om det samme (vedlegg 5). Spørsmålene som stilles er åpne og i så måte sammenfaller intervjuet med type standardisert, åpent. Svakheten ved dette er den manglende fleksibiliteten for å ivareta det enkelte intervjuobjektet sin særskilte kunnskap og muligheten for å forfølge interessante svar. Intervjueren gjør det derfor klart for den som blir intervjuet at det vil være rom for å forfølge relevante og viktige tema som dukker opp i samtalen. Dette øker intervjuenes relevans og ga mer rom for fleksibilitet i

informasjonsinnhenting ut i fra de ytringer og bidrag som er spesifikke for den enkelte respondenten, noe som er anbefalt i Jacobsen «Hvordan gjennomføre undersøkelser» (2005).

Det ble avtalt opptak av intervjuene som i etterkant ble transkribert og oversendt for kommentarer og godkjenning til respondentene. Intervjuene er vedlagt oppgaven i transkribert form og en komprimert versjon er tatt inn i teksten der det er lagt vekt på at transkripsjonens reliabilitet og validitet er ivaretatt. Det foreligger ingen kjente brudd på etiske retningslinjer og det er gitt informert samtykke fra intervjuobjektene.

2.4 Reliabilitet og validitet

Relevante og troverdige data må ligge i bunn for undersøkelsen for at løsningen på problemstillingen skal være sannferdig. Reliabilitet dreier seg om i hvilken grad en studie kan etterprøves. Med indre reliabilitet sikter jeg til i hvilken grad andre forskere kan anvende begrepsapparatet for analysen av data på samme måte som den opprinnelige forskeren, mens ytre reliabilitet viser til i hvilken grad ulike forskere vil oppdage samme fenomen eller få samme svar i den aktuelle eller lignende situasjoner (Dalen, M. 2011).

Innenfor vitenskapelig metode snakkes det om validitet som betyr i hvilken grad resultatene fra undersøkelsen er gyldige. Jeg skiller mellom intern og ekstern validitet der intern validitet har med i hvilken grad resultatene er gyldige for det utvalget og det fenomenet som undersøkes, mens ekstern validitet sier noe om i hvilken grad resultatene kan overføres til andre utvalg og situasjoner.

Reliabiliteten refererer altså til undersøkelsen pålitelighet og i dette ligger det at ved gjentatte tester av samme subjekt gir stor grad av sammenfallende resultater høy reliabilitet, mens variable resultater gir lav reliabilitet. Validiteten derimot sier noe om spørsmålenes gyldighet og om undersøkelsen egentlig undersøker det som skal studeres. Reliabilitet er en forutsetning for å oppnå validitet, men ikke tilstrekkelig alene for å oppnå validitet. Validiteten avhenger også av at man har evnet å finne en god måte å måle det som skal undersøkes.

I denne masteroppgaven er det gjennomført en spørreundersøkelse hos relevante informanter i ulike kommunale eiendomsselskaper og hos ansvarlige brannvesen for å fremskaffe relevant data som sammenligningsgrunnlag. Dette følges opp med intervjuer med ansvarlige i og rundt organisasjonen Boligbygg Oslo KF. For å sikre høy validitet og reliabilitet er det viktig at kvaliteten på innsamlede data er tilfredsstillende, og at innsamlingen legger til rette for

mest mulig lik praksis. Dette er ivaretatt i form av standardiserte spørreskjemaer og en prestrukturert intervjuetale.

2.5 Utvalg og tilgjengelighet

Oslo kommune sine boligeiendommer utgjør et betydelig antall eiendommer og Boligbygg Oslo KF er Norges største utleier av boligeiendom uansett offentlig eller privat regi. For å kunne sammenligne status på porteføljen er det naturlig å se på andre større offentlige aktører med tilsvarende utfordringer. I Norge er Boligbygg Oslo KF (10 000 enheter) dobbelt så stort som Bergen sin kommunale Boligforvalter (5000 enheter) som igjen er det dobbelte i størrelse av Trondheim og Stavanger sine boligforvaltere (ca 2-3000 enheter hver). Dette vanskeliggjør direkte sammenligninger av størrelse og utfordringer. Av den grunn vurderte jeg hvorvidt det i tillegg til norske byer var mulighet for å foreta spørreundersøkelsen og intervjuer i byer som Stockholm og København for å få et bredere sammenligningsgrunnlag. Kontakt med både København og Stockholm sine brannvesen ble opprettet i etterkant av en brannkonferanse i København i august 2014 – Alle Ud. Dette ble likevel ikke realisert som følge av at den gjennomførte spørreundersøkelsen ble gjort mer omfattende enn planlagt og det ble tatt et valg om å utvide antallet respondenter i Norge. Opprinnelig ble undersøkelsen planlagt for 6-8 respondenter men endte med å omfatte de 27 største norske forvalterne og deres respektive brannvesen. Et valg som ble gjort for å oppnå høyere validitet og reliabilitet i datainnsamlingen. Dette gjelder også for beslutningen om å innhente informasjon fra både forvalter og brannvesen i samme område slik at man får belyst saken fra to sider. Siden spørreundersøkelsen ble så omfangsrik og arbeidskrevende ble valget om å øke antallet respondenter også naturlig for å utnytte grunnarbeidet best mulig.

Intervjuobjektene ble valgt på bakgrunn av sin kompetanse og kjennskap til Boligbygg Oslo KF gjennom eget arbeid og faglig tyngde. Det er intervjuet 4 personer med ulik innfallsvinkel mot Boligbygg, men som alle har relevant bakgrunn fra tilsynsmyndighet, forvaltersiden eller kundeperspektivet.

2.6 Ethiske overveielser

Ved enhver datainnsamling, uavhengig om det er en kvantitativ eller kvalitativ undersøkelse, må det foretas ulike etiske vurderinger. For den kvantitative undersøkelsen er det ikke faren for å kunne identifisere respondenten som er det avgjørende, men heller at utvalget er representativt og gir valide data. I en kvalitativ undersøkelse er manglende mulighet for identifikasjon av enkeltindivider og intervju objektets integritet av stor viktighet.

Ivaretagelsen av prinsipper som konfidensialitet, informert samtykke og respondentenes

integritet er vektlagt i oppgaven gjennom anonymisering og utelatelse av personopplysninger. I invitasjonen til spørreundersøkelse er det vektlagt fritt informert samtykke og gitt en beskrivelse av hvordan innhentet data er forventet brukt. Dette fungerer i prinsippet som en avtale mellom forsker og personene det forskes på og klarlegger forutsetningene i forskningen for hva som skal undersøkes, når det skal undersøkes og hvordan data skal brukes i ettertid.

Et annet moment som er viktig å klargjøre er interessekonflikten som forskeren har i form av en sammenblanding av roller. Oppgaven har som formål å kartlegge en bestemt situasjon i en bestemt type kommunale boliger. I egenskap av driftssjef nettopp for bedriften som eier disse boligene har derfor oppgavens forfatter god tilgang på data og mye erfaring på feltet, men opplever samtidig at dette kan oppfattes som oppdragsforskning ved å inneha flere karakteristika som kjennetegner denne typen forskning. Studiet er finansiert av arbeidsgiver, resultatene forventes å gi nytte for bedriften og å kunne brukes aktivt i senere arbeid. Det har derfor vært nødvendig for meg å reflektere rundt forskningens uavhengighet og eventuelle skjevheter i resultatene. Har jeg lyktes i å ivareta min faglige integritet på tross av arbeidsgivers interesser og holde grunnleggende forskningsverdier i hevd blir dermed et relevant spørsmål.

Paradokset omkring objektivitet i forskningen er viktig å ha med seg, slik at man er selvkritisk til egne tolkninger og at man tydeliggjør og skiller disse fra informantenes egne oppfatninger. Et utvalg sitater fra intervjuene er med på å synliggjøre fortolkningen i etterkant. Videre har oppgaven benyttet seg av andre forskeres arbeid gjennom bruk av bøker, rapporter, artikler og oppslag i medier. Disse fremkommer i teksten som kilder, har ulik kvalitet og forskningsmessig tyngde ut i fra gitte kriterier innenfor samfunnsforskning. Fagbøker på universitetsnivå troner øverst sammen med offentlige rapporter som NOU, via godkjente forskningsartikler, -rapporter ned til aviser og websider. Dette er momenter som jeg har vurdert i forkant før bruk og deretter funnet kildene akseptable. Ved å referere til andres forskning unngås plagiering og man skaper større legitimitet for egne funn når disse ikke står alene.

Feltet som masteroppgaven undersøker har stor betydning og kan innebære de verst tenkelige konsekvenser i form av at liv kan gå tapt som følge av manglende overholdelse eller forståelse av regelverk. En slik situasjon vil kunne få konsekvenser – ikke bare for de som selv fysisk blir rammet av situasjonen og deres pårørende, men også for de som kan bli holdt ansvarlig for at situasjonen er som den er – det være seg forvaltere, bydelsansatte, politikere eller brannvesen som må håndtere situasjonen mens den pågår og i ettertid.

I en slik setting vil det kunne oppstå behov for å skjule virkeligheten, tildekke situasjonen for den som undersøker eller fremstå bedre (eller verre – for eksempel for å oppnå styrket innsats/økte budsjetter) enn det som er faktisk situasjon. Muligens kunne man ved å skjule undersøkelsens egentlige hensikt fått andre og mer oppriktige svar, men dette er etisk uforsvarlig og inngår ikke i denne masteroppgavens metodologi.

I oppgaven forholder jeg meg til de tre grunnleggende kravene vedtatt av Den Nasjonale forskningsetiske komite for samfunnsvitenskap og humaniora som gjengitt i Jacobsen «... knyttet til forholdet mellom forsker og dem det forskes på: informert samtykke, krav på privatliv og krav på å bli korrekt gjengitt»(2013. s.45). Informantene har derfor fått tilstrekkelig informasjon om oppgavens problemstilling og om hvordan resultater av spørreundersøkelser og intervjuer skal benyttes. Der sensitiv informasjon fremkommer er denne blitt anonymisert, og selv om faren for at en respondent kan bli identifisert synes reell som følge av et lite utvalg er dette forsøkt ivaretatt i den endelige presentasjonen.

2.7 Styrker og svakheter

Det er gjort en generell vurdering av styrker og svakheter ved oppgave og metode som dermed kan imøtegås i oppgaven. En ytterligere vurdering av dette vil senere fremkomme i kapittel 6 Drøfting der særlige styrker og svakheter ved det endelige produktet vil bli diskutert.

En av oppgavens styrker er at kandidaten innehar en god oversikt over feltet basert på egen arbeidssituasjon, og dermed også er kjent med mye av de regulatoriske bestemmelsene og offentlige rapportene som hører til. I tillegg finnes det godt med statistikk på brann og hendelser i Norge, det er gjennomført mye forskning – både norsk og internasjonal – på brann og på risikogrupper utsatt for brann. Videre finnes det mye forskning rundt kommunale boliger og offentlige rapporter som omhandler bygg og byggtekniske utfordringer, godt dokumentert er jo blant annet vedlikeholdsetterslepet i kommunal eiendomsforvaltning gjennom NOU'en «Velholdte bygninger gir mer til alle» fra 2004 og rapporten «Vedlikehold i kommunesektoren» (Multiconsult & PWC, 2008).

I inngangen til oppgaven peker det seg ut enkelte potensielle svakheter som oppgaven vil forsøke å imøtegå og ta hensyn til i den videre prosessen. Særlig er det etter utførte litteratursøk klart at det ikke forekommer omfattende forskning på kombinasjonen av brannvern og sosiale boliger i utstrakt grad, men at det her må sammenfattes generell forskning på sosiale boliger / public housing og generell forskning på brannvern. Det er i

tillegg til en del offentlige rapporter om utsatte grupper for brann også funnet tilsvarende internasjonal forskning på området, men disse fokuserer ikke særskilt på gruppenes bo situasjon per se, men mer på gruppenes egenart og type.

En annen svakhet har vært vanskeligheten med å få korrekt person i forvaltning og brannvesen i tale i spørreundersøkelsen. Bruken av postmottak som mottaker for spørreundersøkelsen har muligens redusert antallet besvarelser og kvaliteten på disse. I tillegg er det muligens en generell uvilje mot å avsløre egne og andre forvalteres svakheter, at man ikke ønsker å risikere å avsløre brudd på forskrifter og derfor unnviker problemstillingen når man blir konfrontert. Når det gjelder statistikken som DSB og BRE presenterer har den et lite utvalg og få hendelser kan derfor gjøre store utslag.

Dette er også synlig i egen utført undersøkelse der utvalget og svarprosenten gir rom for store utslag og høy feilmargin. Spørreundersøkelsen bør derfor anses som mer retningsgivende enn en endelig avklaring omkring situasjonen hos norske offentlige boligforvaltere. Basert på respondentenes lokalisering og størrelse tydeliggjøres også mangelen på relevante sammenlignbare forvaltningsenheter med tilsvarende størrelse, boligsammensetning og utfordringer som det Boligbygg Oslo KF innehar.

Opgaven tar mål av seg til å utforske et segment av det norske boligmarkedet som er undersøkt i stor grad tidligere, kommunale boliger, men å se på det ut fra et brannvern perspektiv. Det er funnet lite litteratur som kombinerer disse forutsetningene. Og selv om det nå er fokus på utsatte grupper innenfor brannvern faget refereres det ofte til tall der samfunnet som helhet er utvalg og populasjon. Ved å fokusere kun på kommunale boliger endres parameterne for utvalget markant, og oppgaven gir forhåpentligvis et bidrag til å synliggjøre den høye risikoen og behovet for ytterligere innsats både gjennom forskning og konkrete tiltak.

Opgaven forsøker å ivareta kriterier for samfunnsforskning gjennom å ta opp i seg kilderikdom, validitet, reliabilitet, etterprøvbarhet og kritisk vurdering av kilder og empiri slik at resultatet fremstår som forsvarlig, og holder en metodisk kvalitet som kan benyttes som underlag for senere arbeid. Dette er oppnådd ved å benytte anerkjente metodiske grep som dokumentert og diskutert i dette kapittelet. Samlet sett skal oppgaven derfor ivareta kravene for fremskaffelse av objektiv kunnskap, dokumentasjon og data som er etterprøvbar, og senere lar seg teste og eventuelt tilbakevises eller bekrefte av andre.

3 Teori, litteratur- og dokumentstudier

Dette kapittelet tar for seg en systematisk gjennomgang av litteratur og dokumentasjon knyttet til problemstillingen. Berørte fagområder som regelverk for brannvern, bygningstekniske aspekter, nasjonal og lokal brannstatistikk samt forskning og offentlige utredninger hvor blant annet særskilte risiko grupper utsatt for brann vil bli gjennomgått. Det gjøres en kritisk gjennomgang av kunnskapen fra skriftlige kilder slik den fremstår for deretter i kapittel 6 å sammenfatte teorien i kapittel 3 med empirien fremlagt i kapittel 4 og 5. Fremskaffelsen av teori og dokumentasjon er ellers redegjort for i kapittel 2 Metode.

Kapittelet ser først på lovgivning og tilgrensende regler for brannvern og fagområdet ellers i kapittel 3.1. Videre trekkes funn fra DSB og BRE sine statistikker inn i kapittel 3.2. Deretter redegjøres det for NOUer som Trygg Hjemme og Brannsikkerhet som er helt sentrale i forhold til problemstillingens relevans i tiden, inkludert en gjennomgang av personer som faller inn under betegnelsen «utsatte grupper» i kapittel 3.3. Kapittelet avsluttes med aktuelle funn fra nasjonale og internasjonale rapporter og artikler, herunder områder som eldre bygg, universell utforming og bruken av røykvarsler.

3.1 Lover og regelverk

I Norge reguleres fagområdet primært av lov 14. juni 2002 nr. 20 populært kalt Brann- og eksplosjonsvernloven, men denne har en rekke grenseflater mot annen lovgivning og forvaltning. I Stortingsmelding nr. 35 Brannsikkerhet fra 2008-2009 heter det: *«Med et så vidt stort antall tilgrensede lover er det viktig at myndighetenes krav er mest mulig samstemt. Dette vil blant annet være et tema for utvalget som regjeringen vil nedsette med henblikk på gjennomgang og vurdering av brannsikkerheten for særskilte risikogrupper som bor i ordinære boliger og omsorgsboliger...»*(s.13). Andre lover og regelverk det her henvises til er produktkontroll lovgivningen, elektrisitetssikkerhetslovgivningen, kommunallovgivningen, plan- og bygningslovgivningen (PBL), arkivlovgivningen, diskriminerings- og tilgjengelighetslovgivningen, arbeidsmiljølovgivningen, forurensningslovgivningen, petroleumsregelverket, lover for rednings- og beredskapsområdet, kulturminneloven, dyrevern, veg- og jernbanesektor og ikke minst helse- og sosiallovgivningen. Uten å gjennomgå alt regelverket i detalj foretas det her en gjennomgang av sentrale prinsipper og forskrifter for å oppnå en forståelse av fagområdet med vekt på PBL og arbeidsmiljølovgivningen i tillegg til brann og eksplosjonsvernloven.

3.1.1 Brann og eksplosjonsvernloven

§1 i loven uttrykker lovens formål som «å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og farlig gods og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktede hendelser.» (Justis og politidepartementet, 2002). I tillegg til plikter om å forebygge brann og eksplosjon inneholder loven bestemmelser om sentral og lokal organisering av brannvernarbeidet og den regulerer de forebyggende og beredskapsmessige forhold på en rekke områder. Loven gjelder i byggets driftsfase og hjemler for brannvesenets tilsyn i form av kontroll med påfølgende reaksjon, for eksempel påbud om ytterligere sikringstiltak. Loven utfylles av en rekke forskrifter som forebyggende forskriften (FOBTOT), forskrift om brannfarlig vare, eksplosivforskriften, internkontrollforskriften og dimensjoneringsforskriften for å nevne de viktigste.

Det er brann- og eksplosjonsvernloven som ivaretar bygget fra ferdigattest blir gitt og gjennom hele driftsfasen, mens Plan og Bygningsloven regulerer hensynet til brannsikkerhet ved prosjektering og oppføring. Dette er utdypet i teknisk forskrift (TEK10) som setter krav til brannsikringen i nye bygninger. Samordningen mellom de to lovverkene er derfor viktig for å oppnå en entydighet i regelverket, noe endringen til funksjonsbaserte tekniske krav i veiledning kan vanskeliggjøre da det utfordrer legalitetsprinsippet med hensyn til at krav skal stilles i lov eller i bestemmelse gitt i medhold av lov (Direktoratet for Byggkvalitet, 2015).

De viktigste paragrafene for lovens intensjon om å verne materielle verdier og personers liv og helse er § 6 som omhandler forebyggende sikringstiltak og vedlikehold, § 8 systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid, § 9 etablering av brannvesen og § 13 som omhandler særskilte brannobjekt, objekter definert i den enkelte kommune ut i fra en risikovurdering der kommunen har sett på faren for tap av mange liv eller store skader på helse, miljø eller materielle verdier. De ulike lovparagrafene stiller krav til eier av byggverket, til brukeren, til virksomheter og til kommunen.

3.1.1.1 Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn(FOBTOT)

Forebyggendeforskriften skal verne liv, helse, miljø og materielle verdier gjennom krav til forebyggende tiltak mot brann og eksplosjon og «gir grunnlaget for hvordan brannforebyggende tiltak, tilsyn og informasjon i byggverkets bruksfase skal utføres» (Mostue & Danielsen, s.18). Det stilles minstekrav til alle som eier et brannobjekt og til virksomheter/brukere av brannobjekter. I tillegg for brannobjekt som er definert som særskilte brannobjekt etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13 stilles det spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak.

Forskriften refererer til nivåene gitt i teknisk forskrift tilhørende PBL hva gjelder brannsikring og rømning. Ved pålegg om retting av eksisterende bebyggelse skal nivået i TEK legges til grunn. For nyere bygg etter 1985 er det de tekniske kravene i PBL og TEK som gjaldt da bygningen ble ferdigstilt som gjelder. For eldre bygg fra før 1985 oppfyller disse i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå dersom de er oppgradert etter FOBTOT av 1990 og bruken av byggverket er uendret i forhold til forutsetningene (DSB, 2015). § 2-1 sier at «Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike.» (DSB: FOBTOT). Selv om formålet med loven tilsier hensyn til økonomi må vike for hensyn til liv og helse har teksten i forskriften vært brukt til å utsette nødvendig oppgradering. Gjennom å vise til at tiltak ligger utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme har man unnlatt å foreta pålagte oppgraderinger. I høringen til ny FOBTOT med frist 26.02.15 er derfor ordlyden i § 9 presisert til at begrensningene «*praktisk og økonomisk forsvarlig ramme*» kun gjelder sikring av materielle verdier, og at hensyn til personsikkerhet ikke kan unntas minimumskravet. De primære tilsyns- og påleggsmyndighet er fortsatt det kommunale brannvesenet, som også kan gi tvangsmulkt.

3.1.1.2 Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen

Dimensjoneringsforskriften omhandler dimensjoneringen av brannvesenet i det enkelte ansvarsområde (kommunen). I dette ligger krav til innsatstid, beredskap, kompetanse og samarbeidsavtaler. Basert på premissene for rednings- og slokkeinnsats gis også hvilke branntekniske egenskaper en bygning må ha. Forskriften som trådte i kraft i 2002 omfatter også organisering og dimensjonering av forebyggende oppgaver og er hjemlet i Brann og eksplosjonsvernloven. Forskriften er en minimumsforskrift, og kritisert for at den er utdatert mht krav til kompetanse på forebyggende personell og på at dimensjoneringen er beregnet på branninnsatser, mens brannvesenets arbeid nå i større grad består av redningsoppdrag knyttet til ulykker (Brenden, 2013).

3.1.1.3 Eksplosivforskriften & forskrift om håndtering av farlig stoff

To forskrifter med mindre relevans for det boligsosiale området, selv om de til tider kan være aktuelle (som vist i case 4). I eksplosivforskriften ligger det et aktsomhetskrav for enhver som har befattning med eksplosjonsfarlige stoffer og krav til kvalifikasjoner, skikkethet og alder. Dette er den sentrale forskriften for å ivareta sikkerheten knyttet til enhver bruk av

eksplosiver. Og i paragraf 2-4 finner man også den grunnleggende bestemmelsen om at enhver håndtering av eksplosiver er forbudt, med mindre annet er bestemt.

I 2009 ble forskrift om brannfarlig vare og forskrift om brannfarlig og trykksatt stoff erstattet av forskrift om håndtering av farlig stoff. Her angis kriterier for mengde og type av stoff som kan oppbevares av privatpersoner og virksomheter, og hvordan meldepliktige mengder skal rapporteres til DSB.

3.1.2 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (PBL)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling forkortes ofte til plan og bygningsloven (PBL). Formålet med loven er å samordne byggeaktiviteten innenfor kommunen og i Norge, for å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og for fremtidige generasjoner. Loven skal sikre at tiltak er i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Langsiktige løsninger som ivaretar berørte parter, myndigheter og prinsipper om universell utforming skal legges til grunn (Kommunal- og moderniseringsdepartementet. PBL § 1-1)

En rekke av paragrafene i PBL har konsekvenser for brannvernet. Deriblant § 21-1 som viser til behovet for FDV dokumentasjon for byggverkets egenskaper – inkludert byggeproduktene – som gir grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget. Og § 29-5 omhandler tekniske krav for tiltaket som må oppfylle «*krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas*» og «*utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.*» (Kommunal- og moderniseringsdept. PBL § 29-5).

§ 31 omhandler krav til eksisterende byggverk og kommunens mulighet for tilsyn og pålegg. I forhold til brannvern er blant annet ordlyden i § 31-7 svært relevant: «*Plan- og bygningsmyndighetene kan føre tilsyn med eksisterende arealer og byggverk for å påse at det ikke foreligger ulovlig bruk eller andre ulovlige forhold etter denne lov som kan medføre fare eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø.*» (Kommunal- og moderniseringsdept. PBL § 31-7). Som vist har Plan og bygningsloven en rekke bestemmelser som er grunnleggende i forhold til brannvern, og i tillegg er loven forsterket med forskrifter som utdyper krav, ansvar og plikter.

3.1.2.1 Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift – TEK10)

TEK10 er en funksjonsbasert forskrift som angir minimumskrav for at byggverk skal kunne oppføres lovlig i Norge. Forskriften gir retningslinjer og utfyllende bestemmelser for PBL og gjelder for alle typer tiltak enten de er søknadspliktig eller ikke. Dette gjelder særlig for

nybygg og hovedoppgraderinger, mens det finnes unntak som er nærmere spesifisert i forskriften hva gjelder vedlikehold og mindre omfattende oppgraderinger.

«Kravene er gitt enten som funksjoner eller ytelser innen alle vesentlige områder som estetikk, universell utforming, helse, miljø, energi og sikkerhet» som det står i veiledningen til § 2-1 (Direktoratet for Byggkvalitet, 2015). I dette ligger det at man enten godtar de preaksepterte ytelsene som er beskrevet i TEKen eller at man gjennom en analyse dokumenterer at ytelsen er god nok til å oppfylle kravene i TEK. I veiledningen fra DiBK står brannområdet spesifikt nevnt som et område der prosjektering i samsvar med ytelse etter verifiserte analyser benyttes og aksepteres. I praksis betyr dette ofte at mindre fullverdig tekniske løsninger kompenseres ved organisatoriske tiltak, eksempelvis glassvegger inne som ikke må tildekkes på grunn av synslinjer, omfattende detaljkontroll av menneskemengder i ulike rom og etasjer, brannvakter, bemanning eller kompenserende tiltak av teknisk art som automatiserte slukkeanlegg. Hvert enkelt fravik fra veiledningen må spesifiseres i analysen og de kompenserende tiltakene må beskrives. Til slutt må det *«gjøres en samlet vurdering av konsekvensene av alle fravik og kompenserende tiltak»* (Direktoratet for Byggkvalitet, 2015).

Kapittel 11 i veiledningen omfatter sikkerheten ved brann. Her gjennomgås forutsetningene for den branntekniske prosjekteringen i detalj. Disse omhandler blant annet byggverkets bruk og virksomhet, antall personer, arealer og etasjer, brannenergi og særskilt risiko, plassering i forhold til nabobebyggelse, tilgjengelighet for brannvesen, rømningsveier, brannceller og lokale rammebetingelser som tilgang på høyderedskap og slukke vann.

3.1.3 Arbeidsmiljøloven

Arbeidsmiljøloven er en sentral vernelov fra 50- tallet, sist revidert og trådt i kraft i 2006. Lovens formål er å sikre trygge ansettelsesforhold og likebehandling i arbeidslivet. Videre skal loven sikre et arbeidsmiljø som gir grunnlag for en helsefremmende og meningsfylt arbeidssituasjon, og bidra til et inkluderende arbeidsliv. Arbeidsmiljøloven stiller krav til virksomhetene om et forsvarlig og tilfredsstillende arbeidsmiljø og sikkerhet på arbeidsplassen. Kapittel 3 omhandler virkemidlene, der krav til systematisk HMS arbeid er nevnt og kapittel 4 omhandler arbeidsmiljøets fysiske og psykososiale aspekter.

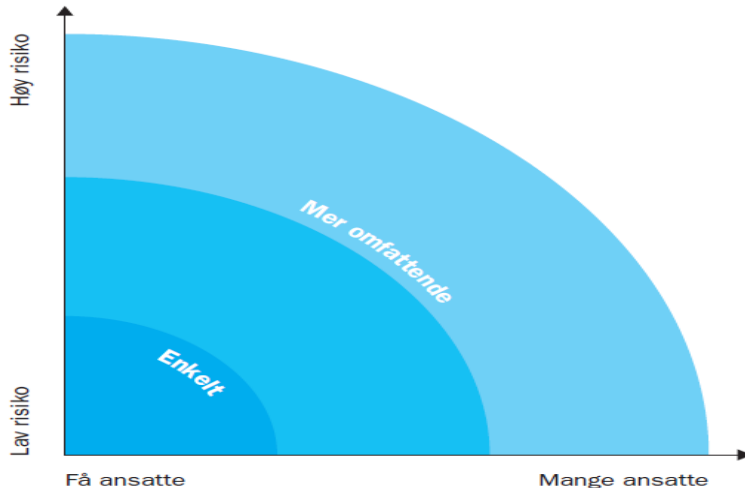
Arbeidsmiljøloven har en rekke krysningspunkter mot annen lovgivning og flere sentrale forskrifter som utdyper regelverket. Tilsyn som utøves etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen for eksempel er hovedsakelig rettet mot virksomheter som igjen er omfattet av

arbeidsmiljøloven. Bestemmelser angående virksomhetens plikter og ansvar overlappes derfor i disse to lovverkene.

3.1.3.1 Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter, populært kalt internkontrollforskriften, er blant annet hjemlet i arbeidsmiljøloven og brann- og eksplosjonsvernloven. Formålet er å fremme forbedringsarbeid innen helse, miljø og sikkerhet, forebygging av miljøforstyrrelser og vern av miljøet mot forurensning. Dette skal skje gjennom systematisk gjennomføring av tiltak i virksomheten. I § 3 defineres internkontroll slik «Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø-, og sikkerhetslovgivningen som nevnt i § 2» (Arbeids- og sosialdepartementet, 1996).

Ansvarlig i virksomheten skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll og at dette skjer i samarbeid med arbeidstakere og deres representanter, videre skal denne aktiviteten dokumenteres. Virksomhetens art, størrelse, kompleksitet, aktiviteter og risikoforhold skal dokumenteres og legges til grunn for internkontrollens omfang. Dette er illustrert ved figur 3 hentet fra «Brukerrettet veiledning til forskriften» utgitt av Kommunal og arbeidsdept. (2014).



Figur 3: Illustrasjon av HMS arbeidet skal tilpasses forholdene i virksomheten (Kommunal og arbeidsdepartementet, 2014).

Denne dokumentasjonsplikten sammenfaller med kravene i FOBTOT som stiller krav om en systematisk og dokumentert arbeidsmetodologi ved brannvernarbeid i særskilte brannobjekter. Forskriften regulerer også byggverkets bruk og brannvesenets arbeidsforhold. I så måte kan blant annet risikovurderinger lede til behov for tekniske oppgraderinger av bygningsmassen. I tillegg omfatter forskriften kommunens plikter omkring etablering og drift av brannvesen som også er ivaretatt i dimensjoneringsforskriften.

3.1.3.2 Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- og anleggsplasser

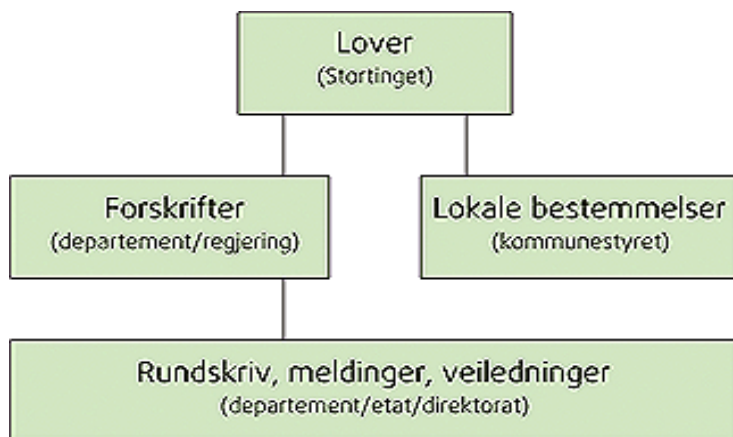
Forskriften blir også kalt byggherreforskriften og fastsetter pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- eller anleggsprosessen for å sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt. Forskriften inneholder blant annet:

- krav om at det blir lagd en plan som sikrer at kravene til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt
- krav om melding med opplysninger om arbeidet til arbeidstilsynet
- krav til koordinatorens oppgaver under prosjektering og gjennomføring av et prosjekt

Forskriften behandler blant annet hvilke oppgaver byggherren kan delegerer (videreføre til andre) og ikke delegerer, samt hvilke oppgaver og plikter som også påhviler prosjektledere og koordinatorene. § 8 c-16 omtaler behovet for spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan innebære fare for liv og helse, for eksempel arbeid som innebærer brann- og eksplosjonsfare. (Arbeids- og sosialdepartementet, 2009)

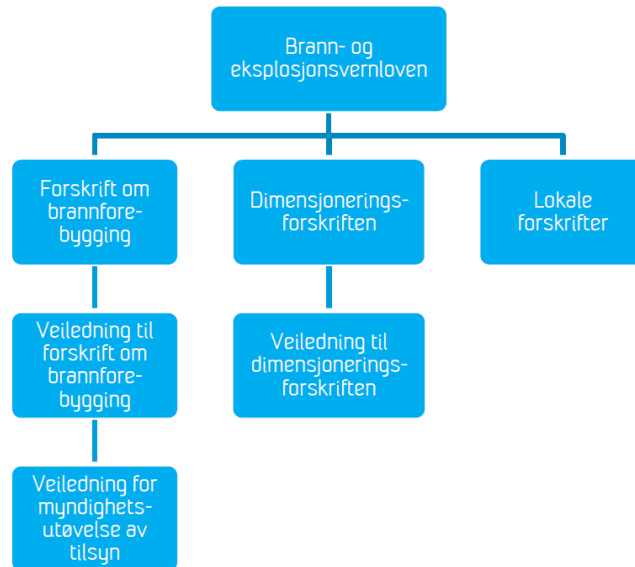
3.1.4 Sammenfatning av regelverk

Mengden lover, forskrifter og bestemmelser som regulerer sikkerhet og brannvern er som vist omfattende, og dette uten å ha gått nærmere inn på for eksempel elektrisitetssikkerhets-, produktkontroll-, helse- og sosiallovgivningen. Også disse lovene har sentrale elementer som skal bidra til økt sikkerhet og vern om miljøet. Ulike instanser forvalter lover og regelverk på ulike nivåer som vist i figur 4. Øverst i hierarkiet er loven som vedtas av stortinget, lovene har ofte tilknyttet forskrifter som ivaretas av regjering og departement. Sidestilt med forskriftene er også lokale bestemmelser underlagt det enkelte kommunestyre. Under forskriftene kommer veiledninger, rundskriv og meldinger som igjen reguleres av departement, etat eller direktorat.



Figur 4: Oversikt over nivåer i lovsystemet og myndighetene som forvalter dem. (SINTEF-Byggforsk, 2008).

Når det gjelder regelverk for brannforebyggende virksomhet med utgangspunkt i brann- og eksplosjonsvernloven er dette utdypet gjennom en rekke forskrifter med tilhørende veiledninger. Dette er gjennomgått i løpet av kapittel 3.1.1 og illustreres i figur 5.



Figur 5: Sammenheng mellom forskjellige regelverk for brannforebyggende virksomhet (Sesseng, Storesund & Mostue. 2011. s.10)

Der Plan- og bygningsloven primært regulerer hensynet til brann sikkerhet ved prosjektering og oppføring er det brann- og eksplosjonsvernloven som ivaretar driftsfasen.

Arbeidsmiljøloven på sin side fokuserer mer på HMS både under oppføring og senere bruk. Lover og forskrifter regulerer både eier, bruker, virksomheter og kommunenes ansvar og samspillet mellom dem, slik at sikkerheten til både de som oppholder seg i bygget og miljøet skal være ivaretatt fra prosjektering, via bruksfasen, til rivning.

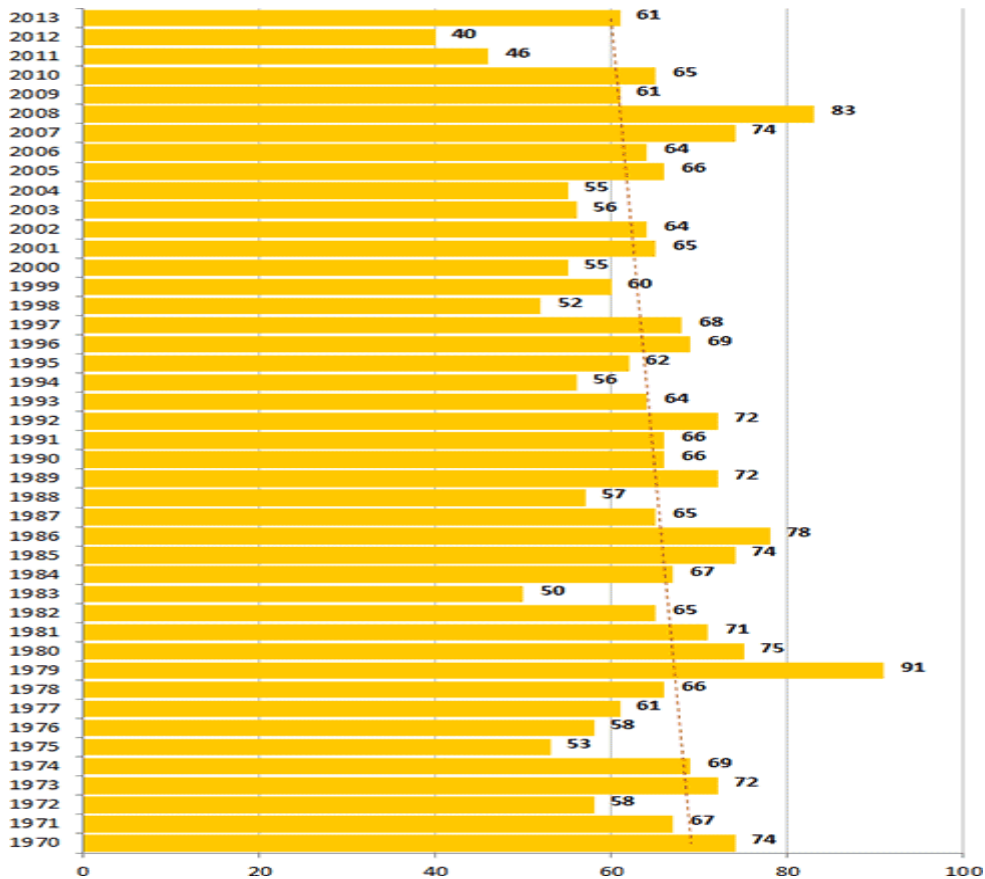
3.2 Brannstatistikk for Norge og Oslo

Det finnes god brannstatistikk i Norge per dags dato, men som Steen Hansen & Storesund sier i rapporten «Brann sikkerhet for risikogrupper» «... siden vi er et lite land med få hendelser og enda færre omkomne er det statistiske grunnlaget for analyser svakt» (2011, s. 5). I kapittel 3.2.1 vil jeg se nærmere på DSB og Nbf sin brannstatistikk for Norge, mens kapittel 3.2.2 vil omhandle lokale tall for Oslo hentet fra BRE sin ROS analyse i 2014.

3.2.1. Tall og statistikk fra DSB og Norsk brannvernforening

Antall omkomne i brann i Norge har siden 1970 vist en tilbakegang fra gjennomsnittlig 70 mennesker per år til 60 stykker som vist i figur 6 hentet fra Nbf sine hjemmesider. Høyest

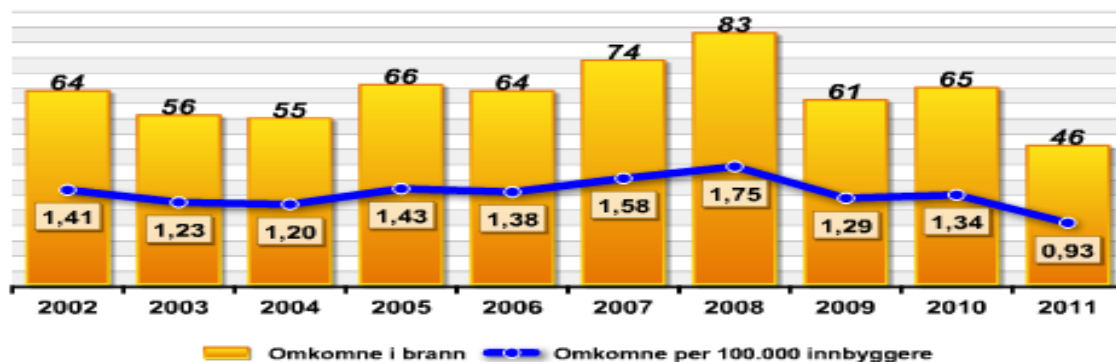
antall omkomne var det i 1979 med 91 omkomne og lavest antall i 2012 med kun 40 omkomne i brann.



Rød stiplet linje angir lineær trend.

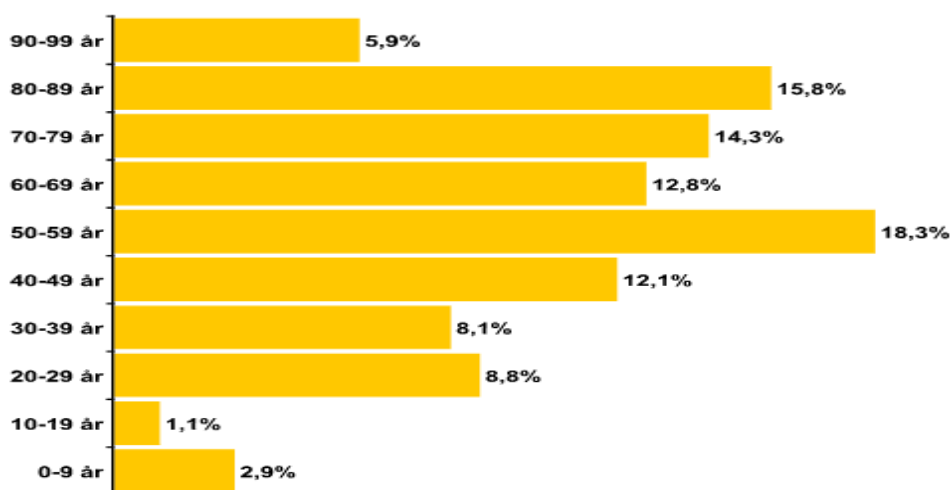
Figur 6: Antall omkomne i brann i Norge pr. år fra 1970 – 2013 (Nbf, 2015)

Trendnedgangen kommer til tross for at vi i 1970 kun var 3,8 millioner mennesker i landet og i 2012 hadde passert 5 millioner innbyggere. Et forhold som ofte blir underkommunisert i rapporteringen av mengden branndøde, som ofte refereres til som stabil mellom 60 og 70 personer i året. Tilsvarende tall finner jeg ved å se på antallet omkomne pr 100 000 innbyggere. Figur 7 viser antallet omkomne per 100 000 innbygger i tiårsperioden 2002 – 2011. I 2002 var snittet 1,41, personer pr 100 000 ned til 0,93 personer i 2011. Gjennomsnittet i perioden er 1,35 personer pr 100 000 innbyggere. Og selv om 65 personer omkom i 2010 ga dette et lavere snitt på 1,34 omkomne pr 100 000 innbyggere enn i 2002 hvor 1 færre (64 stykker) omkom, noe som utgjorde et snitt på 1,41 pr 100 000 borger. Dette som følge av den økte befolkningsmengden. Regnet tilbake til 1970 utgjør 74 branndøde et snitt på 1,95 personer per 100 000 innbygger mot 0,93 i 2011, som de facto er en halvering av branndøde pr 100 000 innbygger dersom disse to årene sammenlignes med hverandre.



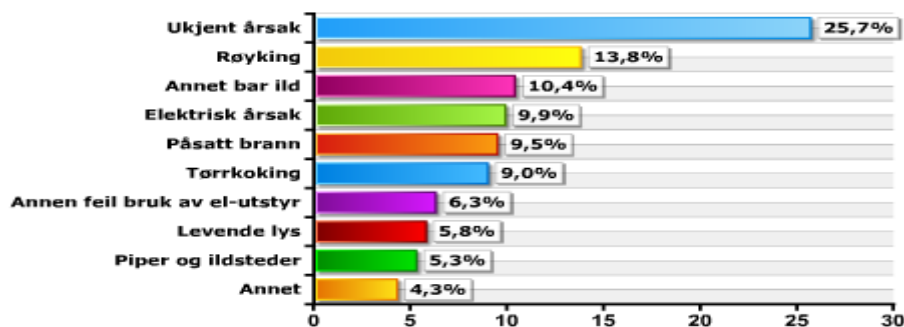
Figur 7: antall omkomne i brann per 100 000 innb. i Norge i perioden 2002-11. (Nbf, 2015)

Aldersfordelingen viser at eldre har langt høyere risiko for å omkomme i brann. Selv om eldre over 70 år kun utgjør 10 % av befolkningen er over en tredjedels av de som dør i brann i denne gruppen i henhold til figur 8 hentet fra Norsk brannvernforening sin statistikk.



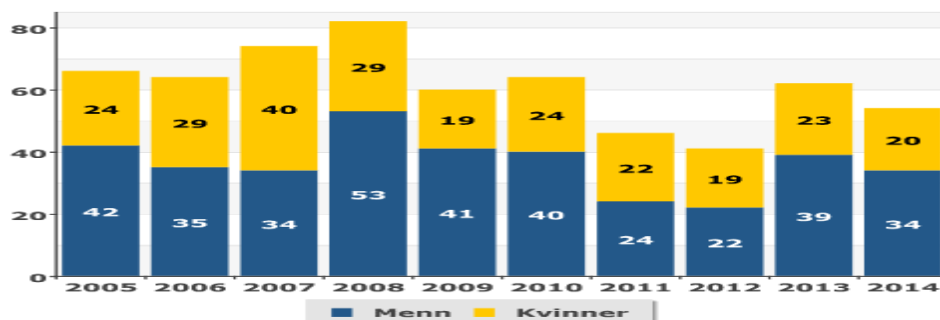
Figur 8: Aldersfordeling omkomne i brann i 5 års perioden 2009 – 2013 (Nbf, 2014)

Årsaker til brann er vanskelig å fastslå i ethvert tilfelle derav en stor gruppe dødsbranner i ukjent årsak (25 %) i følge figur 8. Av fastslåtte årsaker derimot er røyking den største enkeltårsaken til dødsbrann med 13,8 %, men feil i og bruk av elektrisk anlegg/element (komfyr) utgjør den største mengden branner. Nær 54 % av alle branner med kjente årsaker tilskrives feil i det elektriske anlegget (26 %) og feil bruk av elektrisk utstyr (28 %) (Olsson & Zonndag, 2014). Dette står i motsetning til figur 9 som viser at kun 25,2 % av alle kjente brannårsaker ved dødsbrann kan tilskrives feil i og feil bruk av elektriske anlegg.



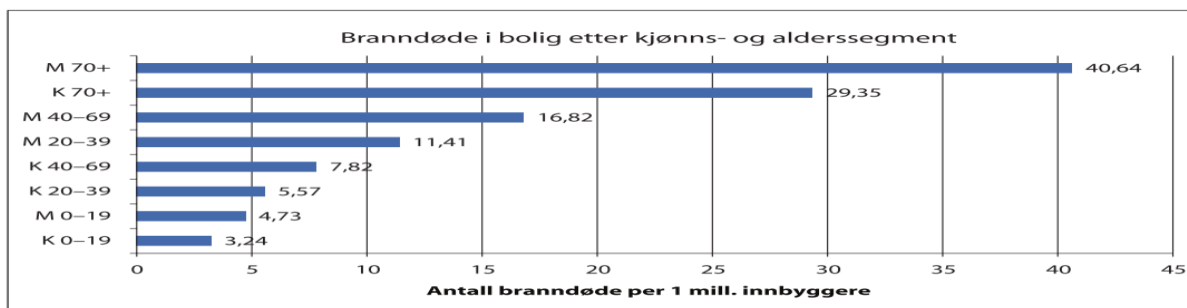
Figur 9: Prosentvis fordeling av brannårsaker v/dødsbranner i perioden 2001-06. (Nbf, 2015)

Når det gjelder fordeling av branndøde på kjønn synes denne ganske stabil. Det dør generelt flere menn enn kvinner som vist i figur 10. Henholdsvis 249 kvinner og 364 menn, som utgjør et forhold på 40 % kvinner og 60 % menn, i denne 10 års perioden.



Figur 10: Branndøde fordelt på kjønn i perioden 2005 – 2014 (Nbf, 2015)

Dersom kjønn og alder tas i betraktning ser man i figur 11 at menn over 70 år har ca. 8 ganger så høy sannsynlighet for å dø i brann som kvinner mellom 20-39 år. Mens kvinner over 70 år har 6 ganger så høy risiko. Menn er mer utsatt enn kvinner, uavhengig av aldersgruppe, men desto eldre man blir jo større er risikoen for å omkomme i en brann.



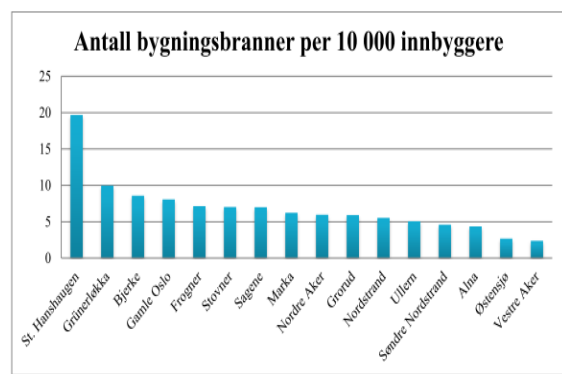
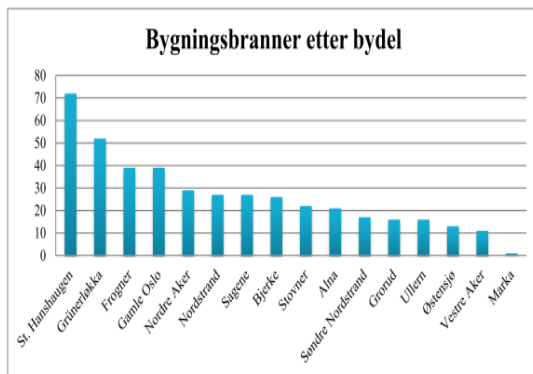
Figur 11: Branndøde i bolig etter kjønn og alder 1996-2009 (NOU 2012 – 4 s. 37)

3.2.2. Tall og statistikk for Oslo

Brann- og Redningsetaten i Oslo har sett behovet for et bedre statistisk underlag for å kunne gjøre riktige vurderinger i sine ROS analyser og har derfor ansatt en egen statistiker. Dette

resulterte blant annet i en egen «Statistikkrappport for 2014». Den sier oppsummert at 2 personer omkom i 2014, at det var totalt 13 400 utrykninger, 437 bygningsbranner og 232 boligbranner i Oslo. En del av disse tabellene og figurene gir interessante korrelasjoner, men er selvfølgelig ikke konklusive, i forhold til Boligbygg Oslo KF sin situasjon – noe som vil bli diskutert nærmere i kapittel 6 Drøfting. Det anses derfor som relevant å gjennomgå en del av denne statistikken.

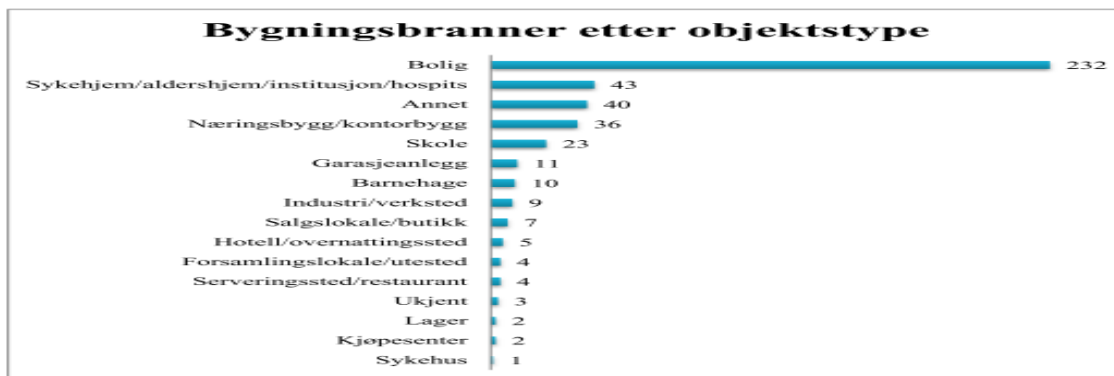
I figur 12 ser man spredningen av bygningsbranner fordelt på bydel i Oslo. Det nevnes her at Boligbygg sin største konsentrasjon av boliger, omtrent 50 %, ligger i bydelene Sagene, Gamle Oslo og Grünerløkka. Brukket ned per 10 000 innbygger er det fortsatt en meget interessant anomali mht antall branner i Bydel St. Hanshaugen, men man ser fortsatt at de tre indre Øst bydelene figurerer blant de topp 6 i figur. 13.



Figur 12: Bygningsbranner etter bydel (BRE.2015. s.11).

Figur 13. Antall bygningsbranner per 10 000 innbyggere fordelt på bydel (BRE.2015. s.11)

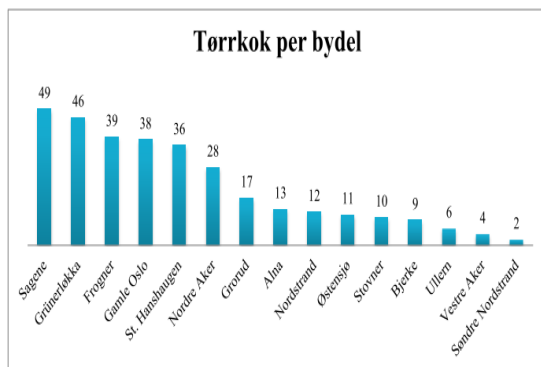
Av de 437 bygningsbrannene var 232 i boliger som vist i figur 14



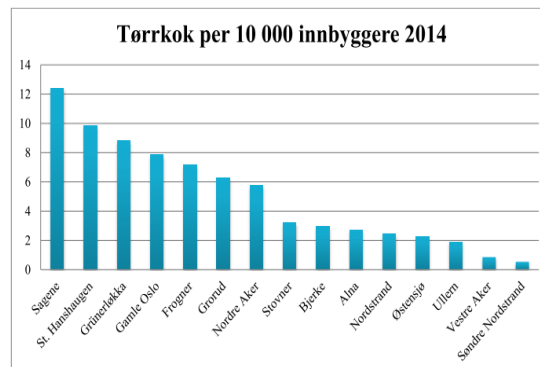
Figur 14: Bygningsbranner etter objektstype (BRE 2015. s. 12)

Av de 232 boligbrannene startet 42 % på kjøkkenet og BRE rykket på 319 tørrkok i 2014. Det er opp fra 272 i 2012 og 299 i 2013 (BRE – ROS 2014). En økning på nesten 20 % i løpet

av 2 år. Fordelingen per bydel er som vist i figur 15. Videre nedbryting av statistikk for tørrkok per 10 000 innbygger i den enkelte bydel gir følgende diagram vist i figur 16:



Figur 15: Tørrkok per bydel for 2014 (BRE, 2015.s.24)



Figur 16. Tørrkok per 10 000 innbygger per bydel for 2014 (BRE, 2015. s.25)

I sin egen statistikkrapport viser brannvesenet til en overrepresentasjon av tørrkok om natten i helgene. Dette som følge av blandingen alkohol og nattmat. Sentrumsnære bydeler med en demografi som tilsier mye unge mennesker er forklaringen iht. statistikkrapporten for 2014 (BRE, 2015). I rapporten «Brann til middag?» fra 2011 viser Steen-Hansen et al. at beruselse er «medvirkende faktor til antennelse i 2 % av brannene, til 6 % av skadene og 20 % av dødsfallene i komfyrbranner» (s.20).

I BRE sin ROS analyse for 2014 uttaler de at «utrykninger til boligbranner og tørrkøkt kjeler i de kommunale boligene utgjør henholdsvis 13 % og 18 % av de samlede tallene for hele boligmassen» hvilket de mener åpenbart gir vesentlig høyere risiko i kommunale boliger (BRE 2014, s. 30). BRE viser til SSB sine tall og mener Boligbygg sine 10 000 leiligheter utgjør 2 % av Oslo sin totale boligmasse (BRE 2014. s.30). Og i mediene, Obrenovich: Ditt Oslo 14.03.13 & Volden og Baarøy: NRK Østlandssendingen 20.02.13, gjengis Brannsjef Myroldhaug sin uttalelse om at «det brenner nesten fire ganger så ofte i kommunale boliger som i andre boliger».

BRE peker blant annet på at omsorgsbolig er et uklart begrep som vanskeliggjør kartlegging og tradisjonelle tilsyn grunnet varierende oppfattelse i bydeler, etater og foretak av hva som er omsorgsbolig, trygdebolig, seniorbolig og lignende. Og videre at det bildet som beskrives i NOUen Trygg hjemme er symptomatisk også for situasjonen i Oslo som følge av:

- 8 av 9 omkomne i brann i 2013 tilhørte kategorien utsatte grupper
- Et stort antall omsorgsboliger av ulik størrelse, tjenestetilbud og brukere
- 16 000 brukere av hjemmebaserte tjenester

- 10 000 kommunale boliger
- Mange utrykninger til personer som faller inn under benevnelsen utsatte grupper
- Mange bekymringsmeldinger vedrørende personer som faller inn under benevnelsen utsatte grupper (BRE 2014, s. 29)

I et forsøk på å kvantifisere risikoen i ulike tabeller etter type risiko opererer BRE med tabeller for personrisiko, verdirisiko og omdømmerisiko som vist i figur 17,18 og 19.

Nr.	Personrisiko	Risikoscore
1	Boliger	20
2	Omsorgsboliger	20
3	Terror og viljestyrte handlinger	16
4	Drukningulykker	15
5	Trafikkulykker	15
6	Ulykker skinnegående trafikk	15
7	Sjøulykker og branner	12
8	1890-bygård og høyhus med ett trapperom	12
9	Høyhus - bygninger høyere enn etatens høydemateriell	12
10	Arrangementer	12
11	Pleie- og omsorgsinstitusjon	12
12	Sammenrasning, Urban Search and Rescue (USAR)	12
13	Forsamlingslokaler og utesteder	10
14	Kritisk infrastruktur og kritiske samfunnsfunksjoner (KIKS)	10
15	Veitunnel	10
16	Jernbanetunnel	10
17	T-banetunnel	10
18	Farlig stoff	10
19	Overnattingssteder	9
20	Underjordiske anlegg og parkeringskjellere m.m.	8
21	Tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier	8
22	Sykehus	8
23	Industri/lager bygg	6
24	Sterk vind i Oslo	6
25	Ras, skred (kvikkleire)	6
26	Skogbrann	4
27	Nedbør og flom og stormflo i Oslo	4

Figur 17: Personrisiko (BRE 2014, s.171)

Nr.	Verdirisiko	Risikoscore
1	1890-bygård og høyhus med ett trapperom	16
2	Sjøulykker og branner	15
3	Veitunnel	15
4	Tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier	15
5	Underjordiske anlegg og parkeringskjellere m.m.	12
6	Industri/lager bygg	12
7	Nedbør og flom og stormflo i Oslo	12
8	Boliger	10
9	Terror og viljestyrte handlinger	10
10	Jernbanetunnel	10
11	T-banetunnel	10
12	Farlig stoff	10
13	Omsorgsboliger	9
14	Forsamlingslokaler og utesteder	9
15	Trafikkulykker	9
16	Høyhus - bygninger høyere enn etatens høydemateriell	9
17	Pleie- og omsorgsinstitusjon	9
18	Overnattingssteder	9
19	Ulykker skinnegående trafikk	8
20	Sammenrasning, Urban Search and Rescue (USAR)	8
21	Kritisk infrastruktur og kritiske samfunnsfunksjoner (KIKS)	8
22	Ras, skred (kvikkleire)	8
23	Skogbrann	8
24	Arrangementer	6
25	Sykehus	6
26	Sterk vind i Oslo	6

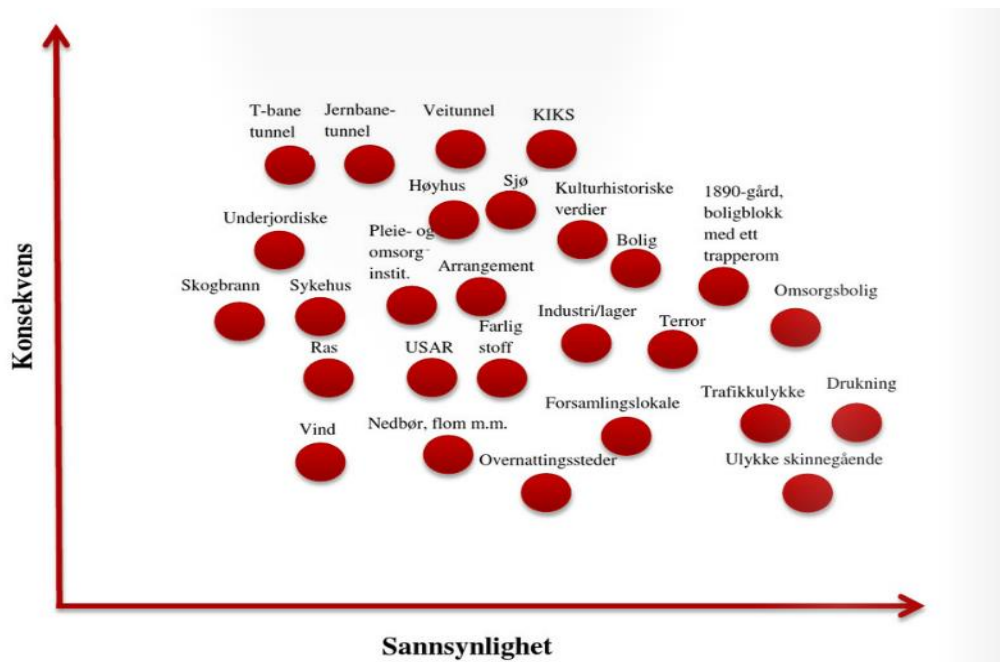
Figur 18: Verdirisiko (BRE 2014, s.172)

Nr.	Omdømmerisiko	Risikoscore
1	1890-bygård og høyhus med ett trapperom	15
2	Høyhus - bygninger høyere enn etatens høydemateriell	15
3	Boliger	9
4	Kritisk infrastruktur og kritiske samfunnsfunksjoner (KIKS)	8
5	Tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier	8
6	Veitunnel	6
7	Terror og viljestyrte handlinger	6
8	Farlig stoff	6
9	Sjøulykker og branner	6
10	Jernbanetunnel	6
11	T-banetunnel	6
12	Forsamlingslokaler og utesteder	6
13	Omsorgsboliger	4
14	Ras, skred (kvikkleire)	4
15	Industri/lager bygg	4
16	Sammenrasning, Urban Search and Rescue (USAR)	4
17	Skogbrann	4
18	Overnattingssteder	4
19	Arrangementer	4
20	Underjordiske anlegg og parkeringskjellere m.m.	4
21	Drukningulykker	4
22	Sykehus	2
23	Ulykker skinnegående trafikk	2
24	Trafikkulykker	2
25	Pleie- og omsorgsinstitusjon	2

Figur 19 Omdømmerisiko (BRE 2014, s.175)

Figurene tydeliggjør og gir føringer for hvilke områder etaten skal prioritere i det risiko-reducerende forebyggende arbeidet, og i utvikling av beredskapsstyrkenes håndteringsevne. Figurene omhandler ulike byggverk, hendelser og scenarier som kan oppstå for redningsetaten totalt i en stor by som Oslo. Blant disse hendelsene omtales 1890 bygårder, høyhus med et trapperom, boliger og omsorgsboliger som høyrisiko objekter i flere kategorier.

En sammenstilling av risiko etter konsekvens og sannsynlighet synliggjør BRE sine samlede vurderinger som vist i figur 20 for ulike objektstyper og hendelser.



Figur 20: Sammenstilling av risiko etter konsekvens & sannsynlighet (BRE 2014. s.169)

Samlet sett gir BRE sine statistikker og funn en klar indikasjon på at antallet hendelser i kommunale boliger – både ordinære boliger i 1890 gårder, høyhus, omsorgsboliger og pleie og omsorgsinstitusjoner (PU) – vurderes som utfordrende av BRE. Og at fremlagt tallmateriale vitner om en overrepresentasjon i statistikken i forhold til private eiere med tilsvarende objekter.

3.3 Stortingsmelding 35: Brannsikring og NOU – Trygg hjemme: konklusjoner og utfordringer

I desember 2010 bestilte stortinget en utredning som kom som NOU i 2012 med tittelen Trygg hjemme. Utredningen ble ledet av Svein Ludvigsen og bakgrunnen var at «åtte av ti som har omkommet i brann de siste ti årene, har omkommet i boliger» (Justis- og beredskapsdepartementet, 2009. s.6). Utvalget skulle bidra til regjeringens målsetning om færre omkomne i brann i årene fremover og kom som en direkte følge av bestillingen i Stortingsmelding 35 Brann sikkerhet (2008-9). Fokuset er særskilte risikogrupper som bor i ordinære boliger og omsorgsboliger.

Med bakgrunn i brannstatistikk og hendelse på 80 og 90 tallet ble det gjort vesentlige endringer i lover og organisering av brannvernarbeidet i Norge. Blant annet fikk vi ny Brann- og eksplosjonsvernlov i 2002 og DSB ble opprettet i 2003 (tidligere DBE – Direktoratet for

Brann og Eksplosjonsvern). Med høy fokus på særskilte brannobjekter og påfølgende tilsyn kom det en rask nedgang i antall branner og omkomne i denne kategorien. Siste større brann med flere omkomne enn 4 i et særskilt brannobjekt var Hotell Caledonia brannen i Kristiansand i 1986. Men utover på 2000 tallet var likevel antall omkomne stigende og i 2007 omkom 74 personer i brann og i 2008 84 personer. Dette var de høyeste tallene på nesten 30 år – siden 1979 da 91 personer omkom i brann. I 2008 hadde man blant annet 3 branner i løpet av 1 måned i boligbygg som krevde til sammen 17 menneskeliv. Blant annet brant det i Urtegata 31 i Oslo, en 1890 gård som var omgjort til utleiegård og eid av Thon gruppen. Her omkom 6 mennesker, alle funnet i trappeoppgangen – og flere av disse var kommunale leietagere med fremmedkulturell bakgrunn.

Stortingsmelding 35 – 2008-2009 hadde tittelen «Brannsikkerhet – Forebygging og brannvesenets redningsoppgaver». Stortingsmeldingen føyer seg inn i arbeidet fra regjering og Storting om styrket samfunnssikkerhet som målsetning. Men der tidligere meldinger som St.meld. nr. 41 (2000-2001) Brann- og eksplosjonsvern, St.meld. nr. 17 (2001-2002) Samfunnssikkerhet: Veien mot et mindre sårbart samfunn, St.meld. nr. 17 (2002-2003) Om statlige tilsyn, St.meld. nr. 39 (2003-2004) Samfunnssikkerhet og sivil-militært samarbeid, St.meld. nr. 22 (2007-2008) Samfunnssikkerhet: Samvirke og samarbeid hadde prioriteringer og tiltak om samfunnssikkerhet og nasjonale målsetninger omhandlet Stortingsmelding 35 den enkelte innbyggers trygghet i langt større grad. Dette kom som følge av erfaringer gjort, hendelser og *«utviklingen på brannområdet senere år hvor branner først og fremst rammer enkeltmennesker»* (Justis- og beredskapsdepartementet, 2009. s.9).

Stortingsmelding 35 omhandlet således målrettet arbeid på forebyggende arbeid for å forhindre og redusere konsekvenser av branner gjennom bedring av beredskap og håndteringsevnen ved hendelser. Forslag til konkrete tiltak som registrering av eldre leiegårder som særskilte brannobjekter, vurdering av krav til brannsikkerhet i egen bolig, regelverksendringer for prosjektering av bygg (automatiserte slukkeanlegg i bygg med heis og komfyrvakt er i etterkant tatt inn i TEK10), utarbeidelse av en nasjonal strategi for informasjon og holdningsskapende arbeid på brannområdet og nedsettelsen av et utvalg som ser på særskilte risikogrupper innebærer alle en styrking av brannsikkerheten.

Det nedsatte utvalget kom med sin rapport i 2012 – NOU: Trygg hjemme. Hovedfokus for rapporten er som nevnt særskilte risikogrupper i egne boliger og omsorgsboliger. Rapporten lister opp de særskilte gruppene, og tar for seg karakteristika og utfordringer for hver gruppe.

Rapporten legger særlig vekt på at særlig uakseptabel risiko oppstår som følge av at flere faktorer opptrer samtidig. Typiske eksempler er eldre som røyker, rusmisbruk og manglende risikoforståelse (tar ned røykvarsler), annen kulturbakgrunn og eldre bygg (tørker tøy på ovn, manipulerer eldre sikringsskap). Rapporten fastslår også at med «*dagens kunnskapsnivå er det på gruppenivå vanskelig å fastslå presist hvordan slike kombinasjoner i sum uttrykker et faktisk risikonivå*» (Justis- og beredskapsdepartementet, 2012). Nærmere gjennomgang av de særskilte risikogruppene og utfordringer kommer i påfølgende underkapittel 3.3.1.

Utredningen tar også for seg sentrale faglige og prinsipielle spørsmål omkring brannvern, for eksempel hensynet mellom personvern og integritet koblet mot tiltak i hjemmet. Utredning av dagens risikobilde og dagens virkemiddelbruk samt hvordan dette fremstår som egnet til å håndtere fremtidens utfordringer er også egnet stor plass. Særlig er eldre sine utfordringer mht brannvern og fremveksten av eldrebølgen nøye analysert. Det gis føringer for forsterkninger av dagens virkemidler og innføring av nye basert på utvalgets oppfatning av foreliggende risikovurderinger. Utvalget beregner også de samfunnsøkonomiske virkningene av ulike tiltak og tiltakspakker samt en vurdering av økonomiske og administrative konsekvenser.

Rapporten støtter seg på faktagrunnlag fra DSB og har ellers bestilt en rekke utredninger fra DSB, Multiconsult og ikke minst fra Norsk Brann Laboratorium/SINTEF. Dette er rapporter som «Oversikt over norske og internasjonale studier og litteratur om risikogrupper» (SINTEF NBL), Brannsikkerhet for risikogrupper – en kunnskapsstatus (SINTEF NBL), «Effekt av tiltak for risikogrupper» (SINTEF NBL), «Undersøkelse av brannvesenenes arbeid med risikogrupper» (DSB) og «Konsekvensvurdering av risikoreducerende tiltak for risikogrupper» (Multiconsult AS, Analyse & Strategi AS). Flere av rapportene er benyttet i denne masteroppgaven, noen bibliografisk og andre i siteringsøyemed.

3.3.1 Særskilte risikogrupper

De særskilte risikogruppene som er definert i Trygg hjemme kjennetegnes både av særlige karakteristika og utfordringer, men også av at de i høy grad er sammensatt og mange faseterte. Innenfor de enkelte gruppene vil funksjonsnivået variere betydelig, og ikke minst vil risikofaktorene opptre i ulike kombinasjoner. Innehar en person i en gruppering andre eller flere elementer av adferd som medfører økt risiko multipliseres risikoen, uten at denne lar seg beregne presist av den grunn.

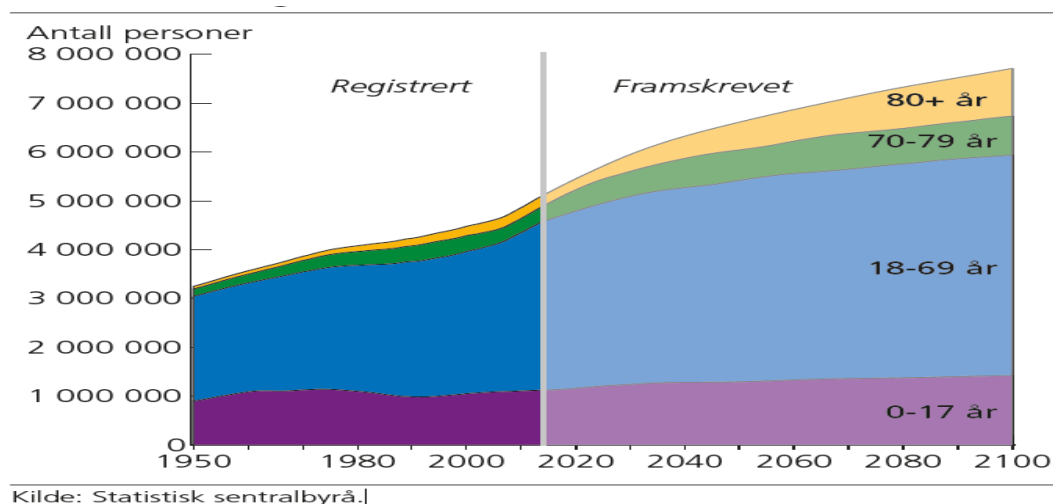
Av disse gruppene er det naturlig nok eldre som får størst oppmerksomhet. Både fordi det dør uforholdsmessig mange eldre i forhold til andel av befolkningen, de er en stor gruppe som er i

ferd med å bli mye større – og fordi vi alle har eldre i egen familie og selv etter hvert vil bli en del av gruppen.

Boligbygg bosetter i dag mange eldre, men andre grupperinger som oppfattes som vanskeligstilte på boligmarkedet er og en del av BBYs målgruppe. Denne målgruppen har langt på vei sammenfallende trekk med det som karakteriseres som særskilt risikoutsatte grupper i Trygg hjemme. Det gjøres derfor en gjennomgang av de enkelte særskilte gruppene i kapittel 3.3.1.1 tom 3.3.1.6. Dette vil vise særlige kjennetegn og utfordringer som representeres ved de enkelte grupperingene som er identifisert.

3.3.1.1 Eldre, eldrebølgen, omsorg+ og omsorgsbolig.

Norges befolkning gråner og aldringen er ingen forbigående bølge. Statistisk sentralbyrå sine befolkningsframskrivninger viser både økt levetid og fler eldre som følge av de store etterkrigstidskullene. Gruppen 70 år og eldre utgjør 11 % av befolkningen i 2014 noe som vil øke til 19 % i 2060. Og «... andelen som er 80 år eller eldre vil øke fra rundt 4 prosent i dag til om lag 10 prosent i 2060» (Syse & Pahl, 2014, s.48). Dette illustreres i figur 21 fra SSB.



Figur 21: Befolkning etter aldersgruppe fremskrevet til år 2100 (SSB)

Dette er relevant fordi i Norge er 20-40 % av de omkomne i brann 70 år eller eldre, noe som tilsvarer om lag 15-30 brannofre pr år. I følge Mostue og Stensaas er dødshyppigheten som følge av brann «nesten 4 ganger høyere hos denne aldersgruppen, enn for de under 70 år» (2007, s.10). Og som i andre land ser man at spesielle boligområder blir populære blant spesielle aldersgrupper. I en brann i en boligblokk i Japan var 80 % av beboerne eldre personer som ikke var i stand til å evakuere ned trappene (Sekizawa, 2004 i Mostue og Danielsen, 2007, s.9). Det er også rimelig å anta at andelen personer med

Case 1: En varslet dødsbrann

Adresse og involverte er anonymisert.



DØDSBRANN: En 43 år gammel mann døde på sykehus av skadene etter en brann i en leilighet på Galgeberg i Oslo. (Foto: Lill Chr. Ludvigsen / TV 2) Mandag 28. oktober 2013, kl. 13:14

- Feb. 2013: Vaktmester varsler ved avviksmelding om søppel i oppgang utenfor leilighet. Siden leilighetsdør står halvveis åpen kikker han inn og ser store mengder avfall i gangen.
- Feb. 2013: BBY sender brev til leietager, med kopi til ansvarlig bydel, om at dette er brudd på leieavtalen og gir vedkommende en ukes frist til å rydde leiligheten.
- Mars 2013: Vaktmester varsler på nytt om tilsvarende forhold – denne gang inkludert avføring
- Mars 2013: Boligbygg sender nytt varsel til leietager med dato for hjemmebesøk i april. Bydelen er invitert med på befaring
- April 2013: Hjemmebesøk – ingen åpner
- Mai 2013: Ny befaring varsles – leietager er på sykehus, ingen åpner
- Juni/Juli 2013: Saksbehandlere i bydel og hos eier avvikler sommerferie
- August 2013: Grunnet opphopning av saksmengde etter sommerferien iverksettes ingen tiltak
- Oktober 2013: Leietager dør i brann. Årsaken var røyking på seng i leilighet som er overfylt av søppel.
- Ved slukking og evakuering av oppgangen avdekkes ytterligere en leilighet med tilsvarende utfordringer. Vedkommende nekter å motta hjelp fra bydelen og må fravike leieforholdet etter heving av kontrakt fra BBY, først da kunne bydelens hjelpeapparat bistå

nedsatt funksjonsevne er større blant de eldre enn blant den øvrige delen av befolkningen noe som øker risikoen.

TEK sine funksjonskrav omfatter i prinsippet alle personer, men i veiledningen (REN) er løsningene i hovedsak utformet for funksjonsfriske personer. I valg av risikoklasse forutsettes det for bygninger som innplasseres i risikoklasse 1-4, som vist i tabell 1, at alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv i sikkerhet. Erfaringsmessig vil mange personer med nedsatt funksjonsevne, inkludert mange eldre, ha problemer med bringe seg selv i sikkerhet i for eksempel en boligblokk i risikoklasse 4.

Tabell nr. 1: REN § 7-22 Risikoklasser

Risikoklasse	Bare sporadisk personopphold	Alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv til sikkerhet	Bare beregnet for våkne personer	Lite brannfarlig aktivitet
1	Ja	ja	ja	ja
2	ja/nei	ja	ja	nei
3	nei	ja	ja	ja
4	nei	ja	nei	ja
5	nei	nei	ja	ja
6	nei	nei	nei	ja

I forhold til Boligbygg Oslo KF sin portefølje er dette betydningsfullt både i den ordinære boligporteføljen der mennesker med tildelt bolig blir boende utover i alderdommen. I tillegg er det boligtypene omsorgsbolig og omsorg+ som er en politisk løsning der en ønsker å kunne gi stadig flere en god bolig som er tilrettelagt for omfattende pleie og omsorg utenfor institusjon. Men disse boligene er ikke en lovregulert boform som sykehjem og aldershjem. Juridisk sett betraktes de som beboerens private hjem og faller inn under husleieloven. Når disse etableres i eksisterende bygg i RK4, eller andelen eldre eller leietagere i risikoutsatte grupper i et ordinært bygg blir for stor blir spørsmålet hvor store avvik fra forutsetningene som aksepteres? I tillegg, hvilke krav gjelder hvis ikke forutsetningene om evne til å rømme på egen hånd stemmer?

Under behandling av «Sykehjemsbehovsplanen» i Oslo i 2013 sendte Brann- og redningsetaten et høringsnotat som tok opp disse problemstillingene. Der påpekte de behovet for økt brannsikkerhet i planen og «... i oppfølgingen av Bystyremeldingen om fremtidens eldreomsorg i Oslo. ... Etaten kan ikke se at brannsikkerheten så langt inngår i forståelsen av omsorg og trygghet» (Brann- og Redningsetaten, 2013). Som følge av dette anser

Case 2: Brann i Hagegt. 29 – tidligere trygdebolig fra 80 tallet. (se forsidebildet)

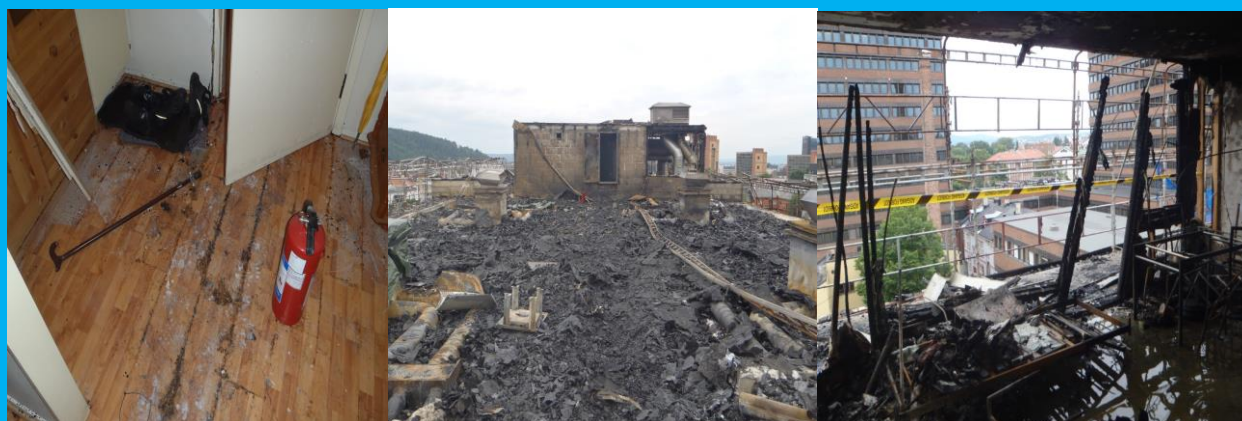
6 etasjer – betongskiller, hel detektert med 55 leiligheter. Stor andel eldre leietagere.

Våren 2012 ble det sendt ut spørreskjema til bydel Gamle Oslo vedrørende behovet for assistert rømning i de kommunale boligbyggene i bydelen. I dette bygget anslo bydelen at 3-5 personer hadde behov for hjelp i en evakueringssituasjon.

Sommer 2012 bryter det ut brann i en leilighet i 5. etasje. Varslingsanlegget fungerer etter planen – Oslo Brann og Redningsvesen er på stedet i løpet av cirka 8-10 minutter.

Innsatsleder vurderer potensialet for katastrofebrann og varsler om behov for økte styrker. Fagleder brann overtar ansvaret og prioriterer evakuering av bygget før slukking påbegynnes.

38 mennesker krever assistert evakuering. Det tar cirka 45 minutter fra BRE er på stedet til evakuering er fullført og slukking påbegynnes.



I mellomtiden har brannen slått igjennom vindu i leiligheten og tatt i taket. Bygget får store brann og vannskader i de to øverste etasjene. (se forsidebilde)

Det tar 18 måneder før bygget er beboelig igjen og forsikringsoppjøret koster Oslo Kommune som selvassurandør 45 millioner kroner.

Ingen ble skadet og omkom, men bygget var i forkant vurdert som blant de sikreste i BBY sin portefølje ut ifra byggeskikk og med direktekoblet brannalarmanlegg til 110 sentralen

Ved gjennomgang av bygget etter brannen avdekkes flere ting:

- Det ble antagelig drevet catering fra leiligheten hvor brannen oppstod basert på antall komfyre og wok panner som ble avdekket.
- 2 leiligheter bortenfor der brannen ble stanset finner man 50 plastdunker lagret under en seng. Hver av disse inneholdt 3 liter ren aceton som er ekstremt brannfarlig. Forskrift om brannfarlig varer § 8-7 angir en grense på inntil 5 liter væske klasse A i boenhet.
- I en rekke utbrente og evakuerte leiligheter avdekkes rullestoler, gåstoler, krykker, stakk og andre hjelpemidler som underbygger tvil om at alle hadde evnen til å rømme på egen hånd.

etaten det som sannsynlig at antallet dødsbranner vil øke dersom ikke brannsikkerhet blir en naturlig del av fremtidens omsorgsplaner. Videre mener de at det må tas høyde for *«oppgradering av brannsikkerheten i henhold til krav i lov og forskrift i de ulike botilbudene i budsjettforslaget»* (Brann- og Redningsetaten, 2013).

Alder og aldring i seg selv er ikke risikofaktorene, men den fysiske og mentale forandringen som følger av endringen skaper dårlig syn, svekket hørsel, redusert fysikk og økt reaksjonstid som faktorer. Og vi vet at de fleste typer sykdom og funksjonsnedsettelse vil øke med alderen. Demente og eldre med nedsatt funksjonsevne vil kunne reagere mindre rasjonelt eller uten evne til handle riktig og raskt nok ved brann. Konsekvensen er derfor at brannsikkerhets tiltak for denne gruppen *«må være automatiserte og virke uavhengig av personlig medvirkning»* (Justis og beredskapsdepartementet, 2012. s. 43), hvilket er sammenfallende med Steen-Hansen et al. sin konklusjon i rapporten *«Brannsikkerhetsnivået i sykehjem og pleieinstitusjoner for eldre»* fra 2010.

3.3.1.2 Mennesker med funksjonsnedsettelse

Funksjonsnedsettelse er en samlebetegnelse som signifierer et gap mellom individets forutsetning og omgivelsenes utforming eller krav til funksjon. Det opereres med ulike former for funksjonshemning som bevegelseshemning, miljøhemning og orienteringshemning. Dette gir oss en stor gruppe med ulike utfordringer fra nedsatt mobilitet, til syns- og hørselsutfordringer, hjerte og lungesykdommer, psykisk utviklingshemmede med flere. Ulike undersøkelser referert i «Brannsikkerhet for risikogrupper – en kunnskapsstudie» av Steen Hansen & Storesund (2011) viser at det er mer sannsynlig at mennesker med funksjonsnedsettelse vil ha økt risiko for å omkomme i brann. Blant annet viste en amerikansk undersøkelse fra 2011 at funksjonsnedsettelse var en faktor i gjennomsnittlig 14 % av alle boligdødsbranner i perioden 2004-2008, mens en tilsvarende svensk undersøkelse viste at 15 % av dødsopfrene i Sverige i perioden 1988 til 2000 hadde funksjonsnedsettelse (Steen Hansen & Storesund, 2011).

Kjennetegn ved mange av disse brannene er ofrenes nærhet til arnested, og deres involvering i antennelsen for eksempel gjennom røyking. Videre har gruppen en rekke ulike utfordringer med hensyn til å rømme. Det er manglende evne til å benytte trapper ved bevegelseshemning, manglende evne til å høre varsler ved hørselshemning, til å se og unngå brann ved synshemning eller til å kunne mestre rømningssituasjonen som psykisk funksjonshemmet.

3.3.1.3 *Mennesker med psykiatriske problemer og medikamentbruk*

Trygg hjemme peker på at det er lite norsk forskning som viser sammenhengen mellom brann og psykiske problemer, men at Steen-Hansen i en gjennomgang av dødsbranner fra 1995 kunne vise til en økning i dødsbranner der ofrene enten var i psykisk ubalanse eller det var mistanke om selvmord (Trygg hjemme 2012 s. 46). Dette er sammenfallende med studier gjort i andre land der man konkluderer med at psykiske problemer er en risikofaktor ved brann (Steen-Hansen & Storesund, 2011). I 2010 brukte 8 % av Norges befolkning angstdempende midler, 6 % benyttet seg av sovemidler og 6 % antidepressiva i følge tall fra Folkehelseinstituttet (Trygg hjemme 2012, s.46). Konsekvenser er potensiale for mindre rasjonelle handlingsmønstre, mindre aktsomhet og evne til respons ved hendelser som følge av nedsatt kognitiv funksjonalitet.

3.3.1.4 *Rusmiddelbruk*

Det er allment akseptert at *«rusmiddelbruk er en faktor som øker brannrisikoen betydelig»* og en rekke studier *«viser at rus er en svært viktig risikofaktor»* (Trygg hjemme 2012 s.45). Andelen omkomne med alkohol i blodet er i henhold til en svensk studie av omkomne i perioden 1992-2002 på 43 %. Videre er så mye som 70 % av gruppen branndøde mellom 30-60 år påvirket av alkohol, her er menn overrepresentert og særlig skilte og ugifte menn. (Trygg Hjemme 2012, s.45). Patrice Brennan har i sin undersøkelse *«Victims and Survivors of Fatal Residential Building Fires»* fra 1999 påvist at *«31.8% of the victims aged over 15 had a blood alcohol content of greater than 0.10g/100ml»* (s.306).

I undersøkelsen *«Brann til middag»* av Stølen, Stensaas, Steen-Hansen og Sesseng fra 2011 undersøkes komfyrbranner særskilt. Her er konklusjonen at de fleste komfyrbranner oppstod i tidsrommet 12:00-20:00, men at flest komfyr dødsbranner inntraff om natten mellom 02:00 og 06:00, selv om antallet branner var på et minimum i det tidsrommet. *«Den økte dødsraten for komfyrbranner på nattestid kan til dels forklares med at de involverte ofte er beruset. Berusete personer har svekket dømmekraft og oppmerksomhet, samtidig som de har lett for å sovne fra komfyren»* (Steen-Hansen et.al. 2011. s.10)

På samme måte viser Sidman et al. i en undersøkelse fra USA om røykvarslere at *«households with heavier drinkers were less likely to meet placement plus functionality recommendations...»* (2011, s.532), noe som igjen øker konsekvensgraden ved en hendelse. Og en dansk undersøkelse gjengitt i Kjestveit & Allred slår fast at dødsrisikoen, basert på reelle hendelser, var høyest for eldre mennesker, personer med psykiske problemer og kroniske alkoholikere (2003).

3.3.1.5 Sosial posisjon

Sammenhengen mellom sosial nød og antall dødsbranner er påvist i en rekke undersøkelser fra flere land. Studier i fra USA, England, New Zealand, Sverige og Norge viser alle at sosial fattigdom øker risikoen for å omkomme i brann (Trygg Hjemme, 2012. s 47). I Trygg Hjemme benyttes begrepet sosial posisjon for å beskrive et individs stilling i samfunnet basert på variabler som sivilstand, yrke, utdanning, inntekt og sysselsetting. Blant annet er det å bo alene oppfattet som en risikofaktor. I følge den svenske undersøkelsen, som viste at 43 % av omkomne i brann hadde alkohol i blodet, var også 2/3 av de branndøde enslige, mens en tilsvarende dansk undersøkelse viser at 57 % av ofrene bodde alene (Steen-Hansen & Storesund, 2011. s.16).

I Norge gjorde Sandvik funn i sin undersøkelse fra 2001 som viser at det er 4,9 ganger høyere brannrisiko dersom det bor en uføretrygdet mann i alderen 30-49 år alene i boligen. «*Samlet gir disse resultatene, ifølge DSB, et solid grunnlag for å konkludere at i norske boliger, der det bor enslige, uføretrygdede menn i alderen 30-49 år, er brannrisikoen langt høyere enn i andre norske boliger*» (Mostue & Stenstad, 2005. s.68-69). En analyse av 318 dødsbranner i London i perioden 1996-2000 av Holborn, Nolan & Golt viste en klar sammenheng mellom sosial fattigdom og dødsbrannrisiko (2003). Høyest risiko fant man «*i kommunale boliger for vanskeligstilte og i midlertidige boliger*» (Trygg Hjemme, 2012. s.47).

I rapporten «Samfunnet og brannhyppighet» av Skogesal fra 1999 gjennomgås sammenhengen mellom boligbrannhyppighet og utvalgte samfunnsparametere i Norge. I en multivariabel regresjonsanalyse ble andelen uføre, andelen straffedømte, andelen eldre over 75 år og fylke påvist «*å være sterke og signifikante prediktorer for brannhyppigheten*» (Mostue & Stenstad, 2005. s.68). Rapporten konkluderer blant annet med at 35 % av boligbrannene i Norge skjer i boliger der det bor uføretrygdede, og at brannhyppigheten derfor er cirka 8 ganger høyere i boliger befolket av uføretrygdede enn i boliger der det ikke bor uføretrygdede. Dette er helt på linje med Duncanson sine funn fra New Zealand som viser en signifikant høyere brannforekomst i områder med lav sosial status (Duncanson et al., 2002)

3.3.1.6 Annet språk & sikkerhetskultur

Den siste gruppen utsatt for brann som omtales i Trygg Hjemme er de med et annet språk eller annen sikkerhetskultur. Dette ble særlig aktualisert som følge av Gulskogbrannen i 2008 der 7 polske bygningsarbeidere mistet livet i en boligbrann. Mer enn 20 gjestearbeidere bodde under forhold som ikke samsvarte med regelverket. Her var det brudd på bygningsforskriftene og et eldre overbelastet elektrisk anlegg som var årsaken. Dette er regulert og kan følges opp

fra tilsynsmyndighetene, enten det er brannvesen, el. tilsyn eller plan og bygningsmyndighetene, slik at krav og rettigheter for leieboliger blir ivaretatt opp mot kyniske utleiere som profiterer på regelbrudd.

Kanskje vel så viktig er andelen med fremmedkulturell bakgrunn som bor i ordinære boliger.

Både Mostue & Stenstad (2005) og Trygg Hjemme (2012) viser til Sandvik sin rapport fra 2001 «Risikofaktorer for boligbrann i Norge, med spesiell vekt på persondata» hvor det hevdes at «*Det er 1,8 ganger høyere brannrisiko dersom det bor minst en innvandrer i boligen. Slike boliger utgjør 7,1 % av alle boliger*» (Mostue & Stenstad, 2005. s.68-69).

I IMDI rapport 5A-2007 «Fakta om innvandrerbefolkningen» vises det til at innvandrerbefolkningen utgjør 8,3 % av befolkningen i Norge, mens for Oslo sin del er 23 % av befolkningen innvandrere (Aalandslid, red. 2007. s.7).

Case 3 Risikoforståelse

Høsten 2013 ble det, basert på risikovurdering av bygg og beboere, installert heldetektering i 2 sammenhengende bygg med cirka 60 leiligheter i en indre øst bydel. Det gjaldt to fem etasjes teglsteinsbygninger fra 1935.

Blandet 1-2-3 roms leiligheter bebodd av familier og enslige, primært ordinære vanskeligstilte med høy andel av fremmedkulturelle, inkludert noe 1. og 2. gangs bosetting av flyktninger.

Innen oppkobling til 110 sentralen gjennomføres forlanger BRE en prøvedrift på anlegget for å minimere feil og falske alarmer som fører til utrykning. I denne perioden er ikke anlegget oppkoblet mot ekstern mottager. Dette medfører at alarmen vil ringe inntil noen (BRE eller vaktsselskap) blir varslet og kommer for å undersøke og manuelt tilbake stille anlegget.

Kort tid etter montering ble anlegget utløst kl. 0400 om natten. Cirka 50 % av leilighetene evakuerte bygget og BRE ble varslet og var på stedet i løpet av 20 minutter. Det ble avdekket forsøk på ildspåsettelse i kjeller, men dette hadde slukket av seg selv. Anlegget ble deretter tilbake stillt.

Natten etter ble alarmen igjen utløst. Denne gangen var det kun 3 leiligheter som evakuerte. BRE ble igjen varslet og var på stedet i løpet av 20 minutter. Denne gang ble det avdekket forsøk på brannstifting på loft, igjen slukket av seg selv. Anlegget ble deretter tilbake stillt.

To dager senere blir Boligbygg Oslo KF kontaktet fra boligkontoret i angjeldende bydel. Spørsmålet er om nevnte brannalarmer er reelle. Saksbehandler kan bekrefte dette og spør om bakgrunn for spørsmålsstillingen. Boligkontoret gir da som begrunnelse for spørsmålet at flere familier hadde tatt kontakt de siste dager omkring muligheten for boligbytte.

Det fremkommer i samtalen at årsaken for forespørslene ikke er redsel for brann og en mulig pyroman i nabolaget, men at det er så mye bråk fra brannalarmanlegget at det er umulig å sove. Av den grunn ble det forlangt bytte av leilighet til annen adresse.

3.4 Annen relevant forskning

Innenfor forskningsområdet brannvern foreligger det en rekke rapporter og særrområder som er undersøkt spesielt. I dette underkapittelet vil jeg trekke frem noen av disse rapportene og se nærmere på tre sentrale områder som angår Boligbygg. Dette er eldre hus og økt brannfare, bruken av røykvarsler og hva universell utforming har av betydning.

I «Analyse av DSBs brannstatistikk for bygningsbranner i tiårsperioden 1994-2003» viser Mostue og Stensaas at det har vært en «vesentlig større prosentvis nedgang i antall branner i særskilte brannobjekter enn i øvrige bygninger. Antallet branner er redusert med 25 % i særskilte brannobjekter og med knappe 2 % i øvrige bygninger» i tiårsperioden. Denne statistikken var med på å aktualisere vridningen av fokus over mot brann i boligbygninger og deretter mot utsatte grupper.

I rapporten «Samfunnet og brannhyppighet» av Skogesal fra 1999 gjennomgås sammenhengen mellom boligbrannhyppighet og utvalgte samfunnsparametere i Norge. I tillegg til at alder og uførhet ble påvist å være sterke indikatorer for økt brannhyppighet fant han at «boliger til straffedømte hadde 30 ganger høyere hyppighet» for brann enn boliger uten straffedømte (Mostue & Stenstad, 2005. s. 68). Tilsvarende funn understøttes i Sandvik (2001) sin rapport «Risikofaktorer for boligbrann i Norge, med spesiell vekt på persondata», også henvist til i Mostue & Stenstad sin rapport og i Trygg hjemme.

Theresa Watt-Hampton ved Victoria University i Australia gjorde i 2006 en undersøkelse basert på rettsmedisinske funn ved dødsbranner i perioden 1998-2005 som gir interessante implikasjoner i forhold til Boligbygg sin beboermasse. Med et utvalg på 101 voksne døde i brannulykker (ikke selvmord) fant hun, som vist i tabell 2 at «*that the majority of the victims*

Tabell 2: Variable risiko faktorer i VU rettsmedisinsk database for voksne omkommet i dødsbrann ulykker (Watt-Hampton, 2006. s.36)

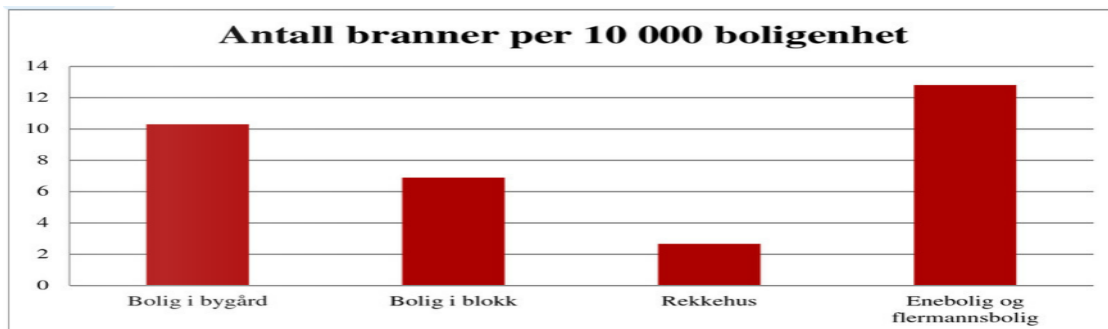
Variable	Observed percentage
Smoke alarm not present/not working	84.2
Not in paid employment	82.2
Alone at time of fire ignition	80.2
Male	71.3
Intimate with fire ignition	71.3
Asleep at time of fire ignition ²	65.9
Time of fire (8pm-8am) ³	59.8
Cigarette smoker	59.4
Blood alcohol content (>0.01g/100ml) ⁴	55.4
Mentally ill	54.5
Cigarette smoking prior to fire ignition	52.5
Only drugs in system ⁵	46.6
Physically ill	45.5
Abnormal behaviour prior to fire ignition ⁶	34.3
History of careless smoking	13.8

did not have a working smoke detector, were not in paid employment, were alone at the time of the fire ignition, were intimate with the fire ignition and were male» (Watt-Hampton, 2006. s.36). I tillegg hadde en majoritet av ofrene en mental lidelse – i denne

studien definert som «*a condition that seriously impairs, either temporarily or permanently, the mental functioning of a person both in thoughts and/or behavior*» (Beumont & Carney, 2004 i Watt-Hampton 2006. s. 47). Videre viser en multivariabel analyse av de samme tallene at 25 % av ofrene ikke var påvirket av alkohol eller narkotika, mens 24 % var påvirket av begge deler. 52 % var påvirket av enten alkohol eller narkotika alene, mens samlet sett var 75 % av ofrene påvirket av et eller flere rusmidler (Watt-Hampton. 2006. s.37).

3.4.1 Eldre hus og økt brannfare

Gitt Boligbygg Oslo KF sin portefølje med en høy gjennomsnittsalder som vist senere i kap. 4 er det interessant å vurdere hvorvidt det er høyere brannrisiko i denne type bygg enn mer moderne bygg. Statistikk fra BRE viser at det er fler branner i 1890 bygårder enn i blokker og rekkehus. Disse tallene fremkommer i BRE sin ROS analyse fra 2014 vist i figur 22.



Figur 22: Antall branner pr 10 000 boligenheter. Brann- og Redningsetaten (2014)

Eldre hus har oftere eldre elektriske anlegg, og i Norge i 2011 skyldtes nesten 50 % av bygningsbrannene teknisk svikt i eller feil bruk av elektrisk utstyr (DSB 2013a).

Underdimensjonerte strømlegg, manglende antall strøm uttak med dertil bruk av skjøteledning eller behov for tilleggsvarme fra mobile enheter er typisk utløsende årsak til branner i eldre bygg. Dette er sammenfallende med funn fra undersøkelser i USA og Canada (Shai, 2006, s.150).

Selv om risikoen er betydelig høyere i eldre bygg er det konsekvensen av en brann som gjør utfordringen i eldre bygg særdeles alvorlig. Manglende brannskiller, ofte kun et trappeløp eller manglende varslings og slukkesystemer gjør enhver brann til en potensiell dødsfelle. Dette ble synliggjort under den tragiske brannen i Urtegata i Oslo i 2008 der 6 mennesker omkom. Samtlige omkomne ble funnet i trappeløpet i 1890 gården.

Til tross for at eldre bygg har en høyere brannrisiko – utgjør kombinasjonen med lav inntekt og lav sosial status en økt risiko som til sammen er høyere enn hvert av disse elementene

skulle tilsi alene. I følge Donna Shai sin undersøkelse «Income, Housing and Fire Injuries» publisert i Public Health Reports i April 2006 er det resultatet av samspillet mellom elementene som fører til en slik effekt:

“Philadelphia census tracts with high percentages of low income and older housing have elevated rates for fire injuries, suggesting that the risk of fire injuries is greater than the combined effects of older housing and low income. Therefore, the problem not older housing per se (the first hypothesis) but a more complex situation stemming from the interaction between older houses and low income, supporting the second hypothesis” (Shai 2006 s. 152).

3.4.2 Bruk av røykvarsler

§2.5 i forskriften om brannforebygging tar for seg røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i boligen. Om røykvarslere heter det «Eier av bolig skal sørge for at boligen er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket» (DSB a). Hensikten med røykvarslere er å fremskaffe tidlig varsel om brann under utvikling. Nesten alle branner starter med røykutvikling før en temperaturstigning eller en åpen flamme, og et tidlig varsel vil kunne føre til at de som oppholder seg i boligen får anledning til å redde seg selv.

Røykvarsler anses som det mest effektive varslingssystemet i forhold til investeringskostnad, og stadig flere land regulerer bruken av disse. En undersøkelse fra Australia viser at etter innføring av et generelt påbud om røykvarslere i 2006 sank antallet sykehusinnleggelses knyttet til boligbranner med 36,2 % (Harvey, Poulos & Sherker, 2013). Tilsvarende reduksjon finner man i tall fra England, og i fra USA hvor antallet hjem med røykvarsler er gått fra 22 % i 1977 til 96 % i 2004 (Sidman et al. 2011, s. 525).

Til tross for enighet om nytten av røykvarslere og påbud om bruk rapporterer DSB at «over halvparten av alle boliger som har vært utsatt for dødsbrann i Norge manglet fungerende røykvarsler» (Wardrum, B.H. 2013). I USA finner Sidman lignende tall i sine undersøkelser der et disproporsjonalt prosentvis antall branner (33 %) og dødsfall ved brann (40 %) forekommer i hjem uten alarm. (Sidman et.al 2011, s. 526). Sidman anslår videre at i hjem med alarm er 20-50 % av enhetene estimert til å være ute av drift. Sidman sin rapport “Comprehensive Smoke Alarm Coverage in Lower Economic Status Homes: Alarm Presence, Functionality, and Placement” estimerer at hele 30 % av alle boligbranner i USA kunne vært forhindret dersom fungerende røykvarslere var tilgjengelig. I Norge rapporterer brannvesenet at av «totalt 4.096 branner i 2012 var det ikke koblet til røykvarsler, eller røykvarslerne ikke

fungerte i 1.054 branner» (Strøm, 2014). Dette utgjør hver fjerde brann, men i realiteten vil tallene være langt større siden nesten 50 % av brannene har ukjent faktor mht bruk av røykvarsler som vist i tabell 3. En ekstrapolering av kjente tall vil derfor gi at rundt regnet 50 % av alle branner i Norge foregår i hjem uten eller med defekt røykvarsler, slik DSB også hevder.

Tabell 3: Røykvarslerbruk i forbindelse med branner i 2012 (Strøm, 2014))

Røykvarslerbruk i forbindelse med branner	
Fungerende røykvarsler	1051
Røykvarsler ute av drift	675
Ingen røykvarsler	379
Ukjent	1991
Totalt	4096

I egenskap av utleier er Boligbygg Oslo KF ansvarlig for at alle utleieobjektene er utstyrt med røykvarsler ved innflytting. I etterkant overtas ansvaret for at varsleren er operativ under leieforholdet av leietaker. «*Du som leietaker har ansvaret for funksjonstesting, ettersyn og å melde i fra til eier dersom det oppdages feil eller mangler ved utstyret*» (DSB 2013 b). Dette er en generell oppfatning om ansvarsforholdet - både hos myndighetene og i utleiemiljøer - og er nedfelt i BBY sine leiekontrakter. Boligbygg ivaretar sitt ansvar ved å bytte til nye varslere i samtlige leiligheter som skifter leietager. I tillegg tilbyr BBY sine eksisterende leietakere gratis batterier og bytte av defekte varslere der leietaker melder i fra om mangel. Til tross for dette avdekker BBY ved HMS kontroll av utleide enheter mange defekte varslere eller leiligheter uten varslere.

Mulvaney et.al i en større undersøkelse fra England i 2009 viser tilsvarende funn:

“There is much evidence that possession of working smoke alarms is closely related to deprivation, with lower ownership levels in disadvantaged areas, poorer housing quality, single adult households, older properties, families from Black and Minority Ethnic Groups, maisonettes and flats, private rented household, households with smokers and those with a low income” (Mulvaney et.al 2009, s. 160)

I en rapport til DSB i 2003 viser Kjestveit og Allred fra Rogalandsforskning til tilsvarende funn i sin gjennomgang av relevant forskning på området i rapporten «Opplevd risiko og boligsikkerhet». Og en undersøkelse fra Memphis, USA viser at selv om det var installert røykvarslere i boligene hos leietakerne i et husværeprosjekt fra Memphis Housing Authority var 92 % av de 325 enhetene som ble undersøkt utsatt for hærverk eller på annen måte defekte (Warda et. al 1999, s. 215).

Case 4: HMS aksjon i de kommunale boligene i Tøyenområdet høsten 2013

Med utgangspunkt i diverse hendelser i området starter BBY, bydelen og politiet et samarbeid. 4 skyte episoder på 3 uker, salg av narkotika fra inngangspartiene, bruk av narkotika i oppganger og baktrapper, trusler mot vektere, knuste ruter på vekterbilen og diverse hærverk og gjengproblematikk utløser en bred aksjonsplan.

Blant annet foretar Boligbygg med støtte fra politiet og brannvesenet HMS besøk i leiligheter i området rundt Tøyensenteret

HMS besøk – hjemlet i husleiekontrakten – har som primær oppgave å sjekke sikkerhet i boligene. Pulverapparat og røykvarsler blir kontrollert – beboer blir samholdt med navn på leiekontrakt for å avsløre ulovlig fremleie og leilighetens generelle tilstand blir vurdert.

I løpet av 2 kvelder ble rundt 300 kommunale leiligheter besøkt av innsatsgruppa. Alle leilighetene var i utgangspunktet utstyrt med røykvarsler fra utleier ved innflytting og kontrakten spesifiserer leietagers ansvar for å vedlikeholde og skifte batteri i denne under leieperioden.

Boligbygg supplerer gratis røykvarslere eller batterier for leietagere som har behov for dette. Dette er naboblokkene til Hagegt. 29 som brant året før – se case 2.

Resultatene fra undersøkelsen viste at opp mot 80 % av røykvarslerne var ute av drift. Defekte, uten batteri, utsatt for hærverk eller demontert.

Nye varslere ble montert i hver leilighet mens aksjonen pågikk.

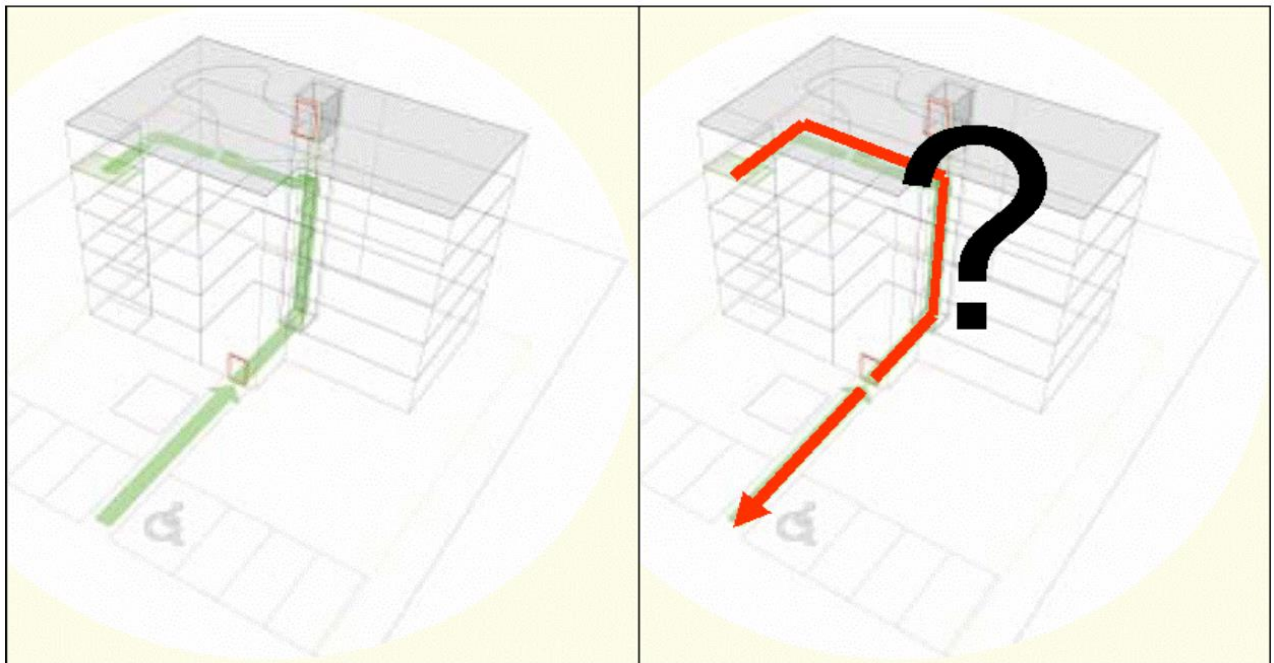


Tildrekket varslere
(Illustrasjonsfoto)

3.4.3 Universell utforming – alle inn / ut

Den mest vanlige strategien i Europa ved brann er «everybody out». Det bekreftes i «Bygg for alle» (Mostue & Danielsen, 2007) der samtlige land som besvarte en strategikartlegging kunne bekrefte dette. Samtidig har arbeidet med universell utforming til nå vært rettet mot hvordan man skal komme seg inn i bygninger. Spørsmålet om hvordan man skal komme seg ut i forbindelse med evakuering ved brann har ikke vært så sentralt.

Illustrasjonen i figur 23 er hentet fra forsiden på temaveiledningen «Bygg for Alle» og illustrerer en velkjent utfordring i Boligbygg sin eiendomsmasse. Det finnes per dags dato cirka 60 bygg med 100 heiser i Boligbygg sin portefølje. Leilighetene i disse byggene tildeles av bydelene til behovshavere med ulike utfordringer som høy alder, nedsatt mobilitet eller andre funksjonsnedsettelse, uten at bygget nødvendigvis har kompenserende tiltak, eller at det gjøres konkrete risikovurderinger av leietakernes evne til å rømme ut for egen maskin.



Figur 23: Illustrasjon av utfordring ved det som oppfattes som universell utforming (Mostue & Danielsen, 2007 – s.12)

«Med universelt utformede bygninger menes at bygninger som er alminnelig i sin bruk skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. Tilgjengelighet i boliger og offentlige bygninger har høy prioritet i dette arbeidet» (Mostue & Danielsen, 2007. s.7).

Ofte har arbeidet omkring universell utforming vært fokusert på hvordan man skal komme seg inn i bygninger mens evakuering ved brann har vært mindre omtalt i følge Mostue & Danielsen (2007, s.8). Dette settes det nå mer fokus på, og blant annet var dette tema under

konferansen «Alle Ud – Evakuering av personer med særlige behov» som ble organisert av Københavns Brandvæsen i september 2014. Utfordringene fremstår som ganske like for flere land og som det ble sagt av Dahlberg fra Beredskapsstyrelsen under konferansens innledning:

«Jævnfør Bygningsreglementet skal alle kunne komme ind i bygninger, men i tilfælde af evakuering er der ikke taget højde for personer, der f.eks. ikke kan høre alarmen, ikke kan se flugtvejene eller ikke kan komme ned via trapperne, fordi de sidder i kørestol»(Alle Ud, 2014)

I den nye TEK10 er kravene endret for å ivareta disse utfordringene i større grad. Boligbygg over 2 etasjer får krav til heis, og heis utløser krav om automatiske slukkeanlegg. Dette vil da fungere som et kompenserende tiltak som reduserer behovet for å måtte rømme ut på egen hånd. Men fra tidligere regelverk hvor forutsetningene om at alle evner å bringe seg selv i sikkerhet i bygninger i RK 1-4 er det *«åpenbart at mange personer med nedsatt funksjonsevne inkludert mange eldre, vil ha problemer med å bringe seg selv i sikkerhet i for eksempel en boligblokk(RK4)»* (Mostue & Danielsen, 2007. s.6). Funksjonskravene i tidligere TEK omfattet i prinsippet alle, mens løsningene i REN i hovedsak var utformet for funksjonsfriske personer. Dette angis av Mostue & Danielsen som en årsak til at flertallet av eksisterende bygninger *«ikke er utformet med tanke på at personer med nedsatt funksjonsevne skal kunne evakuere ved egen hjelp»* (2007. s.12). Eksisterende boligportefølje er derfor bestående av løsninger som har som mål å ivareta alle, men som i praksis fører til at en rekke personer blir fanget i bygget ved en eventuell brann, uten mulighet til å rømme på egen hånd. Både byggets tekniske utforming og brudd på forutsetningen om evne til å rømme for å kunne bli bosatt i eiendommen ligger til grunn for dette. Særlig er dette synlig ved en del eldre omsorgsboliger i RK4. Ved endring av REN i 2003 basert på TEK97 klargjorde myndighetene dette blant annet ved å ta inn setningen *«I bygninger beregnet for personer med pleie- og omsorgsbehov må det iverksettes særskilte tiltak for å ivareta sikkerheten ved rømning»* (DSB (b), REN 2003. s.38).

Offisielt er evne til å rømme selv i bygg med heis nå løst med kompenserende tiltak, ivaretatt i TEK10 ved krav om automatiske slukkeanlegg. Men fortsatt er det mange klausulerte boliger tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne i høyblokker uten automatiske slukkeanlegg. Det settes stadig likhetstegn mellom at et bygg er tilgjengelig og at det er universelt utformet. Ramper i inngangen, heis og at leiligheten er tilpasset rullestolbruker er til lite hjelp når det brenner og man er fanget i en høyere etasje uten evakueringsevne. Noe bl.a. BBY utelater i sin vurdering ved kjøp av klausulerte enheter i høyblokker, som skal dekke behovet for tilrettelagte enheter som etterspurt i boligbehovsplanen.

4 Boligbygg Oslo KF

Lov om sosialtjeneste omhandler boliger til vanskeligstilte og i § 15 heter det: «*Kommunen i arbeids- og velferdsforvaltningen skal medvirke til å skaffe boliger til vanskeligstilte personer som ikke selv kan ivareta sine interesser på boligmarkedet.*» (Arbeids- og sosialdepartementet, 2009). På Oslo Kommune sine nettsider hos Velferdsetaten fastslås det videre at kommunale boliger er boliger som Oslo kommune leier ut til personer som ikke greier å skaffe seg egnet bolig og at det er bydelene selv som leier ut boliger til personer som trenger midlertidig eller varig bolig hjelp (Oslo kommune 2003a). Dette er noe upresist da det i bystyrets vedtak 78/2001 fastslås at det i en kommunal eiendomsreform skal dannes et eget KF som skal forvalte og drifte de kommunale boligeiendommene. I samme vedtak gjøres det også klart at det er den enkelte bydel som tildeler og prioriterer blant søkerne etter fastlagte retningslinjer, men at det er Boligbygg som er ansvarlig utleier og kontraktsmotpart ovenfor leietaker. Delingen av ansvar og skillet mellom de som tildeler boligen og de som forvalter bygget fremstår som en sentral utfordring i senere avklaringer og drøftingen i oppgaven.

Boligbygg eies av Oslo Kommune og foretaket drifter, forvalter, eier og leier ut kommunale boliger på vegne av kommunen. På hjemmesidene oppgir de at de har over 10200 boliger og at det bor over 25 000 mennesker i disse. De har ulike boligtyper som ordinære kommunale boliger, omsorgsboliger og boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. I tillegg har BBY ansvaret for presteboligene i Oslo og Ungboboligene (Boligbygg Oslo KF). Foretaket har i dag 114 faste ansatte og omsetter for 1,2 milliarder i året som vist i figur 14. Boligbygg figurerer på 413 plass i Kapital sin liste over Norges 500 største selskaper i 2014. Basert på føringer fra Rådhuset er organisasjonen innrettet mot outsourcing, kjøp av tjenester i markedet og fungerer i stor grad som en bestillerorganisasjon der fokus ligger på kjernevirksomheten utleie, eiendomsutvikling og –drift.

Nøkkeltall for Boligbygg	2014	2013	2012	2011	2010
Antall boliger	10 144	10 124	10 114	10 153	10 160
Utleiegrad	95,7 %	96,0 %	96,7 %	95,8 %	1
Salgs- og leieinntekter (mill.kr.)	980,5	922,5	879,5	836,5	774
Vedlikehold av eiendomsmassen	171	164	109	150	113
Drift av bolier	85	75	71	71	70
Brutto investering i eiendomsmassen (mill.kr.)*	1 090,7	469,3	271,9	312,8	155
Konsernbidrag	370,6	380,6	380,6	316,6	296
Antall årsverk	114	112	105	106	99

Figur 24: Nøkkeltall Boligbygg, (Boligbyggs årsrapport 2014. s.3)

Boligbygg sitt formål som nedfelt av bystyret i vedtektene er å drive forretningsmessig og samtidig være et sosialt virkemiddel for å skaffe vanskeligstilte et sted å bo.

§3 Foretakets formål: Foretaket skal være et sosialt virkemiddel for å fremskaffe boliger til de målgrupper kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger.

Foretaket skal eie og forvalte boliger på vegne av Oslo kommune etter forretningsmessige prinsipper (Boligbygg Oslo KF).

Formålet er todelt og innehar en intern motsetning. Begrepet sosialt virkemiddel og alt det innebærer av toleranse ovenfor leietakere fra svake og utsatte grupper som ikke alltid forholder seg til regelverket står til tider i motsetning til ønsket om forretningsmessige prinsipper med effektiv drift, regelstyring, og evne til å konkurrere med private initiativ som viktige parametere for suksess.

4.1 Eiendomsmassen

Totalt eier og forvalter Boligbygg per 31.12.2014 10 200 leiligheter og mer enn 900 000 kvadratmeter eiendomsmasse. Dette gjør de til den største utleieren av boligeiendommer i Norge (Årdal, 2011). Porteføljen består av cirka 6300 leiligheter i heleide kommunale eiendommer og 3700 leiligheter i borettslag og sameier. Denne oppgaven fokuserer på de 6300 leilighetene som finnes i de heleide kommunale gårdene.

Historisk sett har kommunale boliger i Oslo en historie tilbake til Leiegårdskontoret som ble opprettet i 1898 og forvaltet kommunale leiegårder som ble stilt til disposisjon for Oslos beboere. I takt med byens vekst har det i ulike perioder vært storstilt bygging av kommunale leiegårder. Særlig fra 1910- 30 (Murbygg m/ etasjeskiller i treverk kalt 1890 gårder) og senere i 70 årene (høyhus – såkalte trygdeboliger). Disse gårdene utgjør i dag kjernen av Boligbygg sine eiendommer (Boligbygg Oslo KF).

I en artikkel fra 25. mai 2014 i Oslo By som omhandler Oslo Kommune og Boligbygg sitt store kjøp av 16 bygårder fra OBOS med 617 leiligheter til 1,35 milliarder kroner fra 1.1.2015 vises det til at snittalderen på de nye boligene er 20 år, mens snittet for kommunens eksisterende boligmasse er 80 år (Olsen, 2014). I kontrast til alderen på Oslo sine kommunale boliger viser Multiconsult & PWC sin rapport fra 2008 «Vedlikehold i kommunesektoren» iht. tabell 4 for arealer og gjennomsnittsalder - der boliger har en egen kategori - en noe annen gjennomsnittsalder for landet kommunale boliger generelt sett.

Tabell 4: Arealer og gj.snittsalder på kom. bygningsmasse (Multiconsult & PWC, 2008. s.12)

Bygningstype	Primær-kommuner [m2]	Fylkes-kommuner [m2]	Samlet [m2]	Antall bygninger [stk]	Gj.snitt alder [år]
Alders/sykehjem, øvrige helsebygg	5 120 000	50 000	5 170 000	2 900	24
Annen skolebygg, bibliotek og museum	550 000	190 000	740 000	800	70
Barnehage, lekeparks	1 290 000	-	1 290 000	2 900	32
Bolig	3 360 000	90 000	3 450 000	9 400	34
Diverse bygninger	1 210 000	140 000	1 350 000	2 400	57
Grunnskole	10 010 000	-	10 010 000	5 100	36
Idrettsbygg	2 030 000	140 000	2 170 000	1 200	29
Kontor- og forretningsbygg	2 220 000	420 000	2 640 000	1 300	46
Kulturbygg	1 040 000	50 000	1 090 000	900	48
Lager, garasje, verksted etc	520 000	90 000	610 000	1 100	36
Videregående skole	150 000	3 530 000	3 680 000	1 700	35
Samlet	27 500 000	4 700 000	32 200 000	29 700	35

Tabellen viser at landsgjennomsnittet for kommunal boligmasse har en alder på 34 år i 2008, og at denne «er et resultat av sterk byggeaktivitet på 60-, 70- og 80-tallet». (Multiconsult & PWC, s.12). BBY sine arealer utgjør mer enn 25 % av det totale arealet for kommunale boliger i landet og det kan derfor tas et forbehold om at gjennomsnittet for landet for øvrig vil være ennå yngre enn 34 år (i 2008), som følge av den skjevheten Oslo sin portefølje med sin alder skaper.

Konkret består den heleide kommunale boligporteføljen i Oslo av cirka 330 bygg av følgende typer som listet i tabell 5.

Tabell 5: Bygningstyper hos Boligbygg Oslo KF (egen tabell)

Type bygg	Antall bygg	Oppført
Høyhus (blokker over 5 etasjer)	25	1970 – 1985
1890 gårder	90	1890 – 1935
Blokker under 5 etg.	60	1935 – 1970
Trehus	100	1850 – 2014
Mindre murbygg / PU boliger	50	1980 – 2015
Andre / udefinerte	5	
Totalt	330	

Disse byggene har en inndeling etter eierform og med type leiligheter som vist i tabell 6.

Tabell 6: Eiendomsportefølje for Boligbygg Oslo KF, (Boligbyggs årsrapport 2014, s.5)

Totalt	Eierform		Type bolig/ formål				
	Heleid bygg	Br.lag Selveier	Ordinær	Omsorg Omsorg+	HC	PU	Ungbo
10 144	6 248	3 846	8 461	976	332	270	105
%-vis	62 %	38 %	83 %	10 %	3 %	3 %	1 %

Leilighetene fordeler seg på 1800 1-roms, 5300 2-roms, 2000 3-roms og 1000 4-roms eller større, hvorav cirka 5000 av ligger i indre øst bydelene Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo.

4.2 Populasjon i Boligbygg sine leiligheter

Boligbygg Oslo KF bosetter i dag over 25 000 mennesker i Oslo. Dette utgjør i underkant av 4 % av byens befolkning. Historisk sett har leiligheter i kommunale leiegårder vært et tilbud til byens befolkning og leilighetene har vært befolket av arbeidsfolk. For å kunne bli tildelt leilighet måtte man ha jobb og fremvise vandelsattest. Mange som fikk kontrakter i etterkrigstiden fikk såkalte evighetskontrakter og har siden blitt boende og vitner om store endringer i bomiljøet i senere år. (Ottesen, s. 63).

Fram til 1976 var kommunale boliger åpne for alle byens innbyggere. Man kunne stille seg på venteliste og etter hvert bli tildelt bolig på grunnlag av vandel og ansiennitet. Fra 1976 ble det

innført et krav om sosial medisinsk grunnlag for tildeling og fra 1990 tallet ble fokuset spisset mot vanskeligstilte. I 2003 vedtok byrådet i Oslo nye regler i Bystyresak 127 «Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune gjeldende fra 1.1.2004», og i dag tildeles følgende grupper kommunal bolig i følge Velferdsetaten i Oslo Kommune:

- mennesker med funksjonsnedsettelse
- eldre med behov for tilpasset bolig
- flyktninger
- personer som skrives ut fra institusjon
- personer som løslates fra fengsel
- personer med økonomiske problemer
- ungdom mellom 17 og 23 år

I instruksen til forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo påpekes det at prioriteringsbehovet blant søkerne er nødvendig basert på at antallet tilgjengelige kommunale boliger er langt mindre enn behovet. I Bydel Gamle Oslo blir nå så mange som 50 % av søkerne som oppfyller kriteriene for bolig avvist uten å havne på venteliste, i henhold til samtale i mai 2015 med Bjørg Stillingen, enhetsleder ved Boligkontoret i bydelen. Årsaken er at det ikke er realistisk å forvente tildeling innen 6 måneder på grunn av mangelen på kommunale boliger. Dette er en dramatisk økning i fra 2009 (25,9 % avslag) og på høyde med tilsvarende andel avslag fra Bydel Frogner og Bydel Bjerke, som vist i tabell 7 fra Kommunerevisjonens rapport 16/2010 «Saksbehandling av søknad om kommunal bolig»

Tabell 7: Noen tall vedrørende ordinære kommunale boliger (Kommunerevisjonen, 2010.s.13)

Bydel	Antall ordinære, kommunalt disponerte boliger	Antall innkomne søknader*	Avslått søknader		Antall husstander på venteliste (pr. 31.12.)	Antall tildelt innen 6 mnd***
			Avslag totalt	Andel avslag grunnvilk. oppfylt, men ikke prioritert**		
Sagene	1 930	675	213	9,9 %	34	213
Frogner	242	146	81	59,6 %	14	4
Gamle Oslo	1 682	897	490	25,9 %	55	193
Vestre Aker	316	67	24	10 %	10	20
Bjerke	175	244	189	48,1 %	6	4

«Når det er knapphet på kommunale leieboliger, må de med mest påtrengende boligbehov prioriteres. Ved denne vurderingen skal nå medisinske og/eller sosiale forhold vektlegges. Flyktninger som skal førstegangsbosettes, og søkere som ikke har egnet bolig ved utskrivelse fra institusjon/fengsel skal likevel ha høyest prioritet ved tildeling» (Oslo kommune 2003b).

Rusmisbrukere ble tidligere definert ut fra kravet om å ”dokumentere boevne” (Dyb, 2005). I det nye regelverket er boevne som vilkår for tildeling av bolig tatt ut. Dette er et signal om at de mest vanskeligstilte, inkludert personer med midlertidig bosted som hospits, også skal bli tildelt bolig. Hvem som til enhver tid defineres som å ha ”de mest påtrengende boligbehov” vil derfor gjenspeiles i beboersammensetningene i de kommunale gårdene.

Boligmarkedet i Norge skiller seg i vesentlig grad fra andre land det er naturlig å sammenligne seg med. I motsetning til både Sverige og Danmark eier 80 % sin egen bolig i Norge, mens kun 20 % leier. Dette er et helt annet forhold enn i våre naboland hvor kun cirka 50 – 60 % eier som vist i tabell 8. I Sverige og Danmark er 20 % eller mer av utleiemarkedet kommunalt tilrettelagt, gjennom henvisninger i Sverige og kommunens rett til å disponere 20 % i allmenne boligselskaper i Danmark (Jensen, 2013. s. 19).

Tabell 8: Boliger i Skandinavia etter eierform (Jensen, 2013, s.19)

	Direkte eierskap	Indirekte eierskap (borettslag)	Offentlig og social utleie. Danske allmene boselskap	Private utleie	Andre	SUM
Danmark	51	6	20	19	5	100
Norge	63	14	5	18	-	100
Sverige	38	16	23	17	6	100

Kilde: Karlberg, B. and A. Victorin (2004)

Tabell 1. Boligmassen etter eierform i Norge, Danmark og Sverige

Tabellen viser fordelingen på ulike eierformer i 2004. Det har ikke vært mulig å skaffe oppdaterte tall 2013. De største endringene har skjedd de siste årene i Sverige hvor privat utleie har økt på bekostning av offentlig, kommunal utleie etter at den nye lov for kommunale boligselskaper ble vedtatt i 2011.

I Oslo hadde man i 1960 8000 kommunale utleieboliger med et innbyggertall på 300.000 (Oslo Kommune, 1962). Dette gir et snitt på 37,5 leiligheter pr 1000 innbygger. Tall fra SSB i tabell 9 viser at i 2013 disponerte Oslo Kommune 19 leiligheter pr 1000 innbygger.

Tabell 9: Antall disponible kommunale boliger pr. 1000 innbygger i Oslo(SSB, 2015)

N. Bolig, bydel - nivå 2 (B) etter region, statistikkvariabel og tid

	2009	2013
EAB Alle bydeler i Oslo		
Kommunalt disponerte boliger per 1000 innbyggere	20	19

Fotnote(r):

Generell fotnote: Statistikken er vesentlig lagt om fra og med 2009. Det vil bare være noen få indikatorer der tall fra og med 2009 vil være helt sammenlignbare med tall for 2008 og bakover i tid.

I tillegg er det en utbredt praksis at de mest velfungerende samt barnefamilier plasseres inn i borettslag og sameieleilighetene slik sosialbyråd Anniken Hauglie fremhever i Aftenposten 6. februar 2010. «Vi prøver å plassere barnefamilier i boliger i ordinære borettslag.» (Lundgaard, 2011). En praksis som både skal bedre barns oppvekstvilkår, men som også ivaretar kommunens forhold til «naboene». Ved å unngå vanskelige «tilfeller» i borettslag og sameier unngår Boligbygg pålegg om tvangssalg, men samtidig øker konsentrasjonen av leietagere med de største utfordringene i de heleide gårdene.

Som følge av antallet kommunale leiligheter relativt sett har blitt færre har det vært nødvendig med en mer effektiv utnyttelse av boligmassen. Dette oppnådde man igjennom å fjerne den

subsidierte husleien i 2004. Man innførte gjengs leie – som er en kommunal leiefaktor som følger den markedsbaserte husleien men aldri skal ligge over denne. I stedet tilbys enkeltindividet tilrettelagte statlige og kommunale støtteordninger ut i fra inntektsnivå.

«Politikerne har oppnådd det de ønsket, at de som har økonomi til det, kommer seg ut. Når de som flytter inn i stor grad ikke kan ta vare på seg selv, blir det verre for alle å bo der. Nå begynner vi å se virkningene for fullt, sier Ide Hultqvist, leder for boligkontoret i bydelen med desidert flest kommunale boliger, Sagene. Hun konstaterer at problemtettheten er blitt så stor at det er blitt vanskelig å finne noen «rolige hjørner» for eldre, barn og andre sårbare. Innslaget av beboere med minoritetsbakgrunn, fattige, øker stadig. Mens «nabokjerringene», de som sørget for en viss orden, plantet i bakgården, vasket oppkast og ringte legevakten, er på vei ut.» (Lundgaard, 2011).

Dette er samme oppfatning som leieboernes interesseorganisasjon målbærer.

«Det var en gang noen som kalte det sosial boligpolitikk, sukker styreleder Arild Pedersen i Oslo kommunale leieboerorganisasjon (OKB). Han kan ikke si hvorfor antall utkastelser øker, men legger vekt på at det er blitt flere og flere vanskeligstilte i kommunale boliger og færre og færre boliger» (Mellingsæter, 2013).

Endringen i SSB sine måleparametere gjør det vanskelig å sammenligne statistikk fra før og etter 2009, men i seg selv gir de klare indikasjoner om hvem som tildeles kommunale boliger i senere år som vist i tabell 10 og 11. I tabell 11 fra 2009-13 ser man at kategorien nyinnflyttede uten behovsprøving er redusert fra 6,5 % i 2005 (tabell 10) til ned mot 0 enheter i 2013. Og at antall 1. gangs etablerte flyktninger har steget til 12 % i 2013 fra 7,4 % i 2005.

Tabell 10: Grunnlag for tildeling av kommunal bolig etter årsak i 2005 (%) (SSB, 2015)

Bydel	Antall boliger	Fysisk funksjonshemmet	Utviklingshemmet	Psykiske lidelser	Rusmiddel-misbruker	Rus/ psykisk lidelse	Flyktning 1. gangs etablering	Flyktning 2. gangs etablering	Sosialt/ økonomisk vanskeligstilte	Andre uten behovsprøving
Hele Oslo	1917	14,3	1,2	12,4	7,3	6,7	7,4	1,8	42,5	6,5

Tabell 11: Nyinnflyttede etter kategori 2009-2013

N. Bolig, bydel - nivå 3 (B) etter region, statistikkvariabel og tid

	2009	2010	2011	2012	2013
EAB Alle bydeler i Oslo					
Antall husstander tildelt bolig i alt	1 757	1 747	1 844	1 720	1 572
Antall nyinnflyttede husstander	1 040	1 065	1 100	1 041	964
Antall nyinnflyttede flyktninger	146	126	144	158	186
Antall nyinnflyttede med behov for tilrettelagt bolig	212	233	209	280	235
Antall nyinnflyttede med psykiske lidelser	170	185	170	166	139
Antall nyinnflyttede som er rusmiddelmisbrukere	105	109	103	97	92
Antall nyinnflyttede rusmiddelmisbrukere med en psykisk lidelse	71	64	82	63	74
Antall nyinnflyttede med andre problemer	336	344	388	276	238
Antall nyinnflyttede uten behovsprøving	0	4	4	1	0

Fotnote(r):

Generell fotnote: Statistikken er vesentlig lagt om fra og med 2009. Det vil bare være noen få variable der tall fra og med 2009 vil være helt sammenlignbare med tall for 2008 og bakover i tid. Brudd i tidsserien er markert for hver variabel det gjelder. Mange variable er nye fra og med 2009. Spesielt for bydeler: Befolkningen i Sentrum er lagt sammen med bydel St.Hanshaugen. Markabefolkningen er spredt på de bydeler som har ansvar for å tilby dem tjenester.

Boligbehovsplanen i Oslo sier noe om bydelenes fremtidige boligbehov i perioden 2013-16. For Oslo totalt sett har bydelene signalisert ytterligere behov for cirka 2600 boliger hvorav over 2/5 er spesielt tilrettelagte boliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne eller utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri:

«Det ble meldt inn et fremtidig behov for perioden 2013-2016 på 1588 nye ordinære kommunale boliger og 996 nye tilrettelagte boliger eller spesielle kommunale boliger. Av de 996 boligene er 572 ulike boligtyper for mennesker med nedsatt funksjonsevne (fysisk og psykisk), de resterende 424 boligene er til personer med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri.» (Oslo kommune, 2012. s.3)

Hvorvidt behovet løses helt eller delvis i fremtiden med nybygg eller kjøp av eiendom tilsier det uansett at mennesker med utfordringer skal og må plasseres inn i den allerede eksisterende kommunale boligmassen fortløpende. Videre vil også kommunens strategi med OPS og tilvisningsavtaler med private utbyggere være med på å forsterke filtreringen av de tyngste leietagerne inn i den heleide boligmassen.

Grunnet personvernet foreligger det lite statistikk internt hos BBY omkring hvem som bor i leilighetene, antall personer per leilighet og bakenforliggende årsak til tildeling. Til tross for dette kan tall fra SSB sin bolig telling for 2013 gi oss noen indikasjoner, selv om man må ta høyde for at storbyfaktoren for Oslo vil gi ennå større utslag enn landsgjennomsnittet hva gjelder utfordringer, antall fremmedspråklige og rusmisbrukere. I henhold til SSB var 18 % av de som ble tildelt kommunal bolig i 2013 flyktninger, 9 % hadde psykiske lidelser, 9 % var rusmisbrukere, 6 % hadde dobbel diagnosen rus og psykiatri – totalt 24 % for gruppen psykiatri og/eller rus og 16 % hadde andre problemer (SSB 2015).

4.3 Boligbygg Oslo KF sin brannstrategi og tiltak implementert

Boligbygg Oslo KF sin brannstrategi er nedfelt i dokumentet Brannvernstrategi for Boligbygg fra mai 2014 (vedlegg 5). Her redegjør BBY for sine målsetninger og strategier. Og BBY viser til at Plan- og bygningsloven, brann- og eksplosjonsvernloven, HMS lovgivning, internkontrollforskriften og lokale forskrifter er de styrende dokumentene på virkeområdet. Felles for disse bestemmelsene er at ansvaret, for at krav er overholdt, ligger hos eier BBY i samarbeid med virksomheter lokalisert i byggene, og visjonen er et trygt bomiljø.

Videre er hovedmålsettingene:

- Forhindre at liv går tapt eller personer skades.
- Begrense antall branner og størrelsen på disse slik at skader på eiendommene minimeres og et minst mulig tap av materielle verdier.
- Utvikle en eiendomsmasse som har høy brannsikkerhet og som er fleksibel for ulike beboergrupper (vedlegg 5.)

Hovedmålsettingene søkes oppnådd gjennom en rekke delmål og strategier som har og vil utløse tiltak for at visjonen om et trygt bomiljø skal oppfylles. Delmålene består i innføring av elektronisk brannbok for å oppnå kontroll og oversikt over brannvernarbeidet i samtlige objekter. I tillegg sørge for implementering av HMS og brannvern i linjen for å sikre at krav i lov og forskrift følges, lukke avvik og krav fra tilsynsmyndigheten, utvikle et tettere samarbeid med bydelene og utarbeide prioritert tiltaksliste med kostnadsestimater for nødvendige tiltak av større karakter.

Strategien er å «*systematisk identifisere og synliggjøre risiko i sine eiendommer. I etterkant av risikovurderingen som foretas av samtlige bygg i perioden 2013-2015 vil det hvert år blir foretatt risikovurdering av 25 % av eiendomsmassen*» (vedlegg 5). Gjennom etablerte varslingsystemer og forebyggende arbeid skal risikoen for tap av liv, skade på helse, miljø og eiendommer søkes redusert. Det fokuseres på oppgradering og sikring av bygg hvor det bor mennesker som kan ha problemer med å rømme på egenhånd samtidig som det jobbes for at vurdering av evne til å rømme blir et kriterium ved tildeling av bolig hos bydelene. Brann-sikkerhet skal være prioritert ved avgjørelser om kjøp, salg og rehabilitering av eiendom.

Tiltak som er iverksatt er tosidig i en organisatorisk og en teknisk del. Organisatorisk er risikovurderinger av byggene, inkludert beboernes egenskaper, og innføring av elektronisk brannbok prioritert. I tillegg har BBY satset på enhetlige driftsavtaler for tekniske anlegg som brannalarmanlegg, slukkeanlegg, nød og ledelys. BRE har definert 17 av eiendommene som særskilte brannobjekter, men BBY har selv definert samme regulatoriske regime i nærmere 100 av sine eiendommer basert på en oppfatning av høy risiko.

På den tekniske siden er det i senere år installert heldetektering i 25 1890 gårder (2013), mens det i 2014 og 2015 er avsatt 40 millioner hvert av årene til ytterligere heldetektering og automatiske slukkeanlegg. Jon Carlsen, adm. dir. i BBY, uttalte i sitt foredrag på brannvernkonferansen på Gardemoen i april 2015 at innen utløpet av 2015 vil BBY ha installert automatiske slukkeanlegg i 17 eksisterende bygg for å øke fleksibiliteten i eiendomsporteføljen. Tilsvarende rapporterer BRE i sin ROS analyse for 2014 at BBY klargjør «*for installering av automatiske slukkeanlegg for 2014/2015 for ca. 15 utpekte risikobygg*» (BRE, 2014. s.93). Dette kommer da i tillegg til nybygg og rehabiliteringer som forholder seg til de nye TEK 10 kravene.

4.4 Særlige utfordringer for Boligbygg Oslo KF

Boligbygg har en rekke utfordringer når det gjelder brannvern – både på den organisatoriske og den tekniske siden for eiendommene. På den tekniske siden er selvfølgelig mye ivaretatt og flere kompenserende tiltak iverksatt som vist i foregående kapittel 4.3. Det er



Figur 25: Typisk 1800-talls murgårdsbebyggelse (Oslo kommune, 2015)

likevel et faktum at ca 100 oppganger i 40 stykker 1890 gårder, som avbildet i figur 25, mangler heldetektering, som er et krav i henhold til vedtak nedfelt i byrådssak 116 av 20.05.2010 (vedlegg 4). Leder for prosjektet Brannsikker bygård branninspektør Daniel Johansen fra BRE hevder at «Teknisk sett er 1890 gårdene – også kalt skorsteinsgårder grunnet sin ekstreme brannfare, er brannproblem nr. 1 i Oslo» (Johansen, s. 2. 2008). Og dette er også dokumentert i kapittel 3.2.2 der BRE sin ROS analyse plasserer 1890 gårder som nummer 8,1 og 1 i kategoriene personrisiko, omdømmerisiko og verdirisiko etter BRE sin oppfatning.

Vedlikeholdsetterslepet i kommunale eiendommer som omtalt i «Vedlikehold i kommunesektoren» er fortsatt med å prege Boligbygg sin eiendomsmasse. Selv om opprettelsen av foretaket var et av flere grep som ble gjort for å profesjonalisere kommunens eiendomsforvaltning gjenstår det fortsatt betydelige summer. I 2010 ble vedlikeholdsetterslepet estimert til 1400 millioner, ned fra 2800 millioner i 2004. (Boligbygg Oslo KF, 2015. s.26). Til tross for reduksjonen, som har blant annet kommet gjennom salg av mindre hensiktsmessige gårder og et generelt løft i investeringsmidlene, anslår Kommunerevisjonen «at det er en risiko for oppbygging av økende vedlikeholdsetterslep i Boligbyggs eiendomsmasse» (Kommunerevisjonen, 2009. s. 7). Årsaken er etter deres oppfatning manglende tilstandsinformasjon, manglende planlagt vedlikehold og vedvarende lavere vedlikeholdsnivå enn normer for verdibevarende vedlikehold. Boligbygg sin inntekt samsvarer med husleieinntektene med fratrukk av utbytte til bykassen. I 2014 lå overføringen på 371 millioner kroner og det påpekes i Boligbyggs årsrapport at «et så stort uttak av driftsoverskuddet fører til at det verdibevarende vedlikeholdet blir skadelidende» (2015, s.26). Med manglende midler og økende etterslep må brannvern konkurrere om prioritet i vedlikeholdsplanene, som uansett er underdimensjonerte i forhold til aksepterte normtall for

verdibevarende vedlikehold. Dette dokumenteres også i rapporten «Bolig for alle?» fra 2013 som hevder at kommunene i Bergen og Oslo i stor grad melker de kommunale eiendommene for statsstøtte ytt i form av bostøtte fra Husbanken gjennom innføring av gjengs leie.

«Med dårlig vedlikehold, ingen ny investering i kommunale boliger for vanskeligstilte fører «gjengs leie» til at de kommunale driftsselskapene får et overskudd! I de siste kommunebudsjettene foreslo de borgerlige byrådene både i Oslo og Bergen å overføre dette «overskuddet» til Bykassa for bruk til andre formål» (Jensen, 2013. s.27).

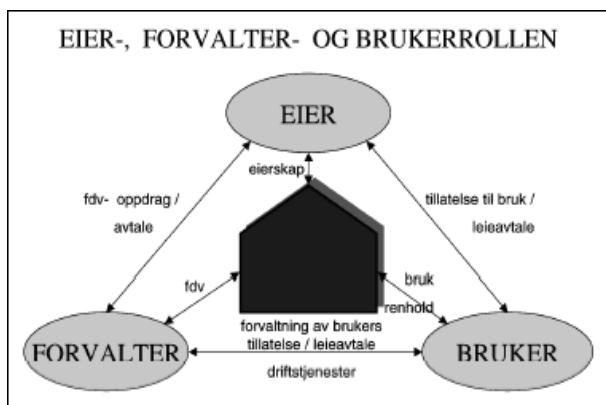
Og selv om en slik kritikk kan oppfattes som relevant for senere års politikk må det nevnes Oslo kommune sin investering på 1,35 milliarder i 2014/15 for kjøp av 617 utleieboliger fra OBOS, og videre planer for investering i ytterligere 200 boliger hver av de neste 2-3 årene for å svare ut Boligbehovsplanen som motvekt mot denne oppfatningen.

På den organisatoriske siden er det overgangen fra å bosette kommunale leieboere med vandelsattest til vanskeligstilte med mangefasettete utfordringer som er tyngst. Ut i fra porteføljens sammensetning er det primært risikoklasse 4 bygg som ikke er tilrettelagt for å motta leietakere med så sammensatte utfordringer som det nå prioriteres. Et eksempel på dette er Boligbygg Oslo KF sin overtakelse av boligdelen i Romsås senter 1. Her ble 4./5./6. og 7. etasje inneholdende 40 leiligheter a 2-3 og 4 rom overført til BBY i 2006. Bygget var opprinnelig RK4 med ordinære leiligheter. BBY gjorde en intern vurdering basert på tilkomst via heis og leilighetenes arealplan og omdefinerte de som HC leiligheter (tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse). Ved å samle så mange familier der en eller flere individer har funksjonsnedsettelse er det liten tvil om at forutsetningene for bruken av bygget ikke var ivaretatt. Ved en slik endring i beboernes funksjonalitet burde Plan og bygningsetaten ha vært varslet og søknad om bruksendring vært levert. På bakgrunn av tilsyn fra BRE og i samarbeid med BBY ble det lagt en plan for å oppgradere sikkerheten i bygget. Det ble etter hvert investert i nytt heldekkende alarmanlegg og deretter installert automatisk slukkeanlegg i de fire etasjene med boliger i løpet av 2011 for å oppnå akseptabelt risikonivå.

Arbeidsdelingen mellom BBY som eier og forvalter av byggene og de 15 bydelene som tildeler leiligheter til sine kunder byr på organisatoriske utfordringer. Det foreligger en klar målkonflikt mellom bydelene som har et behov for å avhjelpe de som til enhver tid trenger bolig, men i utgangspunktet har for få enheter til fordeling, og BBY som har HMS ansvaret for byggene og skal tilse at forutsetninger for bruk av bygget samsvarer med risikoklassen. I og med at bydelens ansvar i stor grad opphører så snart leietaker har skrevet kontrakt med utleier, og det er bydelens rett å selv prioritere og tildele den de til enhver tid finner har behov

for leilighet har ikke BBY hittil satt spørsmålstegn ved plasseringen av de enkelte leietakerne i sine bygg. Tildelingen av leiligheter og påfølgende plassering av leietakere – rett beboer til rett bygg - må derfor anses som en tungtveiende utfordring i forhold til brannsikkerhet.

I Kirsten Arge sin «Strategisk porteføljeforvaltning av kommunal eiendom» fra 2008 beskrives tre roller knyttet til eiendommene, hentet fra NOU 2004:22, som eier, forvalter og



Figur 26: Eier forvalter og brukerrollen (Arge, 2008, s.9)

bruker i figur 26. Men i og med at bydelenes boligkontor tildeler leiligheter uten å bli ansvarliggjort eller får konsekvenser i form av kostnader i etterkant, har man innført et 4. ledd som er fristilt fra brukernes behov, kostnadseffektive løsninger og bygningsmessige behov i forhold til driften. Boligkontorene som tildelingsinstans måles på antall tildelte leiligheter, antall som står uten leilighet og tid brukt på tildeling

(effektivitet; minst mulig tomme leiligheter & tid på venteliste). Dette er måleparametere som langt på vei er fristilt fra BBY sine mål om HMS, samsvar mellom bygg og bruker og samspillet mellom beboerne i utvikling av trygge bomiljøer. Dette dokumenteres også i Econ Pöyre sin rapport fra 2008 gjengitt i «Bærekraftig oppgradering av boligblokker» fra 2009. Her pekes det på at – på samme måte som i Oslo – er tildeling og drift av kommunale boliger delt mellom eiendomsdrift og sosialfaglig side for de fleste kommunale boligforvaltere i Norge.

«Dette innebærer at drift ligger til eiendoms-/teknisk etat eller en boligstiftelse. Disse har ansvar for kjøp, salg, nybygg, vedlikehold, kontraktsforhold og husleieinnkreving, mens den sosialfaglige siden har ansvar for kartlegging, tildeling og oppfølging. Samarbeidet mellom dem vurderes som sentralt, men ingen enhet har et overordnet ansvar» (Knudsen(red.) 2009,s. 14-15).

En konsekvens som følger av det manglende formaliserte samarbeidet er to endringer som byrådet i Oslo har spesifisert i bydelenes tildelingsbrev (oppdragsbeskrivelsen) for 2014 og 2015. Begge vesentlige for å øke brannsikkerheten i de kommunale boligene og hos utsatte grupper. I 2014 ble samarbeidet mellom

«...brann- og redningsvesenet og helse- og omsorgstjenesten forankret i samarbeidsavtale mellom tjenestene, og tiltak som skal bedre brannsikkerheten hos risikoutsatte grupper er beskrevet i tildelingsbrev til bydelene for 2014. Gjennom tildelingsbrevet formidles forventninger til bydelene om gjennomføring av årlig sjekk av brann-

sikkerhet hos alle brukere som mottar hjemmetjenester. Dette er noe bydelene skal rapportere på. Oppgaver og ansvar som tjenestene skal ivareta i samarbeidet er på forhånd avklart og tydelig formidlet i samarbeidsavtalen». (DSB 2014 s.27)

Og tilsvarende fikk bydelen i sitt tildelingsbrev for 2015 – i tråd med DSB sine anbefalinger i rapporten «Brannsikkerhet for risikoutsatte grupper - Samarbeidsmuligheter mellom kommunale tjenesteytere» klar ordre om å vurdere beboers evne til selv å rømme boligen ved brann ved tildeling av bolig. «*Boligen som tildeles må samsvare med beboers evne til å redde seg selv i sikkerhet*» (Vedlegg 11).

Et annet element som er fraværende i BBY sin brannvernorganisering er skriftliggjøringen av samordningsavtaler med virksomheter i byggene. Det anslås at det i dag er opp mot 200 ulike virksomheter i BBY sine eiendommer. Baser for hjemmehjelp, barnehager, baser i PU-boliger, cafe og kantinedrift, frisør, fotpleiere, fysioterapi, bydelsadministrasjon, dagsenter, demente avdelinger med mere leier lokaler av Boligbygg. I henhold til FOBTOT skal det foreligge en ansvarsfordeling og en plan mht. brannvern og organiseringen av denne. Hos BBY er dette ikke ivaretatt i særlig grad og utgjør en mangel som svekker sikkerheten. Manglende avklaring mht. ansvar for fordeling av oppgaver, oppfølging av avvik og kunnskap om hvem som er brannvernansvarlig i de ulike organisasjonene uthuler BBY sitt konsept beskrevet i brannvernstrategien.

Det kan settes spørsmålsteget ved om risikoforståelsen er tilstede hos beboere (se case 3- manglende risikoforståelse), hos bydelene som tildeler (se case 5 Høyhus i Groruddalen) og i egen organisasjon. Ved tidligere å utelate beboernes egenskaper i risikovurderinger av byggene har BBY i dag utfordringer med gjentakende branner og alarmer langt over normalen som vist i 3.2.2 statistikk for Oslo. BBY fører, grunnet personvernutfordringer, ingen statistikk over type beboere, utfordringer eller bakgrunn for tildeling av kommunal bolig. Men fra en kundeundersøkelse utført i 2010 vet man at et sted mellom 40-50 % av leietakerne har fremmedkulturell bakgrunn, fra forskriften for tildeling at innsatte og institusjonaliserte uten bolig har førsteprioritet, at funksjonsnedsettelse, uføretrygd, rus, psykiatri og alder er grunnlag for tildeling av kommunal bolig. Dette er alle indikatorer som kjennetegner utsatte grupper med økt brannrisiko. Dette gir en kombinatorisk risikoøkning som ikke er ivaretatt ved tildeling av ordinære leiligheter i risikoklasse 4 bygg uten særskilte tiltak for å motvirke den økte risikoen.

Case 5: Høyhus – bydel i Groruddalen

Høyblokk fra tidlig 80 tallet – tidligere brukt som eldre og trygdebolig.

9. & 10. etasje blir i 2012 bygget om til omsorgsboliger. Budsjettet tillot ikke automatisk slukkeanlegg, men kompensierende tiltak som komfyrvern, tidsbryter på kaffetrakter samt heldetektering ble installert.

Resten av byggets leiligheter tildeles ordinære vanskeligstilte. Bydelen har lite spillerom med hensyn til mengde kommunale leiligheter i bydelen og må fylle bygget med leietagere.



Sommer 2013 – BBY mottar telefonsamtale fra boligkontoret i forkant av en tildeling. Spørsmålet er om BBY kan supplere lokalt tåkeanlegg til en leilighet i 2. etasje.

Leiligheten skal tildeles en narkoman som har vist pyromane tendenser i følge saksbehandler, og bydelen vil begrense risiko.

Saksbehandler hos BBY påpeker at enhver tilpasning påkrevet som følge av brukers individuelle behov må bekostes av bydelen iht. avtaleverket.

Videre settes det fra BBY spørsmålstegn ved fornuften av en slik plassering i bygget – og hvorvidt det er gjort en risikovurdering av bruker og plasseringen i forhold til de andre leietagernes sikkerhet. Samtalens avsluttes uten at spørsmålene blir besvart.

3 mnd. senere bryter det ut brann i omtalte brukers leilighet – som slukkes av et lokalt tåkeanlegg. Montert og anskaffet uten avtale med utleier.

Bruker har blitt tildelt leilighet, og risiko må ha vært betydelig og kjent – siden bydelen har bekostet et lokalt tåkeanlegg.

Ytterligere 2 mindre branner antennes i løpet av kort tid i byggets fellesarealer uten at noen er anholdt for ildspåsettelse.

Desember 2014 Boligbygg ferdigstiller automatisk slukkeanlegg for hele blokka basert på risikovurderinger av bygget.

Januar 2015. Større vannlekkasje over tre etasjer som følge av massivt hærverk på det automatiske slukkeanlegget fra en av leietakerne.

5 Empiri: spørreundersøkelse og intervjuer

I kapittel 2 Metode ble det redegjort for metodetriangulering og hvorfor den kvantitative undersøkelsen – i form av en nettbasert questback - ble benyttet før intervjuer med 4 informanter, som utgjorde den kvalitative delen av datainnsamlingen. Innsamlingen av data er gjort etter beste evne og i samsvar med god forskningsskikk, anerkjente vitenskapelige og etiske prinsipper og innenfor de rammer som ble avtalt med respondentene.

5.1 Spørreundersøkelsen

I forkant av undersøkelsen ble det compilert en liste over potensielle respondenter (vedlegg 3). Utvelgelsen tok utgangspunkt i de 27 mest folkerike byene / områdene i Norge og de tilhørende 25 brannvesenene. Disse ble kontaktet via e-post (vedlegg 1) med et introduksjonsskriv (vedlegg 2) som presenterte oppgaven, forskningsspørsmål og forsker. Introduksjonsskrivet og eposten inneholdt begge hyperlenke til spørreundersøkelsen. Spørreundersøkelsen ble gjennomført via internett og det ble benyttet et elektronisk spørreskjema gjennom programvaren Questback (vedlegg 4).

Undersøkelsen ble formidlet ut 15. februar med svarfrist 28. samme måned. I forkant av fristen ble det med bakgrunn i antall mottatte svar sendt ut en purring og en fristforlengelse på ytterligere 10 dager. Ved fristens utløp var det kommet inn 20 av 52 mulige svar hvilket utgjør 39 % av den totale populasjonen.

På grunnlag av den lave populasjonen kreves det en høy svarprosent for å oppnå lav feilmargin og dermed høy pålitelighet. I denne undersøkelsen kan jeg på bakgrunn av antall mottatte svar si at dersom alle de spurte hadde besvart undersøkelsen kan man med 90 % sikkerhet si at svarene vil falle innenfor +/- 15 % av svarene i denne undersøkelsen. Tilsvarende gir 95 % konfidensnivå en feilmargin på +/- 17 % i min undersøkelse. Mao gir spørreundersøkelsen rom for usikkerhet rundt påliteligheten grunnet liten populasjon og middels svarprosent.

Men siden spørsmålene er utformet både som enkeltvalg, flervalg, matrise og fritekst er det bedre kvalitet på besvarelsen enn om det kun hadde vært intervallskalaer. I tillegg må standardavvik regnes ut for de respektive intervallskalaene da det ikke gir mening i forhold til tekstsvarene, noe som synliggjøres i spørreundersøkelsens enkelte tabeller.

Før undersøkelsen ble publisert ble den testet internt på 2 kollegaer samtidig som undersøkelsen ble fremlagt for veileder og gjennomgått ved Studio Apertura – en avdeling ved

NTNU Samfunnsforskning - som blant annet forsker på innovasjon, sikkerhet og beredskap. Spørreundersøkelsen ble deretter justert i samsvar med tilbakemeldingene fra disse testkjøringene.

Undersøkelsen inneholdt totalt 88 spørsmål og var strukturert slik at begge gruppene – både eiendomsforvaltere og brannvesen besvarte de 5 første spørsmålene omkring egen stilling, ansvar, erfaring, etc før de ble rutet til egen del av undersøkelsen. Deretter fikk begge parter de samme 40 spørsmålene – men tilpasset deres fag og arbeidssted. Hensikten var å kunne sammenligne eier og tilsynsmyndighet sin oppfatning av situasjonen ute i de kommunale boligporteføljene for å se om den var sammenfallende.

Undersøkelsen er inndelt i ulike emneområder som bygg og tekniske anlegg, rømning, risiko og tiltak samt hendelser og utfordringer. Den videre gjennomgangen av undersøkelsen er strukturert på tilsvarende måte ved bruk av underkapitler og hensikten har vært å svare ut forskningsspørsmålene i størst mulig grad. Det går først igjennom eiendomsforvalternes besvarelse og deretter brannvesenenes.

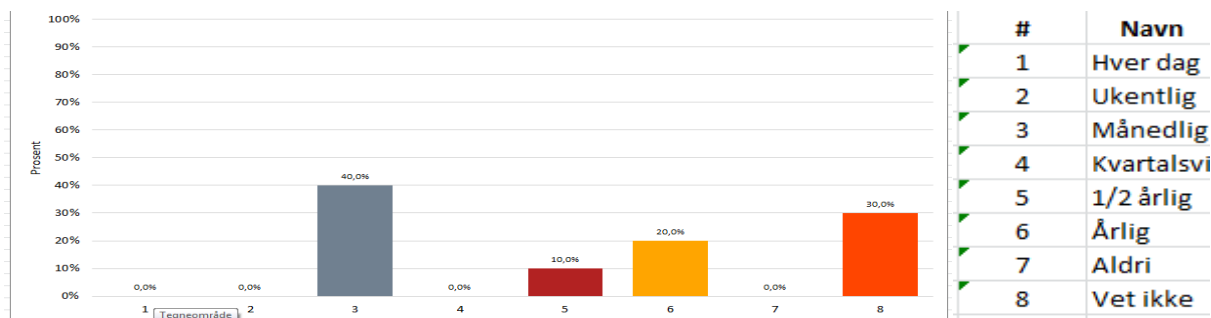
5.1.1 Eiendomsforvalterne

Av 27 eiendomsforvaltere ble det mottatt 11 besvarelser som gir en svarprosent på 41. Av de største kommunale boligforvalterne i Norge svarte Oslo og Trondheim på undersøkelsen, mens Bergen og Stavanger ikke var representert. Den eieren med minst boliger hadde 397 leiligheter i porteføljen, mens Oslo er størst med 11 000 (OBOS kjøpet ble innlemmet 010115). Snittstørrelsen lå på cirka 2100 boliger som blir skjevt med hensyn til Oslo sin størrelse. Medianen er 791 leiligheter som bedre beskriver den sentrale tendensen i materialet. Materialet er derfor lite sammenlignbart med Oslo når det gjelder volum og bygningstyper, men på de kvalitative fritekstspørsmålene er det mange fornuftige refleksjoner omkring utfordringer knyttet til brannvern og risikoutsatte grupper. Undersøkelsen er oppsummert i tekst med innslag av enkelte tabeller og grafer. Nummeret i parentes i den videre teksten refererer til spørsmålets nummer i undersøkelsen.

5.1.1.1 Bygg og tekniske anlegg

36 % av kommunene som besvarte undersøkelsen har organisert eiendomsforvalteren som et foretak, resterende 64 % som en etat (7). Høyest eierandel i borettslag og boligsameier er det Oslo som har med 35 %, mens snittet i undersøkelsen ligger på 19 % av boligene (9). Kun en av de andre forvalterne har eiendommer som faller inn i kategorien 1890 gårder (14) og hele 36 % av forvalterne har ikke særskilte brannobjekter i sin portefølje (15). Sikkerheten er en

prioritert sak for forvalterne, men det er ulikt syn på hva som er god strategi. Viktigste fremstår at byggene er i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. Flere fremhever risikoanalyser som et virkemiddel, og enkelte samarbeider med lokalt brannvesen mht til tilsyn (16). Det gis uttrykk for at fagområdet har høyt fokus hos ledelsen (17), men likevel vet ikke 30 % av de som besvarer undersøkelsen hvor ofte det gås brannvernrunder eller HMS kontroll i byggene sine (19) i følge figur 27.

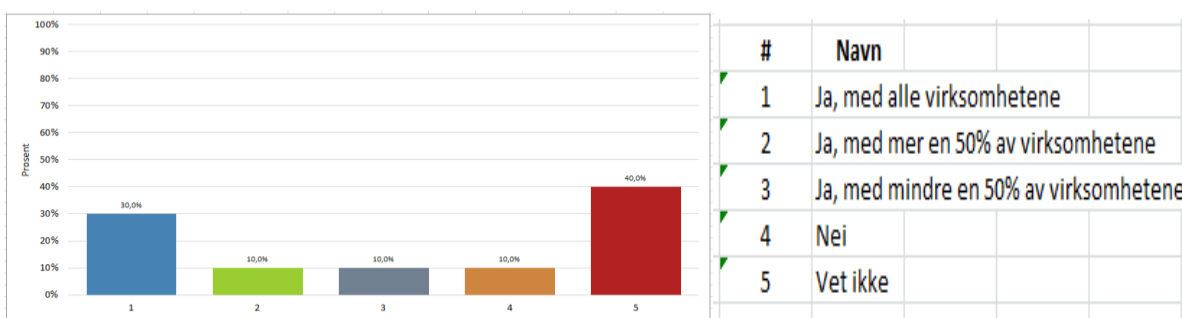


Figur 27: Spm. 19 – Hvor ofte gås det brannvernrunder / HMS kontroll av de ulike byggene?

100 % av kommunene har etablert serviceavtaler for ledelys, nødlys og brannalarmanlegg, mens 1 kommune mangler avtale på sine automatiske slukkeanlegg (23), merk at to av kommunene ikke har besvart spørsmålet hvilket skaper større usikkerhet om funnet.

5.1.1.2 Rømning, risiko og tiltak

Hovedtyngden av forvalterne har gjort risikovurderinger av byggene sine basert på byggets behov. Kun 10 % har risikovurdert samtlige bygg, mens ytterligere 10 % har ikke foretatt risikovurdering (20). Samtlige forvaltere hevder at rømningssikkerheten er ivaretatt i fleretasjes bygg for alle leietakerne (21), og at ytterligere kompenserende tiltak er iverksatt der det avdekkes manglende rømningsevne (22). Det legges til grunn et godt samarbeide med de ulike brannvesen både gjennom dialog, tilsyn og samarbeid om øvelser (28). I forskriften er det krav til skriftliggjorte samordningsavtaler med virksomheter i eiers bygg. Kun 30 % av forvalterne har dette i orden for alle sine virksomheter. 10 % har ingen avtaler i det hele tatt og hele 40 % vet ikke hvorvidt de har samordningsavtaler som vist i figur 28.



Figur 28: Spm.29 Er det etablert samordningsavtaler med virksomhetene i byggene?

Det er utbredt med automatiske slukkeanlegg (30,31) og i enda større grad med heldetektering (32,33). Tabell 12 viser utbredelsen av automatiske slukkeanlegg i eiendomsmassen. En av forvalterne har heldetektert mer enn 80 % av byggene sine og 2 har 100 % dekning som vist i tabell 13.

Tabell 12 spm.31 *Hvor mange % av bygningsmassen anslås har automatiske slukkeanlegg?*

Hvor mange % av bygningsmassen anslås har autom. slukkeanlegg?	Prosent
0 %	0 %
1-5 %	22 %
6-10 %	22 %
11-20 %	22 %
21-40 %	11 %
41-80 %	0,0 %
Mer enn 80 %	11 %
100 %	0 %
Vet ikke	11 %
N	9

Tabell 13 spm.33 *Hvor mange % av bygningsmassen anslås som heldetektert?*

Hvor mange % av bygningsmassen anslås som heldetektert?	Prosent
0 %	0 %
1-5 %	10 %
6-10 %	10 %
11-20 %	10 %
21-40 %	30 %
41-80 %	0 %
Mer enn 80 %	10 %
100 %	20 %
Vet ikke	10 %
N	10

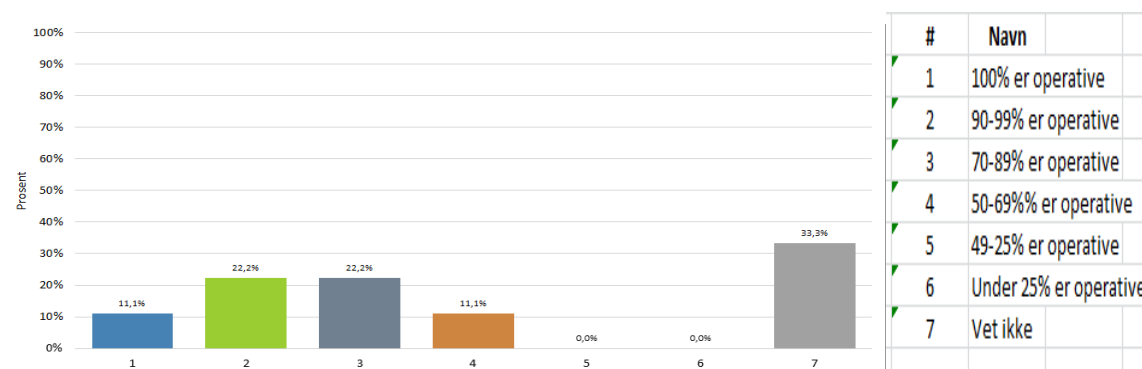
Når det gjelder øvelser gjennomføres dette i boliger med virksomheter og bemanning, mens ingen av eierne utfører eller har øvelser i ordinære boliger (34). Dette anses som i tråd med forskriftens krav. Vedrørende sjekk av slukkeutstyr i boliger og fellesareal oppgir de fleste at de har avtale om regelmessig kontroll i samsvar med forskriften, men enkelte forvaltere viser til at dette kun kontrolleres ved skifte av leietaker (35).

Tilsvarende svar gjelder for sjekk av røykvarsler. Denne anses i 70 % av besvarelsene å være leietakers ansvar i henhold til tabell 14 (36).

Tabell 14: Spørsmål 36 *Rutine for sjekk av røykvarsler montert i leilighet?*

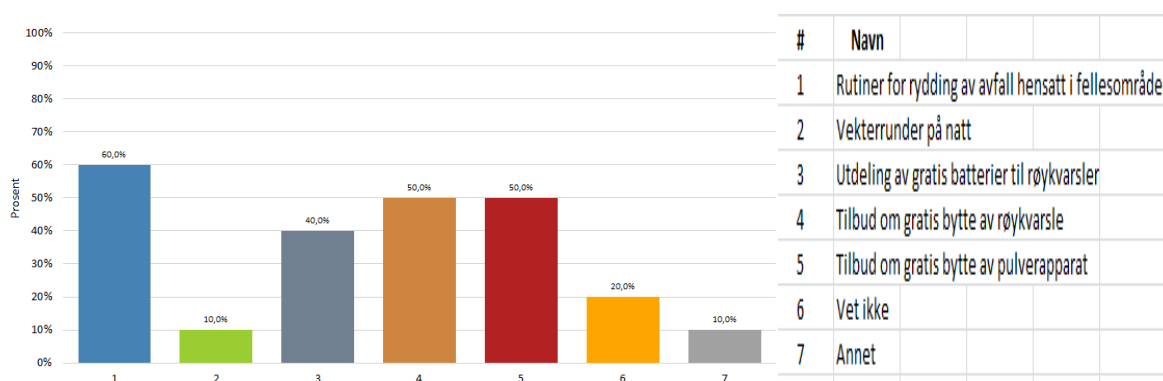
36. Røykvarslerer montert i leilighet - har man rutine på sjekk av denne eller anses dette som leietakers ansvar?
-Røykvarslerer funksjonstestes i forb. med internkontroll. Batteri blir skiftet der hvor det ikke er 10 års batterier. Der hvor det er 10 års batterier, sjekkes alder. Leietaker oppfordres til å funksjonsteste røykvarsler hver måned.
-Sjekkes ved inn/utflytting, ellers leietakers ansvar.
-Leietakers ansvar, sjekkes ved bytte av leietaker
-Dette anses som leietakers ansvar. Ved innflytting er ny røykvarsler montert i alle oppholdsrom
-Sjekkes ved oppstart av leigeforhold, leietaker har ansvar gjennom leigeforholdet.
-Samme som for slukkeutstyr i forgående.
-Ukjent, spør boligforvalter
-leietakers ansvar. vi sjekker røykvarsler og brannslukningsapparat ved innflytting.
-Har inntrykk av at rutiner er noe tilfeldige, men er usikker. Se forrige punkt. Har med hvilken tilstand leietaker er i.
-Røykvarslerer i leilighet er leietakers ansvar. Ved ut og innflytting sjekkes disse evt.skiftes.

Optimistisk nok anser 11 % av forvalterne at 100 % av røykvarslerne er operative ute i leilighetene og 22 % mener at 90 – 99 % av varslerne er ok. 33 % av de spurte vet ikke antallet operative varsler i egne leiligheter (37) som vist i figur 29.



Figur 29: Spørsmål 37 Har eier noen formening om prosentvis antall operative røykvarslere?

Hele 60 % av forvalterne har rutiner for rydding av avfall hensatt i fellesareal (hva gjør de siste 40 %?), men bare en av eierne har vekterrunder på natt i sin portefølje (Oslo). 40 % tilbyr gratis batteri til røykvarsleren og 50 % tilbyr gratis bytte av både røykvarsler og pulverapparat (39) illustrert i figur 30.

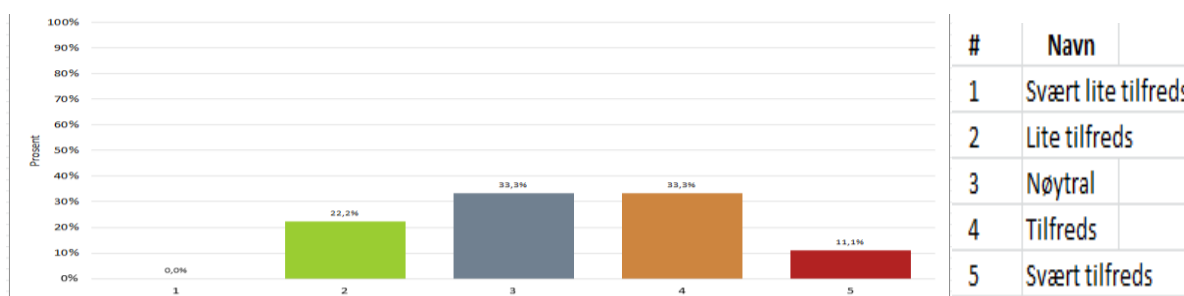


Figur 30: spørsmål 39 Er det andre tiltak som øker brannsikkerheten?

5.1.1.3 Hendelser og utfordringer

Spørsmål 40 til 51 tar for seg antall branner, omkomne og skadde i perioden 2011-2013. Det går ikke særlig nærmere inn på dette da en stor andel av forvalterne ikke er i stand til å besvare spørsmålene. Andelen «vet ikke» i besvarelsen forteller at dette er ikke noe det føres statistikk på i det enkelte eiendomsselskapet. For eksempel vet ikke 55 % hvor mange branner det har vært i 2012 (40), eller 33 % vet ikke om de hadde omkomne i løpet av 2011 eller 2012 i sine eiendommer (44). Hele 44 % av forvalterne har ingen anelse om noen har havnet på sykehus som følge av brann i deres eiendommer i løpet av 2011 eller 2012 (48). Fra forvalterne pekes det på at antallet alarmer og utrykninger er stigende i følge 30 %, mens

10 % mener antallet er synkende. 40 % vet ikke noe om dette i egen portefølje (52). Årsaken til disse endringene kan spores til mer fokus på brannvern i form av at flere boliger er koblet mot 110 sentralen, det har vært økt plassering av flyktninger og rusboliger. De som bor hjemme er mindre i stand til å ivareta seg selv da det er mye psykiatri og syke eldre som nå bor hjemme(53). Flere av forvalterne peker på at det i ordinære boliger stadig blir fler pleietrengende – dette gjelder både eldre og rus / psykiatri (54) noe som fører til et sammensatt bilde. Forvalterne er likevel generelt tilfredse med etterlevelsen av regelverket rundt internkontroll, HMS, risikovurderinger og FOBTOT (55). Dette synliggjøres i figur 31.



Figur 31: Spørsmål 55: Etterlevelsen av regelverket for brannvern?

Forvalterne er i høy grad nøytrale og tilfredse med allokering av ressurser til brannvern som vist i tabell 15 (56). Ingen er svært lite eller lite tilfredse.

Tabell 15: Spørsmål 56: Tilfredshet rundt allokering av ressurser til brannvern?

I forhold til allokering av ressurser til brannvern oppleves den økonomiske situasjonen som....	Prosent			
Svært lite tilfreds	0,0%			
Lite tilfreds	0,0%			
Nøytral	66,7%			
Tilfreds	33,3%			
Svært tilfreds	0,0%			
N	9			
	N	Gjennom snitt	Standard avvik	Median
I forhold til allokering av ressurser til brannvern oppleves den økonomiske situasjonen som....	9	3,3333	0,47	3

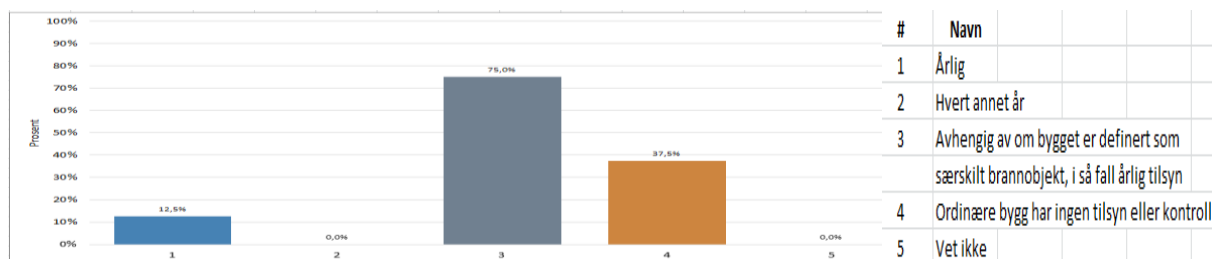
Av utfordringer peker flere av forvalterne på eldrebølgen som kommer i form av at de skal bo hjemme lenger. Også bekymringen for rus / psykiatri og demente er fremtredende, mens bare to er opptatt av at bygningsmassen eldes (58). Og tilsvarende bekymrer de seg mest for lav bokompetanse hos nye leietakere. Dette gjelder for rus, psykiatri, flyktningeboliger og det økende antallet eldre (60).

5.1.2 Brannvesen

Fra de 25 brannvesenene som ble kontaktet ble det mottatt 9 besvarelser, noe som gir en svarprosent på 36. Av de største brannvesenene i Norge svarte Oslo og Trondheim på undersøkelsen, mens Bergen og Stavanger ikke responderte. Undersøkelsens hovedfokus var kommunale boligbygninger og flere av de som besvarer fra brannvesenet har liten eller ingen kjennskap til denne porteføljen. Dette kan også ha bidratt til at flere unnlot å svare på undersøkelsen siden de ikke hadde kunnskap nok i gjennomføringen og derfor ikke returnerte undersøkelsen. Av de som svarte var 4 branninspektører og 3 stykker leder for forebyggende avdeling i sitt brannvesen, noe som vitner om høy faglig kompetanse. Likevel var det bare 3 av 9 som visste om antallet kommunale leiligheter i eget område, og en del av svarene bærer preg av manglende kunnskap om eiendommene. Til tross for dette finnes det relevant kunnskap og interessante sammenfallende betraktninger i materialet når det gjelder tiltak, rømning, risiko og utfordringer knyttet til brannvern og risikoutsatte grupper.

5.1.2.1 Bygg og tekniske anlegg

Ingen av brannvesenene er organisert som foretak, men 37,5 % er etater og 50 % interkommunale selskaper (64). Kun 3 av brannvesenet har oversikt over antallet kommunale leiligheter i eget område (65) og kun en av dem (Oslo) vet hvor mange leiligheter som er i heleide kommunale gårder (66). Derimot har alle god oversikt over særskilte brannobjekter i sitt område (71). Og det beskrives et tett samarbeid med kommunal forvalter hos de fleste brannvesen (72), og at man enten har eller er i ferd med å opprette egne «trygg hjemme» prosjekter som følge av økt fokus på utsatte grupper (73). Når det gjelder oversikt over brannansvarlig er det blandet respons, men de fleste hevder å ha oversikt over de særskilte objektene (74). Tilsyn går primært i særskilte objekter, og ordinære bygg har ingen tilsyn og kontroll som vist i figur 32 (75).



Figur 32: Spørsmål 75 Er det foretatt tilsyn i byggene?

Tilsvarende finner jeg samme svarprosent i stor grad når det spørres om risikovurderinger av byggene. 71 % av brannvesenene har gjort vurderinger basert på byggets behov (76). Og her

har 75 % funnet at rømningsikkerheten er ivaretatt i fleretasjes bygg, mens kun 12,5 % mener at den ikke er ivaretatt og 12,5 % sier de ikke vet (77).

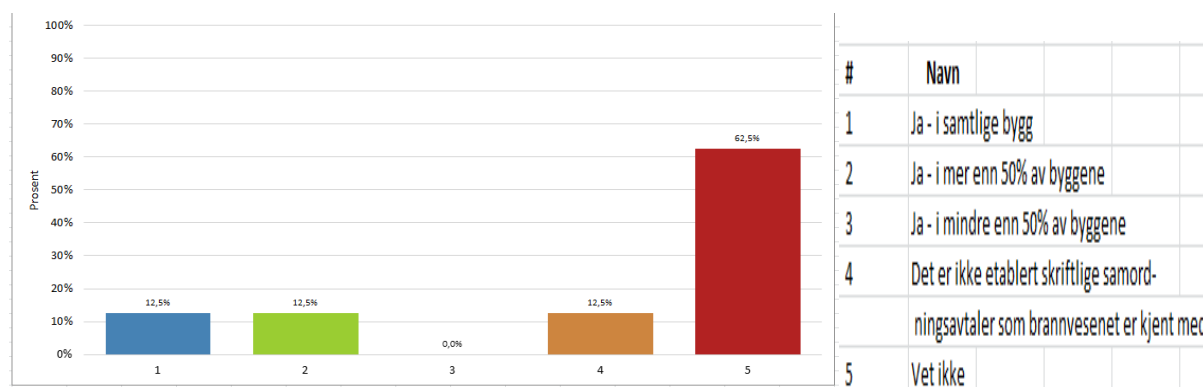
5.1.2.2 Rømning, risiko og tiltak

Videre sies det at ved beboers manglende rømningsevne er det iverksatt kompensierende tiltak, men at dette primært gjelder i særskilte objekter (78). I tabell 10 ser man en oversikt over tilsynsmyndighetenes kunnskap om pålagte serviceavtaler på tekniske anlegg. 56 % vet ikke hvorvidt det er inngått slike avtaler for ledelys eller nødlys, mens man har mer oversikt over alarm og slukkeanlegg (79) som vist i tabell 16.

Tabell 16: Spm. 79 – Kjenner man til om kommunal forvalter har etablert serviceavtaler?

	Prosent			N
	Ja	Nei	Vet ikke	
Ledelys	44,4%	0,0%	55,6%	9
Nødlys	44,4%	0,0%	55,6%	9
Brannalarmanlegg	77,8%	0,0%	22,2%	9
Sprinkleranlegg	77,8%	0,0%	22,2%	9

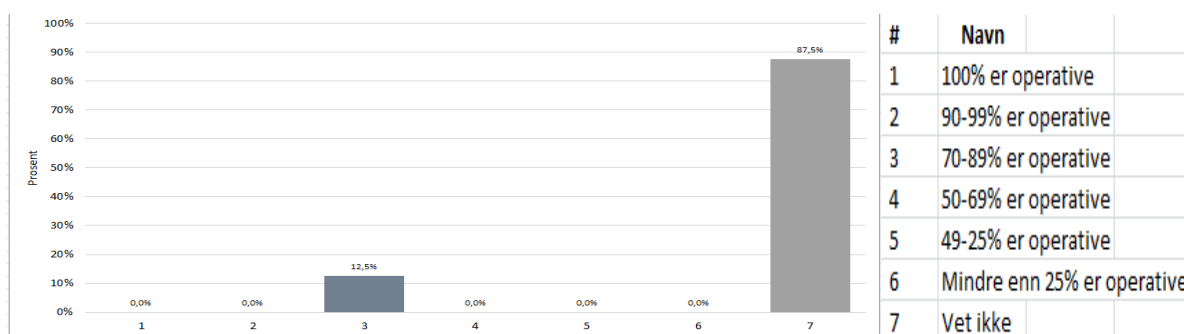
Så selv om man i stor grad vet det er inngått avtaler er det i kontrast til at 62,5 % av de som svarte visste ikke hvor mange kommunale boligbygg i eget område som har automatiske slukkeanlegg (85) og hele 75 % var ukjent med hvor mange bygg som var heldetektert (87). Når det gjelder det lovpålagte kravet om samordningsavtaler mellom eier og virksomhet i byggene er hele 62,5 % av brannvesenene uten kunnskap om dette. Kun 12,5 % vet at dette finnes i samtlige bygg, og ytterligere 12,5 % vet at dette ikke er etablert (84). Se figur 33.



Figur 33: spm 84 Er det etablert samordningsavtale mellom eier og virksomhet?

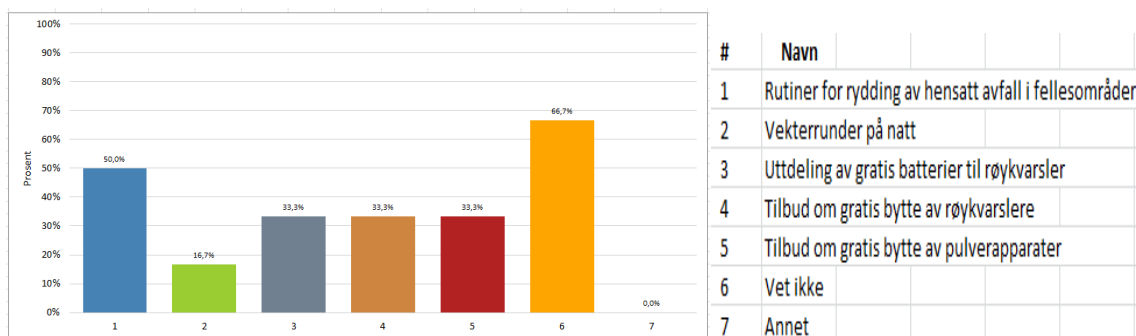
I relasjon til kompensierende tiltak spørres det i spm 85-88 om antall bygg som har automatiske slukkeanlegg og heldetektering. 62,5 % av de spurte vet ikke antallet automatiske slukkeanlegg som eksisterer i kommunal boligmasse (85) og tilsvarende vet ikke 75 % antallet bygg som er heldetektert (87).

Når det gjelder brannvesenets kunnskap om øvingsregimet i de kommunale boligene er denne begrenset til de særskilte objektene og det pekes på regelverket for FOBTOT og eiers eget ansvar (89). Dette gjenspeiles også i spm. 90 om kontroll av slukkeutstyr der mange vet og noen «tror» eier har avtale med ekstern kontrollør (90). Sjekk av røykvarslere i leilighet oppfattes fra tilsynsmyndigheten som leietakers eget ansvar så lenge det var montert ved overtagelse (91). Og brannvesenene har overhodet ingen oppfatning om operative røykvarslere i kommunens boliger. Kun en respondent har dristet seg til å anslå at mellom 70-89 % er fungerende, mens 87,5 % svarte vet ikke. Se figur 34 for illustrasjon:



Figur 34: Spm 92 Har brannvesenet noen formening om prosentvis antall operative røykvarslere i kommunale boliger?

Brannvesenene har tatt inn over seg eiendomsforvalternes tiltak som gir økt brannsikkerhet og svarer svært likt på dette spørsmålet som forvalterne jf. figur 35 (94) selv om andelen av de som ikke kjenner til forholdene hos egen forvalter er på hele 66,7 %.



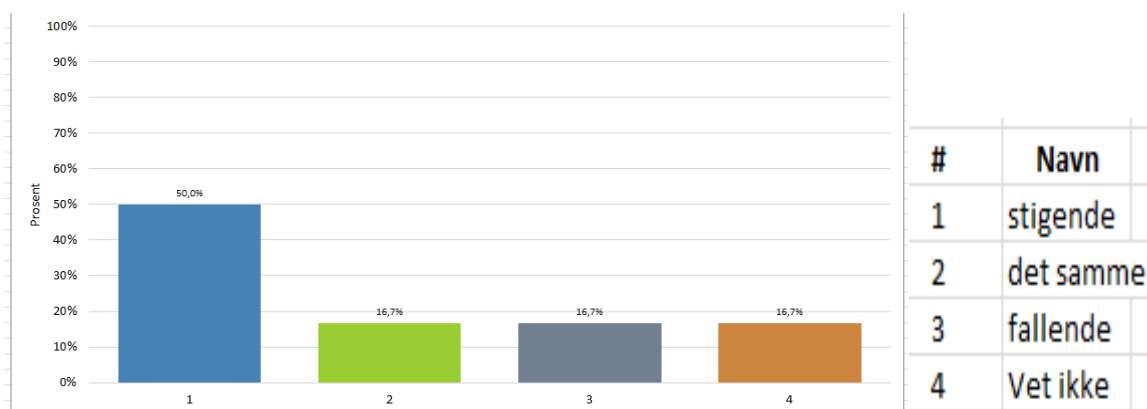
Figur 35: Spm 94 Er det andre tiltak fra forvalter som anses eller utføres som ivaretar økt brannsikkerhet?

5.1.2.3 Hendelser og utfordringer

Spørsmål 95 – 106 tar for seg antall branner, omkomne og skadde i perioden 2011 – 2013. På tilsvarende måte som hos forvalterne har heller ikke de fleste brannvesenene oversikt over disse tallene bakover i tid. Mellom 75 og opp til 87,5 % svarer med vet ikke på de ulike spørsmålene. Samtidig er også antallet branner som blir rapportert inn i undersøkelsen fra de som har besvart undersøkelsen så lavt at det er lite hensiktsmessig å tolke dette for mye. 75 %

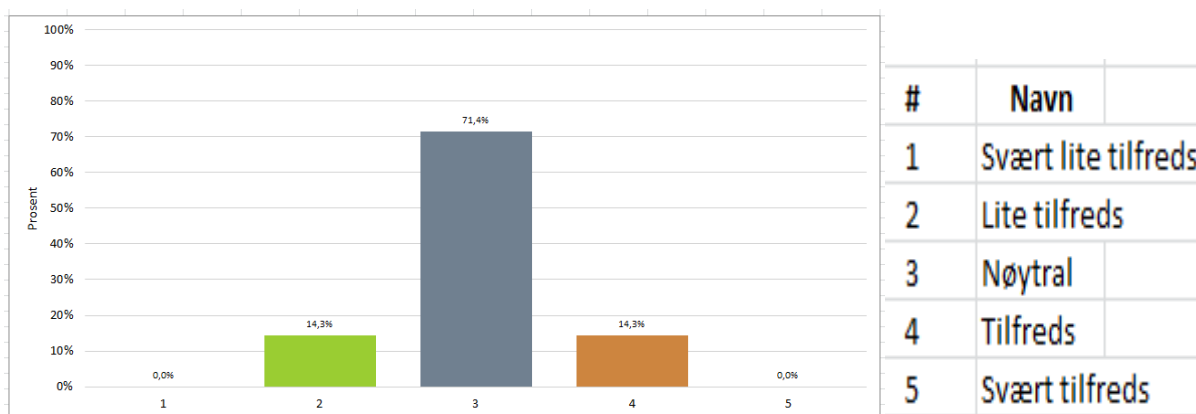
av brannvesenene vet ikke antallet branner i kommunale boliger for 2011 og 2012. For 2013 faller dette til 62,5 % (96, 97, 98). Og antallet omkomne er på 0 i 2011 og 1 i 2012 og 2013 (100, 101, 102). Tilsvarende har 87,5 % av de som besvarte undersøkelsen ikke oversikt over antallet som havnet på sykehus som følge av brann i disse årene (104, 105, 106).

Fra tilsynsmyndighetenes side oppleves det tydelig som at antallet utrykninger og alarmer er stigende i senere år (107) som vist i figur 36 selv om utvalget er svært tynt:



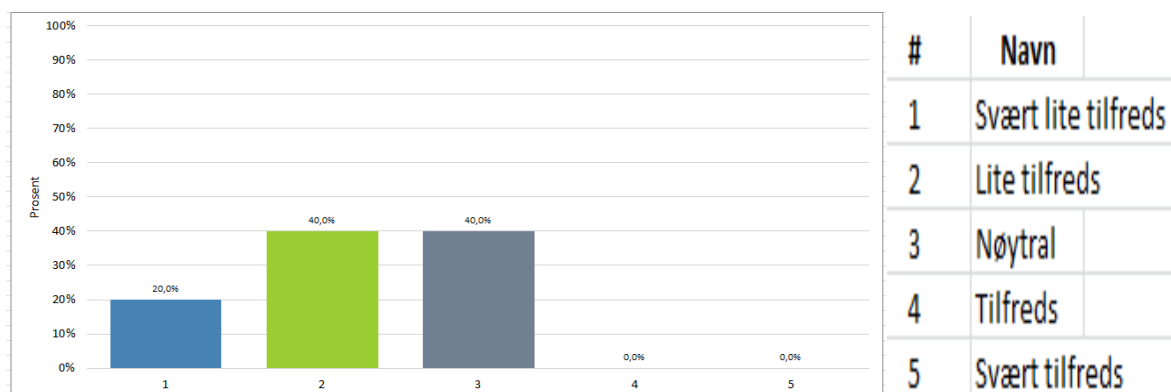
Figur 36: Spm 107 Er antallet brannalarmer til / utrykninger fra brannvesenet i senere år:

Her er brannvesenet sin oppfatning at mye av dette faktisk skyldes at flere har koblet seg opp mot 110 sentralene, i tillegg til økning av personer i risikogrupper som bor hjemme. Det nevnes eldre, rus, psykiatri og fremmedkulturelle (108). I deres øyne har de ordinære kommunale boligene ofte vel så høy eller høyere risiko enn omsorgsboliger siden disse ofte er særskilte brannobjekter med målrettede tiltak. Flere opplever skillet mellom omsorgsbolig og ordinær bolig som uoversiktlig og en uttaler at «*det er relativt mange som burde vært ivaretatt i omsorgsbolig med bemanning istedenfor å bo i egen bolig og eventuelt ha sporadisk tilsyn / besøk*» (109). Brannvesenene stiller seg forholdsvis nøytrale til etterlevelsen av regelverket for internkontroll og risikovurderinger som vist i figur 37.



Figur 37: spm 110 Etterlevelsen av regelverket for brannvern?

Når det gjelder allokering av ressurser har brannvesenene en annen oppfatning enn forvalterne som vist i figur 38 (111). Her er det en langt mer negativ oppfatning som varierer fra svært lite tilfreds og til nøytral.



Figur 38: spm 111 - I forhold til allokering av ressurser til brannvern i den kommunale boligmassen oppleves den økonomiske situasjonen som....

Av fremtidige utfordringer pekes det nesten entydig på flere eldre som blir boende hjemme lenger i egen bolig uten rømmingsevne (113). Og dette finner jeg igjen under brannvesenets bekymringer som er «etableringen av sykehjemsplasser i de tusen hjem uten at sikkerhetstiltakene følger med» (115). Flere påpeker at vanlige boliger er beregnet for folk som kan bringe seg selv i sikkerhet.

5.2 Intervjuer

I etterkant av spørreundersøkelsen og gjennomgang av dens data ble det utført intervjuer med 4 informanter i Oslo med kunnskap om Boligbygg sin eiendomsportefølje spesielt og brannvern generelt. Hensikten var å få mer detaljert kunnskap om enkeltområder, og belyse problemstillingen fra ulike perspektiver. De 4 intervjuede representerte eieren Boligbygg Oslo KF, tilsynsmyndigheten Brann- og Redningsetaten i Oslo, bruker og tildeler ved bydel Grünerløkka og den private stiftelsen Norsk Brannvernforening.

De intervjuede utgjorde 3 menn og 1 kvinne. Intervjuene ble foretatt fortløpende i ukene før påske og det ble benyttet opptaker under intervjuene. Tilretteleggingen og premisene for intervjuene var klargjort på forhånd, men ingen av informantene hadde fått tilsendt spørsmålene. Intervjuene ble avholdt som åpne semistrukturerte intervjuer. Dvs. at det foreligger en intervjuguide (vedlegg 5) som ble benyttet i samtlige intervjuer, men at intervjueren sto fritt til å forfølge og utdype interessante svar underveis basert på den intervjuedes kompetanse og svar. Dette ga intervjuene både forskjellig lengde og innhold,

men alle sirkler rundt de samme spørsmålene. Guiden inneholdt 12 hovedspørsmål – og flere av disse hadde underspørsmål og stikkord - for å kunne gå dypere inn i stoffet og utfordre den som besvarte spørsmålene.

Det korteste intervjuet varte i 55 minutter, mens det lengste var på 110 minutter. I etterkant av intervjuene ble de transkribert – her ble det benyttet assistanse i prosessen – før de ble returnert til respondenten for kvalitetssikring og godkjenning. Kun et av intervjuobjektene hadde behov for å rette opp og avklare detaljer i teksten, men dette var av mer språklig karakter enn på innholdet. Intervjuene foreligger som vedlegg nummer 7-10. Alle sitater i intervjuene henviser til respondentens egne utsagn og er å finne i de respektive vedleggene for hvert intervju.

5.2.1 Intervju med leder av NAV – avd. Bolig & Nærmiljø i Bydel Grünerløkka (vedlegg 7)

Bydelene har tildelingsretten når det kommer til hvem som skal få vedtak om kommunal bolig. Deres intensjon, oppfatning av problemet og utfordringer rundt brannvern i kommunale utleieboliger er derfor en viktig parameter for å oppnå suksess i brannvern utfordringer i eiendomsmassen.

Intervjuede opplever at situasjonen er vanskelig som følge av begrenset fleksibilitet mht antall boliger og den typen eiendom som kommunen rår over i hans bydel. Grünerløkka er en sentrumsbydel på østkanten med mye eldre murgårder, 1890 bebyggelse, som alle står på byantikvarens Gule liste som bevaringsverdige. *«Det er ett faktum at de gruppene med mennesker som er i risikozonen for brann i stor grad er sammenfallende med de gruppene som tildeles kommunale boliger»*. Respondenten opplever at det er gjort konkrete omprioriteringer som følge av NOU Trygg Hjemme som har munnet ut i tettere dialog mellom bydel, eier og tilsynsmyndighet. Dette har igjen ført til konkrete prosjekter som montering av automatiske slukkeanlegg i enkeltbygg, basert på risikovurderinger av bydelens portefølje som Boligbygg har foretatt. Dette gir økt fleksibilitet for bydelen når det gjelder plassering av høyrisikoklienter. Det gjøres en omfattende vurdering av hvem som skal bo hvor, sier intervjuede, men uten at denne har spesielt fokus på brannsikkerheten. Evnen til å rømme *«er svært variabel»* og det *«er ofte en større utfordring å ha på det rene om beboere har den mentale evnen til å rømme, med tanke på rus og psykisk sykdom»*. Bydelen har ikke et registreringssystem som sier noe om behov for assistert rømning hos de som blir tildelt bolig eller deres nærstående. Opplevelsen er likevel at *«det er en klart økende andel i risikoutsatte grupper som bor hjemme i egen bolig»* og at de som trenger mye bistand følges opp *«mens de*

som klarer seg i dagliglivet men ikke nødvendigvis under en evakuering får vi mindre fortløpende kontakt med».

Av tiltak iverksatt for å motvirke risiko peker lederen for NAV Bolig & Nærmiljø på sprinklingsprosjektene som BBY har iverksatt, og at disse i hvert fall adresserer problematikken selv om de ikke er omfattende nok til å kunne tilfredsstille det samlede behovet. (Min anmerkning: Bydelen har fått to bygg inn i BBY sitt sprinklingsprosjekt med henholdsvis 160 og 50 leiligheter). Antall hendelser har ikke vært stigende i senere år, men antall utrykninger har økt i takt med innstallering av heldetekteringen som BBY har foretatt, og dette har kanskje motvirket mer alvorlige hendelser. I følge intervjuede sine estimater vil bydelen i løpet av et år foreta hjemmebesøk i så mye som 30-40 % av de 1100 objektene bydelen disponerer. De ulike faggruppene i bydelen som er involvert i oppsøkende virksomhet har fellesmøter for å diskutere saker – og her er taushetsplikten opphevet internt. Intervjuede *«skulle gjerne sett kompetanseheving rundt jussen i det som dreier seg om personvern og hva slags informasjon man kan gi med tanke på enkeltbeboeres sikkerhet»*. Det er bydelsoverlegen som har sanksjonsmuligheter og fullmakter til å foreta inngrep på vegne av bydelen. Respondenten opplever med forbehold *«ett behov for utvidet varslingsplikt»* og *«tror mange (særlig i helsevesenet) er bekymret for å bryte taushetsplikten»*. Intervjuet avsluttes med den NAV-ansatte lederen sin påpekning om at det er en utfordrende jobb å drive brannsikring i gamle bygg, og at det ikke lenger er økonomisk vanskeligstilte som får kommunal leilighet, men *«nærmest folk som trenger institusjonalisering»*.

5.2.2 Intervju med HMS & Brannvernkoordinator i Boligbygg Oslo KF (vedlegg 8)

Boligbygg Oslo KF er eier, på vegne av Oslo Kommune, av de kommunale boligeiendommene. De forestår drift og vedlikehold av eiendomsmassen og inngår kontrakter med leietagerne basert på vedtak fattet i den enkelte bydel.

Intervjuede er i tillegg til HMS og Brannvernkonsulent i BBY også medlem av styret som ansattes representant. Han opplever at BBY *«har fått et helt annet fokus enn tidligere»* og at det nå er større oppmerksomhet rundt utfordringene. Derfor kanaliseres det midler - både til dedikerte stillinger og tiltak - som skal bøte på tidligere etterslep vedrørende manglende brannsikkerhet. Pådriver har i stor grad vært brannvesenet og engasjerte ansatte i virksomheten. Mye som følge av fokus på risikoutsatte grupper som har oppstått i etterkant av Trygg Hjemme meldingen fordi *«det er jo leietakerne våre i det store og hele....»*. *« Slik beboermassen er sammensatt.... har jo ikke bygg som er lagt til rette for de spesifikke*

beboergruppene...» men dette er under gradvis endring. Automatiske slukkeanlegg, heldetektering og røykskilledører i korridorer er noen av de tiltakene BBY iverksetter. Hvorvidt disse byggene burde vært definert i RK6 fremfor RK4 som følge av brukerne fremstår som uklart for respondenten, *«vi har ingen god... kall det grenseterskel hvor vi er i ferd med å komme over i klasse 6 bygg, det har vi nok ikke»*. BBY har opplevd en betydelig bedring av teknisk rømningssikkerhet i senere år gjennom organisatoriske tiltak som vakthold, vaktmesterrutiner, søppelbortkjøring, rydding og månedlige HMS runder i samtlige bygg som følge av fokus på brannvern. Der BRE har definert ca 15 bygg i BBY sin portefølje som særskilte brannobjekter har BBY selv *«definert et hundretalls bygg som særskilte»* slik at de får utvidet oppfølging i henhold til dette regelverket.

Mange 1890 gårder med kun et trappeløp har blitt utstyrt med heldetektering i senere år, men fortsatt er cirka 100 oppganger og rundt 800 leiligheter på Torshov uten. Dette er i strid med lokale vedtekter i Oslo fra 2010/11 som sier at kommunale 1890 boligeiendommer med kun et trappeløp skal heldetekteres. Her forventer BBY tilsyn i 2015 og vil nok i etterkant måtte oppgradere disse adressene.

Når det gjelder evne til å rømme oppfattes dette som en stor utfordring. Særlig gjelder dette for enkelte grupper som det blir uttrykt i intervjuet: *«...ikke bare på grunn av at de ikke klarer å ta seg ut, det er nok heller at de ikke vil. Og da kan man si at de kanskje har en psykisk lidelse eller whatever, men like fullt så må dem jo ut»*. Før kunne folk manipulere røykvarsleren hjemme og ta ut batteriet, det kan de ikke lenger og mange oppfatter alarmen som støy. Vi ser at «ulv, ulv» problematikken er tiltagende. Mindre respons når alarmen går. En ting vi har avdekket er nattsenkning på tekniske anlegg, for eksempel ventilasjon, har fungert dårlig. Våre beboere *«snur døgnnet på hue»* og så fører matlaging på natta til utløsning av alarm.

Basert på at eldre skal bo hjemme ser vi utbredelse av hjelpemidler som trappeheiser etc, og til tider avdekker vi folk som ikke skulle bodd uten tilsyn. *«...du kan kalle det enkeltepisoder, men enkeltepisoder blir stadig flere»* og *«taushetsplikten er noe av det verste vi sliter med fordi vi ikke får den informasjonen om leieboere vi trenger»*. BBY har ikke noe register over leietakere som har behov for assistert evakuering, og det burde *«jo vært en del av (den elektroniske: forf. anm.) brannboka vår»*. *«Vi kan jo da si at vi har tatt inn over oss at de gruppene vi bosetter har blitt svakere når det gjelder å ivareta sitt liv og helse»* så dette krever fokus. Det gjøres ikke konkrete risikovurderinger av den enkelte leietagers behov, men

BBY har i hvert fall lagt mer vekt på leietagernes tilstand i sine nye risikovurderinger. Tidligere ble kun byggenes tekniske beskaffenhet vurdert. Nå inkluderes brukere og virksomheter i langt større grad i vurderingene som ligger til grunn for risikoanalysene. Analysene poengsettes og byggene gis en score på en brannindeks som indikerer hvor innsatsen bør prioriteres. Vår oppfatning er at bydelene – ofte basert på ansattes kompetanse og erfaring – *«har mer behov for å plassere vedkommende enn for å sikre brannsikkerhet»*. Organisasjonsmodellen – med 15 bydeler – og ulikt antall boliger og kompetanse i bydelene er utfordrende. BBY har et bra samarbeid med BRE, *«men vi har mye å vinne på et bedre samarbeid med bydelene»*. Initiativet må nok komme fra eier, men et felles trykk mot sentrale myndigheter fra BRE, bydelene og oss kan forhåpentligvis redusere overføringene slik at vi får beholde mer til vedlikehold og brannsikring.

Bekymringsmeldinger følger BBY opp med hjemmebesøk, hvilket er hjemlet i husleieloven. Da har vi ofte med oss NAV og bydelsoverlegen. Dessverre kan ting ta tid når flere parter er involvert, og husleieloven også skal følges. *«En endring bør sees dag 2, spør du meg»* men vi *«har eksempler på både 1,2 og 3 måneder. Vi hadde og ett på 7-8 måneder som endte med dødsfall (Saken er beskrevet i case nr. 1 – En varslet dødsbrann: forfatterens anmerkning)»*. Når det gjelder varslingsplikt og taushetsplikt tror respondenten *«at man blir litt herdet av jobben... litt sånn har sett verre jeg... så det blir høy terskel for å rapportere»*. Dette gjenspeiles i at taushetsplikten oppfattes som et hinder for å varsle og at grensedragningen mellom denne og varslingsplikten burde avklares tydeligere. Avslutningsvis peker Brannvernkoordinatoren på at BBY følger regelverket og konsekvent setter inn 6 kg pulverapparater i leilighetene når de pusses opp ved leietagerskifte – men er dette egentlig hensiktsmessig ovenfor eldre skrøpelige mennesker? *«Om vi hadde visst mer (om leietakeren i forkant: forf. anm) kunne vi hatt et godt alternativ til en skrøpelig 90 åring på 40 kg som ikke klarer å løfte et pulverapparat»*.

5.2.3 Intervju med branninspektør i forebyggende avdeling, Brann- og Redningsetaten i Oslo (vedlegg 9)

BRE er både tilsynsmyndighet og de som rykker ut for å slukke i etterkant av hendelser. BBY og BRE ved Forebyggende avdeling har en tett dialog i senere år, særlig etter at NOU Trygg Hjemme ble tilgjengeliggjort, og intervjuede har befart mange BBY eiendommer og deltatt i flere prosjekter knyttet til risikoutsatte grupper.

Branninspektøren og BRE sin generelle oppfatning om brannsikkerhet, risiko og utfordringer i kommunale boliger er at det er stort omfang, en veldig variert brukergruppe med ulikt

bistandsbehov samt også en veldig variert bygningsmasse, fra eldre hus til helt moderne bygg. De kommunale boligbygningene oppfattes som en prioritert oppgave. Mange som bor der faller innenfor utsatte grupper og det er generelt mye utrykninger til kommunale boliger. *«Det er en del brukere som har det man kaller for lav bokompetanse»*. BRE har gjort store omprioriteringer som følge av Trygg Hjemme. Det har blitt en vridning av tilsyn fra særskilte objekter over til utsatte grupper. BRE har en egen prosjektgruppe som jobber med dette og den har etter to år blitt opprettet som fast seksjon hvor det nå jobber 5 stykker med brannsikkerhet for risikoutsatte grupper.

Risikoen hos utsatte grupper anses fra intervjuede som høy ut i fra de erfaringer og ROS analyser BRE har gjort. Dette til tross for at det er gjort enkelttiltak i form av automatiserte slukkeanlegg med mer i flere bygg som har senket risikoen til et akseptabelt nivå. Kjennetegn ved utsatte grupper er ofte lav bokompetanse, folk som samler på søppel, psykiatri, rus eller en kombinasjon av dette. I tillegg er det de hjemmeboende eldre som rett og slett har problemer med å evakuere ved en hendelse. Fra BRE sin side oppleves det *«generelt at BBY tar brannsikkerheten på alvor»*, men de finner fortsatt mangler. I Hagegt. 29 ble det avdekket at sprinklerne ikke var koblet til nettet selv om folk flyttet inn i nybygget. *«I utgangspunktet er det et direkte lovbrudd»*. Erfaringen er likevel at ved tilsyn er det tekniske i byggene ivaretatt, men *«så er det kanskje den enkelte beboer i den enkelte brann cellen som ikke innehar nok rømningsevne»*. *«Forskriften er klar på at man skal sørge for at alle kan evakuere»*. *«Eier har et ansvar, og spørsmålet er hva er bygget tilrettelagt for?»*. Eier må følge opp forutsetningene som gjelder for bygget og sørge for at RK4 bygg ikke ender som RK6 uten at dette er ivaretatt. BRE ser de samme problemene i private gårder – borettslag og sameier – om enn i mindre konsentrert form. Dette uten at de kan gjøre så mye pr dd. Det er en utfordring at *«det er mye snakk om UU og tilgjengelighet, men alt for lite fokus på at folk skal ut igjen også»* noe som *«bryter med prinsippene i brannlovgivningen»*.

I forhold til politikken om at fler eldre skal bo hjemme lengst mulig ser BRE utfordringer i at disse blir mer og mer redusert etter som tiden går. *«Tidligere mer institusjonsbasert omsorg – fra et brannteknisk ståsted – så er jo det langt sikrere. Det er sikkert bedre med hjemmebasert omsorg, men du får en sikkerhetsmessig utfordring siden de fleste hjem ikke er sikkerhetsmessig tilrettelagt på samme måte»*. Her har TEK10 tatt opp i seg kravet om komfyrvakt som *«et direkte svar på den problematikken»* omkring tørrkok for eksempel. Og dette følges også opp i tilsyn og i samarbeidet mellom BRE og hjemmetjenesten i Oslo. I sjekklista for sikkerhetssjekken er komfyrvakt et tiltak som skal vurderes.

Av kompensierende tiltak som BRE har stått for er intern omprioritering av ressursene mot utsatte grupper av stor betydning. Mer konkret kjøres det infokampanjer mot de samme gruppene og selvfølgelig Fadderbyggordningen med hjemmebesøk. Hos BBY ser BRE at innstalleringen av automatiserte slukkeanlegg er i gang. *«BBY har gjort mye bra i senere år, selv om tempoet kunne vært bedre så må de bare forholde seg til de rammer de har».*

Intervjuede har ikke tall på antall hendelser og utrykninger i forhold til endringer eller mangel på endring i frekvensen for BBY sin portefølje men viser til BRE sin statistikkrapport for 2014. Det er uansett vanskelig å *«måle brannforebygging – og effekten av denne».* I statistikkrapporten står det og at i 25 % av brannene BRE rykker ut på manglet det røykvarsler. Intervjuede tror at tallet for boenheter uten røykvarsler kan ligge på +/-20 % men her er det stor usikkerhet siden BRE kun har tall fra der de har vært på utrykning, og selv da kan det i ettertid være *«vanskelig å vite – etter en brann – om den virket eller ikke».*

Måten kommunen har organisert seg på med mange aktører og interessenter gir ulikt kompetansenivå og behov for god dialog. Samhandling er en utfordring i følge respondenten: *«De signalene får vi både fra eier, virksomheter og 3. part som sykehjemsetaten».* Store organisasjoner med flere linjer, 15 bydeler hver på størrelse med middels norsk by som er bygd opp forskjellig skaper utfordringer. Manglende samhandling blir derfor en konkret faktor som er til hinder for samarbeidet. Dette kan motvirkes ved *«felles fora for dialog – fremskaffe kontaktpersoner i virksomhetene / bydelene. Få til samarbeidsavtaler - som må forankres i systemet. Nøkkelordet er forankring hos ledelsen».*

I forhold til bekymringsmeldinger har BRE få virkemidler og ingen hjemmel til å følge opp i private hjem. BRE varsler Helsevesenet ved Bydelsoverlegen. Dette er også påpekt i rapporten fra DSB om samhandling mellom kommunale tjenesteytere og risikoutsatte grupper. Ovenfor BBY har BRE en god dialog – her utveksles det informasjon og foretas felles tilsyn sammen med bydelsoverlegen. Når det gjelder ulovligheter knyttet til arbeidsinnvandring og opphold i ikke-godkjente objekter uten brukstillatelse går de sammen med PBE.

I Trygg hjemme ble det foreslått å lempe på regelverket rundt taushetsplikten men det er *« i hvert fall fastslått at dagens regelverk ikke er i veien for å varsle om brannfarlige forhold – og at det derfor ikke kommer endringer i regelverket»* sier branninspektøren som har vært med i utredningen av spørsmålet. Plikten til å varsle fra helsepersonell er der, men hvor godt forankret den er hos den enkelte ansatte er en annen sak. Her må varslingsplikten synliggjøres

og «at dette trumfer taushetsplikten». I intervjuet avslutter BRE sin inspektør med å påpeke at dette er komplekse utfordringer og at jo større forholdene er jo mer utfordrende er det – men at det føles som det går fremover.

5.2.4 Intervju med rådgiver i fagavdelingen i Norsk brannvernforening (vedlegg 10)

Norsk brannvernforening er en privat stiftelse som er finansiert over statsbudsjettet og jobber på vegne av direktoratet i mange saker. Intervjuede jobber nå som rådgiver i stiftelsen, men var tidligere tilknyttet BRE som en av initiativtagerne til prosjektet brannsikkerhet for utsatte grupper og er derfor valgt ut som informant i intervjusammenheng.

Rådgiveren sin oppfatning om brannsikkerhet, risiko, prioriteringer og utfordringer rundt brannsikkerhet i kommunale boliger er at det ikke er byggene i seg selv som er utfordringen. De er godkjent i forhold til sin tid, «*utfordringen ligger i hvem som bor i byggene, og hvilke forutsetninger de har for å ivareta egen sikkerhet*». Endringen i beboermassen gir et annet bilde i dag enn tidligere. Endret bruk av bygget i forhold til privat bolig versus institusjon, distinksjonen mellom RK4 og RK6, er viktig. Selv om det er mange interessenter som Boligbygg, boligkontorene, virksomheter, leietagere osv. så «*er det i henhold til lov og forskrift eiers ansvar uansett!*» Utfordringene er at kommunikasjonen mellom etatene er for dårlig, «*for lover og forskrifter er ikke vanskelig i bunn og grunn*». Når det gjelder grensen mellom RK4 og RK6 må byggeier selv gjøre de nødvendige risikoanalysene som inkluderer leietagernes utfordringer «*for TEK sier bare at bygget skal bygges ut fra brukernes forutsetninger og at de som bor der skal ha evne til å redde seg sjøl*». Kommunen gjør et bevisst valg og plasserer folk med utfordringer i forhold til å evakuere fra 1. til 8. etg. Og det valget samsvarer ikke med byggets forutsetninger og da må man spørre byggeier: «*Hva har dere tenkt å gjøre med det her?*» Løsningen på saken, i tillegg til midler til tiltak, er at fagfolk får satt seg ned og diskutert utfordringer og løsninger. Hva skal vi legge til grunn for å oppnå tilfredsstillende trygghet? Hvilke parametere skal gjelde? Man må tørre å utfordre bydelene som tildeler bolig: «*Har dere tenkt på dette i forhold til brannsikring?*»

I etterkant av NOU har rådgiveren opplevd til dels store endringer og omprioriteringer. Dette kommer fra fagmiljøene – som BRE og BBY. Vi har merket lite fra toppen som pusher på. «*Vi venter på justis og beredskapsdept. – hvilke tiltak pålegges fylker og kommuner?*» Fra Stortingsmelding 35 om Brannsikkerhet via Trygg hjemme – så har det vært noen endringer som for eksempel omprioriteringer knyttet til dimensjoneringsforskriften. Gjennom dokumenterte ROS analyser får brannvesenet sette inn ressursene der de gjør mest nytte i

motsetning til tidligere praksis. Forebygging har blitt mer sentralt og dette er helt tydelig også slik Anne Rygh (leder i DSB: forf. anm.) ordla seg på Brannkonferansen.

At utsatte grupper utgjør en høy risiko og er en utfordring i BBY sin portefølje er intervjuede overbevist om. «*Vi har bare sett starten. Alle skal bo hjemme til de dør*». Basert på erfaring fra tilsyn vil hun si at «*det er vanskelig å tilfredsstille kravet dere har om å tilby boliger til de dere skal tilby til og samtidig ha trygge boliger. De boligene dere har er ikke tilpasset beboerne i stor nok grad*». Selv om rømningsveiene er teknisk ivaretatt ser brannvesenet at dette forringes etter hvert som bygget blir eldre og brukere tar seg friheter. Hovedproblemet er likevel leietagerne. «*De som sliter i hverdagen. De kan ikke eller vil ikke rømme*». Da må huseier ivareta sikkerheten med kompenserende tiltak.

Ta politikken med at eldre skal bo hjemme lenger – når hendelsen oppstår er det færre som kan rømme sjøl. Før var eldre som ikke kunne håndtere egen hverdag i bygg med RK6, det er det slutt på. «*Dermed burde penger spart på denne politikken brukes til å sikre disse hjemmene. For eksempel gjennom mobile slukkeanlegg. Tilpassa løsninger*». Man kan spørre seg hva som er dyrest – en sykehjemsplass eller tjenester utført i hjemmet. Intervjuede opplever å få ulike svar basert på hvem hun har spurt, men hun «*vil ha svart på hvitt hvordan regnestykket egentlig ser ut*».

Nbf kjører mye kampanjer – og akkurat i disse dager er det «Bry deg før det brenner» som gjelder. Dette er en kampanje med fokus på brann hjemme hos eldre. Mye av infomaterialet som deles ut er påvirket av DSB sine prioriteringer i forhold til utsatte grupper. Selv om intervjuede ikke har merket en økning i hendelser og utrykninger i den kommunale porteføljen som følge av økte utfordringer er hun ikke fornøyd. «*Vi har dessverre ikke sett toppen ennå – det kommer til å bli flere hendelser. Jeg mener at utviklingen med eldrebølgen som kommer så vil tallene øke – også i Oslo*». Og dette vil kanskje bli enda tydeligere hos private siden det offentlige tross alt har satt fokus på egne bygg. Men Oslo Kommune skulle fremfor å ta ut så store overføringer fra BBY heller ha brukt pengene på vedlikehold og sikringstiltak i byggene.

Uavhengig av hvordan man har organisert seg er det rådgiveren sin oppfatning at kommunikasjon mellom partene er det viktigste. «*Samhandlingen må være på plass. Et forpliktende samarbeid avgjør... forpliktende avtale i bunn, manglende forpliktelse er til hinder*». Og hun er veldig fornøyd med endringene i bydelens tildelingsbrev som hun mener BRE har vært pådriver for. For 2 år siden ville rådgiveren selv ha ment at det var behov for å

utvide varslingsplikten på bekostning av taushetsplikten. Men med bakgrunn i de siste presiseringene fra Helse og Omsorgsdepartementet ser hun ikke lenger behov for disse endringene. Behovet er i større grad at folk blir bedre kjent med innholdet i loven, at helsepersonell får opplæring og at dialogen mellom tildeler, helsepersonell og byggeier ivaretas etter lovens hensikt.

5.3 Oppsummering

Spørreundersøkelsen la grunnlaget for å kunne lage innsiktsfulle spørsmål til intervjuene. Antallet som besvarte undersøkelsen er derimot for lavt til at man bør se seg blind på prosentatsene. Likevel er tendenser synliggjort og senere utdypet gjennom intervjuene. Årsakene til manglende besvarelse på spørreundersøkelsen kan være flere. Kanskje vil forvaltere og brannvesen som ikke har gjort avklaringer rundt saksområdet ikke vise frem dette. Muligens var spørreskjemaet for omfattende, eller de som mottok det hadde ikke nok kunnskap til å svare det ut og lot det forbli ubesvart.

Sammenligninger og krysstabuleringer av svar fra undersøkelsen vil bli gjennomgått i kapittel 6 Drøfting, og her vil også utsagn fra intervjuer som støtter opp om eller avkrefter funn i undersøkelsen ivaretas. Intervjuguiden er basert på Kvale og Brinkmann sin gjennomgang i «Det kvalitative forskningsintervju» (2009). Intervjuene anses som informative og avklarende i forhold til de utfordringer som undersøkes i oppgaven. De transkriberte intervjuene er vedlagt i sin helhet som vedlegg.

6 Drøfting og analyse.

Gjennom drøftingen i kapittel 6 vil jeg sammenfatte funn fra kapittel 3,4 og 5 og diskutere innenfor rammene av oppgaven slik at problemstillingen og forskningsspørsmålene er besvart. Her samles både 2. hånds informasjon fra kapittel 3 Teori, litteratur- og dokumentstudier, kapittel 4 Boligbygg og innhentet 1. hånds informasjon i fra kapittel 5 Empiri. Det diskuteres sammenhenger og konsekvenser av dagens situasjon og hvordan dette slår ut for Boligbygg Oslo KF og deres leietakere. Kapittelet har en oppbygning som sammenfaller med forskningsspørsmålene. Kapittel 6 avsluttes med en gjennomgang av sterke og svake sider ved forskningen og analysen, samt en vurdering av resultatene og behovet for videre forskning.

6.1 Er det økt brannfare i kommunale boligbygninger i Oslo?

I oppgaven har jeg fokusert på eksisterende boligmasse siden TEK10 ivaretar mange av utfordringene omkring brannvern gjennom krav til automatiserte slukkeanlegg for nye bygg med heis. Ved å peke på hvem som er beboere i Boligbygg sine eiendommer ser man at kriteriene for å få en kommunal bolig har blitt langt strengere i senere år. Jeg har påvist at antallet kommunale boliger i Oslo er nærmest halvert fra 1960 og til i dag per 1000 innbygger slik at kriteriene for å få tildelt bolig også er blitt langt strengere. En oppfatning som også fremmes i rapporten «Bolig for alle?» som fastslår «*I tillegg er terskelen for å få slik bolig stadig blitt høyere i de store byene*» (Jensen, 2013. s.47).

På mange områder er det en definitiv overlapp mellom de som Trygg Hjemme definerer som utsatte grupper for brann og de som oppfyller kriteriene for kommunale boliger, som vist i kap.3.3.1 om særskilte risikogrupper og 4.2 populasjon i BBY sine leiligheter. Når jeg også trekker inn den utsilingen som skjer innenfor den kommunale boligmassen basert på leietakernes egen situasjon, gjennom bydelens direkte plassering i private tilbud, i kommunens egne borettslag og sameier leiligheter og til sist i den heleide kommunale boligmassen; er det som leder for boligkontoret i Sagene Ide Hultqvist påpeker en så stor problemtetthet at det er vanskelig å finne rolige hjørner for eldre, barn og andre sårbare. Eller som leder fra bydel Grünerløkka uttaler i sitt intervju at de som får kommunal leilighet nå nærmest har behov for institusjonalisering. På den måten fylles Boligbygg sin eksisterende heleide boligmasse opp med en konsentrasjon av leietakere som ofte har en svært vanskelig livssituasjon, og med karakteristika som sammenfaller med de som er over representert i brannstatistikken.

Dette illustreres svært godt med utgangspunkt i prioriteringen av de vanskeligstilte fra byrådet, der for eksempel innsatte som slipper ut av fengslene uten fast bopæl skal prioriteres ved tildeling av kommunal bolig. Forskning viser at disse har 30 ganger så høy sannsynlighet for at det oppstår brann i sine leiligheter som ordinære personer. Når man tildeler disse ordinære boliger i RK4 bygg uten at eier informeres om vedkommende sin bakgrunn akkumuleres risiko langt over det som er preakseptert. Tilsvarende er det dokumentert at fremmedkulturelle, som er sammenfallende med den utsatte gruppen med annet språk og sikkerhetskultur, har 1,8 ganger så høy sjanse for at det bryter ut brann i sin leilighet. I BBY sine leiligheter er andelen leietagere med en slik bakgrunn på 40-50 % hvilket tilsier at halvparten av boligene i utgangspunktet allerede har dobbelt så høy brannfare som ordinære boliger uten at det er faktorert inn kombinatorisk risiko fra andre adferds faktorer (som rus, alder osv.) eller boligens alder og tilstand.

Utfordringene er som inspektør i forebyggende avdeling BRE påpeker i sitt intervju ofte knyttet til det som oppfattes som lav bokompetanse. Tidligere ble begrepet boevne benyttet ved tildeling av kommunal leilighet, mens dette nå er faset ut av kriteriene. Nedbyggingen av institusjoner bidrar til økningen av leietagere med utfordringer innen rus, psykiatri og med nedsatt funksjonsevne. Og selv om tilrettelagte boliger bygges for de tyngste gruppene viser Boligbehovsplanen at behovet i dag og fremover er langt større enn tilbudet. Mange fases derfor inn i den ordinære boligmassen. På samme måte har jeg vist at eldre gjennom politikken der flest mulig skal bo hjemme lengst mulig skaper tilsvarende utfordringer. Omsorgsboliger fungerer som private hjem og er etablert i risikoklasse 4 bygg. Dette blir i spørreundersøkelsen påpekt fra brannvesenet sin side og uttrykt som *«etableringen av sykehjemsplasser i de tusen hjem uten at sikkerhetstiltakene følger med»*(svar på spm 115). Bekymringen som fremkommer her er i overensstemmelse med det Steen-Hansen et al. dokumenterer i rapporten *«Brannsikkerhetsnivået i sykehjem og pleieinstitusjoner for eldre»* fra 2010 der det i samtaler med *«fagpersoner innenfor brannvesen og kommuner, er (det) uttrykt bekymring i forhold til brannsikkerheten i den boligbaserte omsorgstjenesten»* (s. 60)

Kombinasjonen av disse forholdene og Boligbygg sin eksisterende boligmasse multipliserer risikoen viser forskning som Donna Shai har gjort på inntekt, eldre hus og økt brannrisiko i USA. Mye av bygningsmassen består av såkalte 1890 gårder og høyhus med kun et eller to trapperom. Særlig 1890 gårdene fremstår som potente brannfeller og er i følge brannvesenet i Oslo ansett som høyrisiko bygg grunnet manglende branncelleinndeling, som følge av trebjelkelaget i mellom etasjene og andre strukturelle svakheter. I følge tall fra medier og SSB

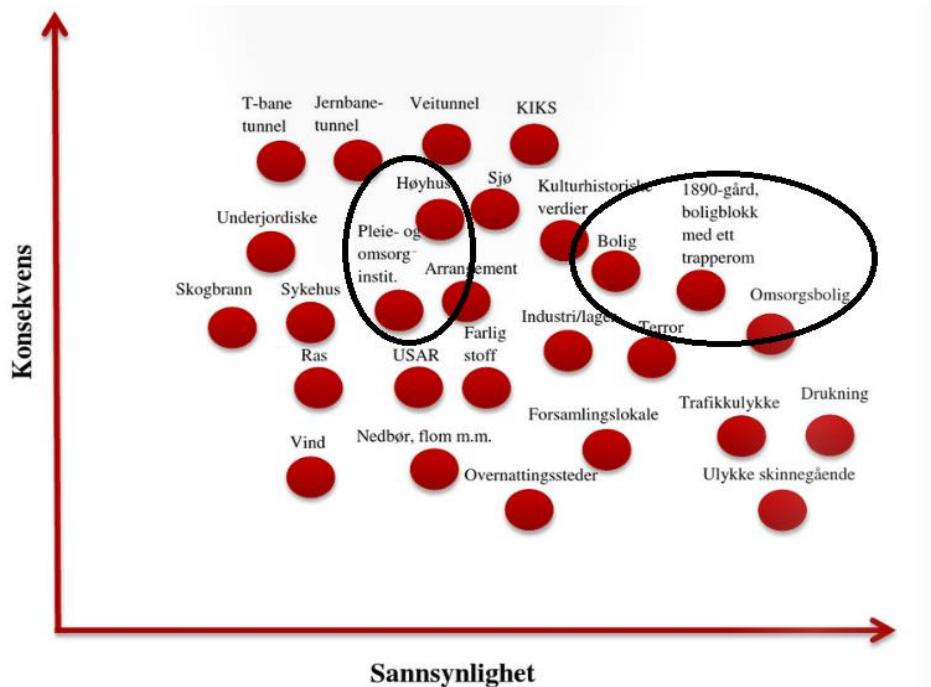
har den kommunale boligmassen i Oslo en gjennomsnittsalder langt høyere enn snittet for tilsvarende boliger, beregnet til 80 år i Oslo i 2012 mot 34 år for resten av landet i 2008. Dette synliggjør utfordringene når jeg faktorerer inn at disse byggene har et sikkerhetsnivå i tråd med forskrifter som gjaldt den gang de ble tatt i bruk, eller med senere regelverk knyttet opp mot tidspunkt for oppgradering.

6.2 Er rømmingssikkerheten ivaretatt?

Boligbygg Oslo KF er selvfølgelig klar over sin egen utfordring. Foretaket som ble opprettet i 2003 som svar på Oslo Kommune sin eiendomsreform har i sin portefølje bygg fra 30-40 tidligere aktører – etater, bydeler, institusjoner og kommunale avdelinger. Og på de 10 årene som er gått har det blitt foretatt en vesentlig rydding og modernisering i porteføljen. Mange av de minst hensiktsmessige objektene har blitt solgt, mens andre har blitt rehabilitert. På mange områder viser tilsyn og egenkontroll at Boligbygg har satset på brannvern. Dette fremkommer både gjennom egen brannstrategi, egenkontroll og gjennom tilsynsrapporter fra brann og redningsetatene og påpekes særskilt i intervjuet med BRE sin branninspektør og BBY sin brannvernansvarlig. Hvorvidt tiltakene budsjettmessig er innenfor det man kan forvente av andelen av FDV kostnadene har ikke vært en del av oppgavens scope, men på den bygningstekniske siden synes det som om byggene ivaretar kravene som teknisk forskrift angir for ordinære boligbygninger til tross for vedlikeholdsetterslepet. I tillegg har BBY på flere områder iverksatt utvidede sikringstiltak som vekterrunder på natt, heldetektering i RK4 bygg og oppfølging av bygg som om de skulle være særskilte brannobjekter. I 2014 og 2015 er også et større prosjekt for å innføre automatiske slukkeanlegg i 17 eiendommer iverksatt. Bakgrunnen for dette synes å være oppfatningen om et høyere risikonivå enn det byggets forutsetninger for bruk skulle tilsi. Utfordringen med hensyn til rømmingssikkerheten blir derfor at endringen av gruppene som får tildelt bolig har skjedd langt raskere enn endringen av boligmassen. Brannvernansvarlig i Boligbygg påpeker at langt på vei har ikke Boligbygg bygg som er lagt til rette for den beboermassen de i dag skal tilby bolig. Noe som også BRE i Oslo gjenkjenner og jobber aktivt mot i form av at de har dannet en egen seksjon som kun jobber med brannsikkerhet for risikoutsatte grupper. Denne seksjonen har blant annet de kommunale boligene i Oslo høyt på prioriteringslista. I følge intervjuet med inspektøren hos BRE har dette gått på bekostning av tilsyn i særskilte objekter, noe ROS analyser har gitt grunnlag for å velge bort til fordel for bred satsning på risikoutsatte grupper.

I figur 20 s.42 så jeg hvordan BRE sammenstilte risiko og konsekvens for mulige hendelser i Oslo, og i figur 39 har jeg uthevet objekter man finner i Boligbygg sin portefølje. Figuren er

hentet fra BRE sin ROS analyse for 2014 som gir grunnlaget for en slik omprioritering fra særskilte brannobjekter til risikoutsatte grupper. Her finner jeg at det er høy sannsynlighet for at Boligbygg sine objekter kan oppleve hendelser og at disse vil få mer enn middels konsekvens ved en hendelse slik BRE vurderer det.



Figur 39: Sammenstilling av risiko i BRE sin ROS analyse - BBYs bygningsmasse er uthevet (Bre, 2014.s.169).

Fra undersøkelsen som er gjort vektlegges det fra alle forvalterne at rømmingssikkerheten er ivaretatt i deres bygg, men når vi spør de om hvordan de opplever etterlevelse av

Tabell 17: Krysstabell – etterlevelse av regelverk for internkontroll, hms, risikovurderinger:

	Opplever du/brannvesenet etterlevelsen av regelverket for internkontroll, risikovurderinger, hms kontroll og FOBTOT som...	Eiendomsforvalter	Brannvesen	SUM
1	Svært lite tilfreds	0 % 0	0 % 0	0 0 %
2	Lite tilfreds	22 % 2	14 % 1	3 19 %
3	Nøytral	33 % 3	71 % 5	8 50 %
4	Tilfreds	33 % 3	14 % 1	4 25 %
5	Svært tilfreds	11 % 1	0 % 0	1 6 %
	Total	100 % n=9	100 % n=7	N=16 100 %

internkontroll, hms og risikovurderinger fremstår de langt mindre positive. Og tabell 17 viser at brannvesenene i ennå mindre grad er tilfredse med oppfølgingen enn forvalterne. Dette sammenfaller for øvrig med tendensene i spørreundersøkelsen der forvalterne, naturlig nok, er mer positive i sin egen vurdering enn det tilsynsmyndighetene er.

Oppsummert vil jeg påstå at de

kommunale boligbyggene i Oslo sin tekniske tilstand svarer ut de regulatoriske kravene mht. rømningssikkerhet, og i flere tilfeller har man gått lenger enn det som er minimumskravene for RK4 bygg. Utfordringen er leietagernes samlede risikonivå, og deres evne til og selv rømme ved en hendelse, som underminerer forutsetningen for at bruken er i samsvar med kravene til RK4 bygg.

6.3 Er kompensierende tiltak iverksatt?

Innenfor brannvernfanget skilles det gjerne mellom organisatoriske og bygningstekniske brannverntiltak. Basert på årsrapporter, brannvernstrategi, intervjuer og andre funn synes det som Boligbygg har ivaretatt de tekniske kravene til bygget som definert i PBL. Utfordringen kommer først når bruken av byggene ettergås. Det vil si når man konkret ser på om forutsetningene til å rømme på egen hånd for RK4 bygg er tilstede, og om den totale risikoen basert på leietagernes utfordringer og risikonivå er akseptabel i forhold til byggets forutsetninger. Ut i fra dokumenterte tiltak, og svar i intervjuer ser man at Boligbygg har tatt grep på den organisatoriske siden ved på eget initiativ behandle om lag 100 bygg som om de skulle vært særskilte objekter mht. detektering, utvidet egenkontroll og etablering av enkelte slokkeanlegg.

Alderen på den kommunale boligmassen i Oslo fastslått til å være 80 år i snitt med høyt innslag av 1890 gårder gjør brannvernarbeidet utfordrende. Flere av disse objektene har i senere år blitt heldetektert i tråd med lokalt vedtak i bystyret fra 2010, men fortsatt mangler BBY heldetektering av opp mot 100 oppganger i 1890 gårder med kun et trappeløp. Fra BRE sin side er det som vist tidligere i figur 18 og 19 disse gårdene som vurderes av potensielle hendelser i Oslo som de med høyest risiko. I tabell 18 og 19 har jeg uthevet BBY sine objekter i BRE sine vurderinger, og vi ser at i både vurderingen av verdirisiko og omdømmerisiko figurerer 1890 gårder og høyhus med et trapperom øverst på BRE sine lister. De samme gårdene som BBY benytter til å bosette de vanskeligstilte i Oslo, hvorav svært mange tilhører risikoutsatte grupper for brann.

Tabell 18: Verdirisiko (BRE, 2014. s.171) m/uthevet BBY objekter

Nr.	Verdirisiko	Risikoscore
1	1890-bygård og høyhus med ett trapperom	16
2	Sjøløykker og branner	15
3	Veitunnel	15
4	Tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier	15
5	Underjordiske anlegg og parkeringskjellere m.m.	12
6	Industri/lager bygg	12
7	Nedbør og flom og stormflo i Oslo	12
8	Boliger	10
9	Terror og viljestyrte handlinger	10
10	Jernbanetunnel	10
11	T-banetunnel	10
12	Farlig stoff	10
13	Omsorgsboliger	9
14	Forsamlingslokaler og utesteder	9
15	Trafikkulykker	9
16	Høyhus - bygninger høyere enn etatens høydemateriell	9
17	Pleie- og omsorgsinstitusjon	9
18	Overnattingssteder	9
19	Ulykker skinnegående trafikk	8

Tabell 19: Omdømmerisiko (BRE, 2014. s.175) m/ uthevet BBY objekter

Nr.	Omdømmerisiko	Risikoscore
1	1890-bygård og høyhus med ett trapperom	15
2	Høyhus - bygninger høyere enn etatens høydemateriell	15
3	Boliger	9
4	Kritisk infrastruktur og kritiske samfunnsfunksjoner (KIKS)	8
5	Tap av uerstattelige kulturhistoriske verdier	8
6	Veitunnel	6
7	Terror og viljestyrte handlinger	6
8	Farlig stoff	6
9	Sjøløykker og branner	6
10	Jernbanetunnel	6
11	T-banetunnel	6
12	Forsamlingslokaler og utesteder	6
13	Omsorgsboliger	4
14	Ras, skred (kvikkleire)	4
15	Industri/lager bygg	4
16	Sammenrasning, Urban Search and Rescue (USAR)	4
17	Skogbrann	4
18	Overnattingssteder	4
19	Arrangementer	4

Et interessant element i BBY sin forvaltning av de kommunale utleieboligene er det lovpålagte kravet om røykvarsler i alle boliger. Dette oppfattes som det rimeligste av alle brannsikringstiltak i et kost nytte perspektiv og gir en høy effekt. I henhold til BBY sine rutiner monteres nye varslere ved et hvert skifte av leietager i leilighetene. Omfattende forskning nasjonalt og internasjonalt viser likevel at et disproportjonalt antall branner og dødsfall ved brann forekommer i hjem uten fungerende alarm. For Norge sin del viser statistikk i kapittel 3.4.2 at 25 % av alle branner foregår i hjem uten eller med defekt røykvarsler, og ekstrapolert hele 50 % dersom man tar vekk kategorien ukjent tilstand på varslere. Noe som samsvarer med DSB sin rapport gjengitt i kapittel 3.4.2 om at «over halvparten av alle boliger som har vært utsatt for dødsbrann i Norge manglet fungerende røykvarsler» (Wardrum, B.H. 2013).

Videre har forskning på sosiale boliger både fra England og USA vist en klar sammenheng mellom antallet fungerende røykvarslere og kommunale boliger, og i en undersøkelse fra USA i et offentlig boligprosjekt var så mange som 92 % av varslerne defekte.

Fra spørreundersøkelsen ser vi at det er et sprik mellom de individuelle eiendomsforvalterne sin oppfatning omkring antallet fungerende røykvarslere i leilighetene, mens brannvesenet ikke har kjennskap til dette i særlig grad. Tabell 20 er en krysstabell som oppsummerer disse funnene – hvor det mest interessante ligger i antallet respondenter som ikke er kjent med andelen operative varslere i egen portefølje.

Tabell 20: Krysstabell - Operative røykvarslere (spm 37 & 92)

	Har eier noen formening om antall % av røykvarslere som er operative?	Eiendomsforvalter	Brannvesen	SUM
1	100 % er operative	11 % 1	0 % 0	1 6 %
2	90-99 % er operative	22 % 2	0 % 0	2 12 %
3	70-89 % er operative	22 % 2	13 % 1	3 18 %
4	50-69 % er operative	11 % 1	0 % 0	1 6 %
5	49-25 % er operative	0 % 0	0 % 0	0 0 %
6	Under 25 % er operative	0 % 0	0 % 0	0 0 %
7	Vet ikke	33 % 3	87 % 7	10 59 %
	Total	100 % n=9	100 % n=8	N=17 100 %

samme forståelse og rutine mht. ansvar for oppfølging av allerede utplasserte røykvarslere (ansvaret ligger hos leietager) kan ikke BBY fraskrive seg et dokumentert mislighold, eller et kjent avvik som dette gjennom overføring av ansvar til sine beboere, som alle befinner seg i kategorien vanskeligstilte. Her burde mer aktive kontrollrutiner i form av oppsøkende kontroll implementeres for å kvalitetssikre funksjonaliteten, noe som også i større grad fremheves som eiers ansvar i nye FOBTOT retningslinjer som nå er ute på høring.

Tilsvarende er det avdekket manglende skriftliggjorte samordningsavtaler mellom eier og

Tabell 21: Er det etablert skriftlig samordningsavtale mellom eier og virksomhet? (spm 29 & 84)

	Er det etablert samordningsavtale mellom eier og virksomhet?	Eiendomsforvalter	Brannvesen	SUM
1	Ja – i samtlige bygg	30 % 3	13 % 1	4 22 %
2	Ja – i mer en 50 % av byggene	10 % 1	13 % 1	2 11 %
3	Ja – i mindre enn 50 % av byggene	10 % 1	0 % 0	1 6 %
4	Det er ikke etablert skriftlige samordnings-avtaler / som brann-vesenet er kjent med	10 % 1	13 % 1	2 11 %
5	Vet ikke	40 % 4	63 % 5	9 50 %
	SUM	100 % n=10	100 % n=8	N=18 100 %

Ut i fra egne kontroller foretatt av BBY hvor opp mot 80 % av varslerne er funnet defekte (HMS kontroll på Tøyen) synes det som eier ikke har en optimal strategi for å følge opp kjente avvik. Forskriften pålegger eier av bygningen en plikt til å regelmessig kontrollere, etterse og vedlikeholde aktive og passive sikringstiltak gjennom internkontroll. Og selv om både direktorat, tilsynsmyndighet og andre utleiere har virksomheter i byggene. I henhold til svar i spørreundersøkelsen er dette et problem som går igjen hos kommunale boligeiere og kun 30 % har bekreftet at dette er ivaretatt. For øvrig er ikke brannvesenene kjent med hvorvidt kravet overholdes i 63 % av områdene. For Boligbygg Oslo KF er dette nedfelt som et forbedringspotensial i egen brannvernstrategi, men fortsatt ikke ivaretatt per dags dato. Tabell 21 oppsummerer situasjonen som avdekket i undersøkelsen med lav måloppnåelse og liten kunnskap om dagens situasjon.

Lovens § 6 tilsier at avtaler / samarbeidsordninger med virksomheter / brukere må formalisere ansvaret for at alle forhold som har betydning for at brannsikkerheten blir ivaretatt og dokumentert. Eier plikter å påse at brannobjektet blir brukt etter sin hensikt. Dette fremstår som en klar mangel i forvaltningen av Oslo sine kommunale boliger. Dette kan igjen bunne ut i manglende formaliserte fora, og som rådgiver i Nbf påpeker i sitt intervju «samhandlingen må være på plass». Og at et forpliktende samarbeid er avgjørende for nivået på brannvernarbeidet, noe som er helt på linje med BRE sin inspektør sitt syn om behovet for samarbeidsavtaler mellom aktørene, som igjen er forankret i systemet og hos ledelsen.

6.4 Hvordan er evnen til å rømme hos beboerne?

Ulike typer beboere har ulike utfordringer når det gjelder evne til å rømme sin egen bolig ved en hendelse. I BBY sin portefølje finnes forskjellige typer bygg og boliger som for eksempel boliger for psykisk utviklingshemmede. Disse er i stor grad bemannet og heldetektert og er derfor godt ivaretatt med hensyn til akseptabel risiko og overholdelse av regelverket. Og selv om sikkerheten ville vært ennå bedre med automatiske slokkeanlegg anses disse boligene som trygge, og utfordringer kan bedre løses med individuelle sikringstiltak. Eksempelvis mobile tåkeanlegg der enkeltbeboere har særlig høy risiko eller lav risikoforståelse, som for eksempel ved rus og røyking.

Men andre grupperinger i de kommunale boligene har større utfordringer når det gjelder evne til å rømme. Dette gjelder særlig eldre, rusmisbrukere, psykiatri og mennesker med nedsatt funksjonsevne. Der disse individene plasseres inn i boliger uten kompensierende tiltak vil konsekvensene være at det blir brannvesenet som må forestå evakueringen. Brannen i Hagegata 29 – case 2 – illustrerer dette gjennom en 45 minutters forsinkelse i slukkearbeidet.

Når det gjelder gruppen eldre skiller det mellom de som bor i omsorgs+ og omsorgsbolig på den ene siden og de som fortsetter å bo hjemme til de blir preget av alder i en leilighet de har disponert i mange år. Utfordringene er de samme, men konsentrasjonen av hjelpetrengende er mye større i etablerte omsorgsboliger. Etableringen av omsorgsboliger springer ut fra behovet som oppstod ved nedbyggingen av institusjoner og økningen i antallet eldre. Tanken har vært at man skal bo hjemme lengst mulig og at kommunen skal yte tjenester i hjemmet.

Omsorgsboliger er derfor ikke lovhjemlet som institusjon men anses som private hjem og derfor i følge PBL i RK4. I dag er det et krav om at sikkerheten ved etablering av nye omsorgsboliger i eksisterende bygg skal vurderes særskilt og utfordringen ligger i allerede

etablerte omsorgsboliger i RK4 bygg som ikke er søkt endret bruk for. Boligbygg har en rekke slike bygg i sin portefølje, hvorav flere står for tur til å få automatiske slukkeanlegg basert på konkrete risikovurderinger som foretaket har gjort i senere år.

Erfaringen fra brannen i Hagegt. 29 der BRE måtte redde 38 personer ut har bidratt til å synliggjøre risikoen for manglende evne til å rømme – og BBY og BRE har sammen fått gehør hos politisk ledelse som har utløst midler til å iverksette kompenserende tiltak. 17 bygg i 2014 og 2015 får automatiske slukkeanlegg for senke risikoen ned til et akseptabelt nivå. Slikt sett får den kommunale porteføljen i Oslo et løft der 80 millioner kroner er allokert til sikringstiltak, men fortsatt gjenstår store deler av bygningsmassen.

Andre eldre bor hjemme i sine leiligheter spredd utover i boligmassen, med tjenester fra hjemmetjenesten. Som leder for NAV Grünerløkka påpeker i sitt intervju har bydelen kontakt med de som har behov for mye bistand, men vet ingenting om de som selv klarer seg i dagliglivet, men ikke nødvendigvis under en evakuering (Intervju 1, vedlegg 7).

En annen gruppering som er utfordrende med hensyn til å rømme selv er personer med psykiatriske lidelser. Ved nedbygging av institusjoner og som følge av integreringspolitikken bosettes disse spredd i ordinære boliger, med og uten hjemmebesøk fra tjenesteyter i bydelen. Her påpeker brannvernansvarlig i BBY at mange ikke reagerer rasjonelt og nekter å forlate leiligheten sin ved en hendelse. Watt-Hampton sin undersøkelse fra Australia slår fast at så mye som 50 % av utvalget i en undersøkelse av omkomne ved brann led av mentale lidelser. Dette er tall som ikke er bekreftet i tilsvarende undersøkelser som jeg har avdekket. Men som vist i case 1- en varslet dødsbrann - er utfordringer omkring mentale lidelser kjent, både for forvalter, bydel og brannvesen. Eksempelvis «samlere» som fyller leilighetene med avfall innehar en høy risikoprofil, og mange nekter å motta hjelpetjenester og blir derfor gående i årevis uten at forholdene blir avdekket.

I dag fokuseres det på å bygge spesialtilpassede boliger for mennesker med dobbel diagnose rus og psykiatri. Disse ivaretas iht. Tek10 med nødvendige sikringstiltak, men på grunn av mangelen på boliger fases mange i denne gruppen rett inn i ordinære kommunale boligbygg. Antagelsen synes å være at et enkeltindivid med utfordringer i seg selv utgjør så liten økt risiko at det ikke er noe spørsmål omkring hvorvidt personen svarer ut byggets forutsetninger. Det synes som risikovurderinger og brannvern er underordnet i tildelingen og ikke et element som vurderes aktivt som bekreftet i intervju med bydel Grünerløkka. Og man ser bort i fra den akkumulerte risikoen som oppstår når slik enkeltunntak gjentas gang på gang ved plassering i

byggene. At disse har en økt risiko for brann ved sin adferd er den ene siden, i tillegg er det et spørsmål om de er i stand til eller vil respondere på korrekt måte dersom brann oppstår i bygget.

Denne problemstillingen gjelder selvfølgelig også for de som har blitt tildelt bolig med bakgrunn i rusmisbruk. Dette gjelder narkotika så vel som alkohol og medisiner. Manglende rasjonell adferd som følge av rusmisbruk fører til økt brannrisiko i seg selv. I tillegg melder også her spørsmålet seg om disse personene har evne til å evakuere dersom en hendelse oppstår. All forskning viser at rus er en prediktor for økt risiko for både å starte brann og være blant de som omkommer i brann. Uføretrygdene, som mange i kommunale boliger er, er vist i undersøkelser å ha en særlig høy risiko for å omkomme i brann. Kombinasjonen av rus og uføretrygd gir ingen særlige føringer ved tildeling av leilighet i forhold til brannvern, annet enn at disse kommer «høyere» i køen over prioriterte søkere for ordinære boliger.

Mennesker med nedsatt funksjonsevne blir tildelt tilrettelagt kommunal bolig og ofte er kriteriet for HC boliger (BBY sitt begrep) i eksisterende bygg sammenfallende med tilgjengelighet. Det finnes en rekke eksempler på rullestolbrukere og andre med nedsatt mobilitet som plasseres inn i høye etasjebygg fordi byggene er utstyrt med heis. Dette er en kortslutning i forhold til hva som er byggets forutsetning for bruk og hva som anses som universelt utformet. Universell utforming krever at de som kommer inn i et bygg også må kunne komme ut igjen. Her har eier og de som tildeler leiligheter oversett plan og bygningsloven og brann og eksplosjonsvernloven ved tildeling. Bydelenes tildelingsbrev av 2015 setter spesielt fokus på dette gjennom å pålegge de som forestår tildelingen og spesielt vurdere beboers evne til å rømme på egen hånd ved tildeling. Det gjenstår å se hvorvidt dette får en effekt ved tildeling fremover fra bydelenes side, som er under press med hensyn til for få objekter å velge blant og ventelister med kvalifiserte søkere.

For å bedre fleksibiliteten i boligmassen og kunne tilby bydelene sikre bygg prioriterer BBY i disse dager automatiske slukkeanlegg. Avsatte 80 millioner kroner for 2014 og 2015 gir økt sikring i 17 bygg. På grunn av tildelingsreglene, der hver bydel selv tildeler og bosetter innenfor egen bydelsgrense, sprer BBY disse midlene slik at hver bydel får minimum et større bygg med kompenserende tiltak. Her kan bydelene bosette mennesker med utfordringer som går på evne til å rømme på egen hånd. Og selv om dette er et betydelig løft og vil øke fleksibiliteten i den bestående boligmassen medfører dette andre utfordringer. Statlige tilskuddsmidler er betinget av å forhindre utviklingen av omsorgsgettoer. Samlokalisering på

tvers av ulike grupper som eldre, personer med rus- og psykiatriproblemer eller nedsatt funksjonsevne skal søkes unngått. (Jensen, 2013. s.87). Slik samlokalisering vanskeliggjør gode bomiljøer. Slokkeanlegg i et enkelt bygg vil derfor ikke løse bydelens behov for å plassere beboere med utfordringer inn i eksisterende boligmasse uten nødvendig kompensierende tiltak for å avbøte manglende evne til å rømme.

Dette gir både forvalter og tildeler en utfordrende situasjon. Intensjonen om at alle kjenner til rømningsveiene og kan bringe seg selv i sikkerhet som er forutsetningen for RK4 bygg fra myndighetenes side må problematiseres i større grad. Grupperinger som eldre, rus, psykiatri og nedsatt funksjonsevne vil ha vanskeligheter med å overholde dette kravet i en boligblokk. Eier – og forvalter – Boligbygg må derfor spørre seg selv hvor store avvik fra forutsetningene kan de akseptere? Hva er følgene av at forutsetningene ikke overholdes? Og hvilke krav utløses ved brudd på forutsetningene? For Boligbygg sin brannvernansvarlig fremstår dette som vanskelig og han erkjenner at «*vi har ingen god...kall det grenseterskel hvor vi er i ferd med å komme over i klasse 6 bygg, det har vi nok ikke*» (intervju 2, vedlegg 8). Dette står i motsetning til rådgiver hos Norsk Brannvernforening som er klar på at dette er eiers ansvar uansett.

«Kommunen gjør et bevisst valg og plasserer folk som har utfordringer i hverdagen i et bygg – gjerne fra 1. til 8. et. der nesten alle har en eller annen utfordring i forhold til å evakuere når alarmen går – da er det gjort et bevisst valg som ikke samsvarer med byggets forutsetninger. Og der må jeg spørre byggeier: Hva har dere tenkt å gjøre med det her?» (Intervju 4, vedlegg 10)

6.5 Hendelser og statistikk

I oppgaven er det vektlagt internasjonale undersøkelser, norsk statistikk og BRE sin egen statistikk for Oslo i tillegg til egne undersøkelser. Funn fra internasjonal forskning omkring hvem som blir utsatt for brann, risikofaktorer og årsakssammenhenger ligger også til grunn for mange av konklusjonene i NOUen Trygg Hjemme. Det er få avvikende funn i denne oppgaven basert på det materialet som er fremlagt i forhold til den herskende oppfatningen i Norge omkring utsatte grupper for brann. Mest oppsiktsvekkende er kanskje en mindre undersøkelse fra Australia av Watts-Hampton som konkluderer med at cirka 50 % av de branndøde i utvalget hadde en mental lidelse. Dette er langt høyere enn hva som konkluderes med i norske undersøkelser. Utvalget er relativt lite og definisjonen av mental sykdom vanskeliggjør også en vurdering. Er berusede personer utsatt for en midlertidig mental tilstand som må tas hensyn til? Undersøkelsen gir likevel en indikator på at dette kan være verd å

undersøke nærmere, for som det sies i Trygg Hjemme er det lite norsk forskning på området foruten Steen-Hansen sin gjennomgang av dødsbranner fra 1995. Uavhengig av dette oppleves det et generelt høyt samsvar mellom utfordringer i Norge og andre vestlige land det har vært naturlig å sammenligne med – som Sverige, Danmark, England, USA, Australia og New Zealand. Dette gjelder på så vidt forskjellige områder som hvem som utgjør utsatte grupper for brann, bruken av røykvarslere, utfordringer knyttet til UU og tilgjengelighet, risikoforståelse, alder, rus og sosial posisjon som risikofaktorer.

Innenfor norsk brannforskning har det lenge vært henvist til at dødsraten per år har ligget fast mellom 60 og 70 personer i året. Dette er i overensstemmelse med fakta, men relativt sett har antallet branndøde i Norge sunket kraftig fra 1970 til i dag. Sammenligning av tall fra 1970 og 2013 viser en halvering av antallet branndøde pr 100 000 innbyggere, som tross alt forteller oss at samfunnet har beveget seg i riktig retning med hensyn til å ta kontroll over situasjonen. Videre utfordring ligger nå i at 8 av 9 som dør hører til i utsatte grupper og at det er her ytterligere tiltak må iverksettes. Dette aktualiserer utfordringene for Boligbygg som utleier basert på konsentrasjonen av utsatte grupper som tildeles og bor i ordinære kommunale boliger.

Statistikken viser også at eldre har en langt høyere risiko for å omkomme i brann. Personer over 70 år utgjør over en tredjedel av de omkomne selv om de kun er 10 % av dagens befolkning. Dette er ventet å stige til 19 % i 2060, mens andelen 80 åringer er forventet å stige fra dagens 4 % til 10 % av befolkningen i samme periode. Den valgte politikken med at eldre skal bo hjemme lengst mulig bekymrer brannvesenet i stor grad så lenge ikke kompensere tiltak iverksettes i hjemmene. Dette dokumenteres både gjennom brannvesenet i Oslo sitt tilsvarende til sykehjemsbehovsplanen og gjennom intervjuet med brannverninspektøren som peker på at det oppstår en sikkerhetsmessig utfordring siden de fleste hjem ikke er sikkerhetsmessig tilrettelagt på samme måte som institusjoner.

BRE sin statistikk for Oslo viser at bydeler med høy konsentrasjon av kommunale boliger også ligger høyt på brannstatistikken. De tre bydelene med flest kommunale boliger ligger alle på den øvre halvdel av grafen for antall boligbranner per bydel (figur 12 & 13). Og brannmesteren i Oslo, Jon Myroldhaug, går også ut i media og fastslår at det brenner 4 ganger så ofte i kommunale boliger som i private hjem. Fra statistikkrapporten fastslås det at *«utrykninger til boligbranner og tørrkokte kjeler i de kommunale boligene utgjør henholdsvis*

13 % og 18 % av de samlede tallene for Oslo» (BRE 2014, s. 30). Disse tallene er svært høye og indikerer selvfølgelig en betydelig risiko og behov for innsats i de kommunale boligene.

Det er likevel grunn til å se nærmere på brannvesenet sin konklusjon og bruk av tall. Først antallet utrykninger til boligbranner som utgjør 13 % av det totale antallet utrykninger. BRE hevder at BBY sine 10 000 boliger, basert på SSB sine tall, utgjør 2 % av den totale boligmassen i Oslo Kommune (2014 s.30). Iht. til SSB sin oversikt i tabell 22 er det totale boligantallet i Oslo 316 373 og 10 200 kommunale boliger utgjør nøyaktig 3,25 %. En liten økning i prosent, men en 62,5 % økning i faktisk mengde kommunale boliger i forhold til BRE sin forståelse.

Tabell 22 – Antall boliger i Oslo (SSB 2015)



The screenshot shows a web-based data table interface. At the top, there are several control buttons: 'Rotér tabell', 'Sorter tabell', 'Rediger tabell', 'Vis grafisk', and 'Lagre som'. Below these are dropdown menus for 'Vis kode/tekst', 'Kart', and 'Excel'. The main table has a title 'Boliger i alt og bebodde boliger, etter region, tid og statistikkvariabel'. The table content is as follows:

	2011	Boliger
0301 Oslo kommune		316 373

At the bottom right of the interface, there is a link that says 'Vis i eget vindu Skriv ut'.

Og med den relativt store andelen kommunale boligbygninger som har direkte varsling til BRE kontra fraværet av private med tilsvarende oppkobling vil det nok være en underrapportering av mindre branntilløp hos private som går under BRE sin radar.

Videre viser BRE til tørrkok som indikator. 18 % av alle utrykningene til tørrkok har gått til en kommunal bolig i 2014. Og figur 15 og 16 viser tørrkok fordelt på bydel. Her figurerer igjen bydelene Sagene, Grünerløkka og Gamle Oslo blant de 4 bydelene med hyppigst tørrkok. Problemet med BRE sin statistikk slik den fremstår er manglende informasjon om antallet bygg koblet direkte opp mot 110 sentralen, og forholdstallene mellom private og kommunale boliger. En rekke tørrkok vil ofte håndteres i hjemmet før den blir alvorlig og behovet for BRE sin assistanse påkalles. Når BRE rapporterer om 20 % økning av tørrkok siste 2 år – fra 272 til 319 – er det samtidig relevant å se på antallet kommunal boligbygg som har direkte varsling til 110 sentralen, og økningen av oppkobling i samme periode. En slik tilknytning til 110 sentralen antas å være mindre vanlig hos private eiere. Gjennom satsning på heldetektering av sine boligbygninger i senere år antas det derfor at enhver tørrkok eller også hard bruk av komfyr i disse kommunale leilighetene vil utløse alarm og utrykning hos BRE. Uten å vite noe om antallet boligbygg som faktisk er koblet mot 110 sentralen, noe som ikke antas å være vanlig grunnet bl.a. kostnad, er det derfor med stor sannsynlighet en stor underrapportering av tørrkok i private hjem. På grunn av Boligbygg sin politikk med

oppkobling mot 110 sentralen på nærmere 100 adresser vil selvfølgelig dette gi en sterk overrepresentasjon i statistikken. BRE sin konklusjon i ROS analysen ved at det er «åpenbart at risikoen er vesentlig høyere i de kommunale boligene» kan man nok slutte seg til, men ikke uten at man må se bak tallene som presenteres.

I tallene fra BRE forekommer det interessante korrelasjoner mellom hvilke bydeler som har hyppigst brannutrykninger og tørrkok i forhold til bydelenes relative innbyggertall og antallet kommunale leiligheter som er representert. Her er det mange underliggende årsaker til oppståtte hendelser, men det er likevel et faktum at de 3 bydelene der det er størst tetthet av kommunale boliger figurerer langt høyere på alle grafer over hyppighet fra BRE enn innbyggertallene skulle tilsi. Figur 15 viser at Sagene har flest tørrkok, men bydelen er kun den 10. største bydelen i innbyggertall. Figur 12 & 13 viser at Gamle Oslo har 4. mest bygningsbranner i Oslo – til tross for bydelen er den 8. største hva gjelder innbyggertall. Grunnet mange potensielle årsaker og ulikheter i demografi for bydelene er ikke dette materialet detaljert nok til å fastslå sammenhengen, men det fremstår likevel som en indikator på forhøyet risiko i kommunale boligbygg.

I innhentet empiri i tabell 23 viser en krysstabell for forvaltere og brannvesen deres oppfatning mht. hvorvidt antallet alarmer og utrykninger i kommunale boliger er stigende.

Tabell 23: Krysstabell- Er antallet alarmer/ utrykninger stigende? (spm 52 & 107)

	Er antallet brannalarmer / utrykninger fra brannvesenet i senere år:	Eiendomsforvalter	Brannvesen	SUM
1	Stigende	30 % 3	50 % 3	6 38 %
2	det samme	20 % 2	17 % 1	3 19 %
3	Fallende	10 % 1	17 % 1	2 13 %
4	Vet ikke	40 % 4	17 % 1	5 31 %
	Total	100 % n=10	100 % n=6	N=16 100 %

Her mener hele 50 % av brannvesenene at det forekommer et stigende antall utrykninger til kommunale boliger mot forvalters 30 %. Til gjengjeld er 40 % av forvalterne ukjent med situasjonen og svarer «vet ikke» mot bare 17 % hos brannvesenet. Og årsaken til endringen defineres av forvalterne som mer fokus på brannvern, fler direkte tilkoblinger, økt bosetting av flyktninger, fler rusboliger og generelt lavere boevne som følge av at de som bor hjemme i mindre grad er i stand til å ta vare på seg selv (spm.53). Tilsvarende peker brannvesenene på økt oppkobling mot 110 sentralen og flere i utsatte grupper som bor hjemme (spm.108).

6.6 Organisasjonsmodell som suksessparameter

Uavhengig av valgt organisasjonsmodell er det rimelig å anta at enhver organisasjon på størrelse med Oslo kommune vil være kompleks, med større eller mindre grad av utfordringer knyttet til samarbeid og effektivitet. I spørreundersøkelsen var det lagt til rette for type organisasjon som variabel opp mot senere svar for å sammenligne løsninger og valg som er gjort på området brannvern. For få respondenter medførte at dette ble forkastet som fruktbar analysevariabel.

I Oslo er det valgt å benytte kommunalt foretak som modell for eiendomsdriften. Å samle boligene i en enhet har medført et større miljø med mer profesjonell tilnærming på ulike sider av eiendomsfaget på operativt, taktisk og strategisk nivå. Til tross for dette legges mange av føringene av eierne – administrasjon og politikerne i Rådhuset – som direkte påvirker Boligbygg uten at det eiendomsfaglige blir hørt, eller blir nedprioritert i forhold til andre gode formål. Det mest nærliggende eksempelet er konsernbidraget som foretaket bidrar med årlig og som vanskeliggjør et verdibevarende vedlikehold, som dokumentert av kommunerevisjonen. Dette kan anses som en medvirkende årsak til vedlikeholdsetterslepet. Et vedlikeholdsetterslep som er veldokumentert for kommunal eiendom generelt og ikke bare Oslo spesielt. Dette medfører også at nødvendige kompensierende tiltak må konkurrere med andre fornuftige rehabiliteringsformål. Tette tak og funksjonelle bad har langt større innvirkning på husleie og avkastning enn brannsikringstiltak. Dette gjør det krevende å nå frem i både økonomiske og faglige diskusjoner omkring hvilke tiltak som skal prioriteres for eiendomsmassen.

I sin gjennomgang av kommunal porteføljeforvaltning peker Kirsten Arge på de tre rollene knyttet opp mot kommunale bygg – eier, forvalter og bruker. De 15 bydelene i Oslo som tilviser leiligheter har ingen klar rolle i denne trekanten. Så snart tildelingen er foretatt fjernes, foruten pålagt oppfølging av bomiljø, bydelens økonomiske ansvar i saken knyttet til bygg og leieforhold, da det inngås individuelle husleiekontrakter med den enkelte bruker. Dette beskrives av Econ Pöyre som delingen mellom eiendomsdrift og sosialfaglig side, der samarbeidet vurderes som sentralt men uten at en enhet har et overordnet ansvar. Relatert til brannvernsituasjonen er det min oppfatning at BBY som eier av byggene ut i fra et HMS perspektiv, og med loven i hånd, må kunne sette ned foten ved tildelinger som bryter med byggenes forutsetning. Dette er ikke en strategi som har vært forsøkt fra BBY foreløpig slik at bydelen har blitt utfordret på sin tildelingspolitikk. Forhåpentligvis vil BBY, med støtte i siste års tildelingsbrev fra byrådsavdelingen, kunne påberope seg sitt ansvar som eier for å få grep

om fremtidig risiko som oppstår ved feil plassering av leietager i forhold til byggets forutsetning.

Hvorvidt disse utfordringene vil blitt mindre eller borte med en annen organisering er ikke mulig å gå inn på i denne oppgaven. Det som likevel fremgår tydelig, blant annet i alle fire intervjuene, er behovet for utvidet samarbeid mellom faginstanser, etater og foretaket. Aktører her er 15 bydeler med boligkontor, hjemmetjeneste og bo-oppfølging, BBY, BRE og byrådsavdelingen for Eldre og Sosiale Tjenester. Gode møteplasser og fora for faglig diskusjon etterlyses av respondentene hvor man kan gjøre forpliktende – gjerne skriftlige - avtaler forankret hos ledelsen. Så fremfor å diskutere organiseringen synes det mer fruktbart å fokusere på kompetansen hos involverte aktører og muligheten for samarbeid og fastsettelse av felles prioriterte mål – som brannsikkerhet - på tvers av de individuelle og lokale organisasjonsmessige KPIene man jobber etter for øyeblikket.

6.7 Sterke og svake sider ved oppgaven

I oppgaven har jeg fremlagt relevant data i form av litteratur og forskningsrapporter som klargjør utfordringer og forståelsen av fagfeltet. Ved bruk av ulike metoder som dokumentstudier, spørreundersøkelser og intervjuer har jeg demonstrert at resultatene har høy grad av korrelasjon og dermed fremstår valide. Oppgaven behandler et viktig samfunnsproblem – utsatte grupper for brann plassert i kommunale boliger – og vil være med på å sette fokus på de utfordringene kommunale boligforvaltere generelt og Boligbygg Oslo KF spesielt har i sine eiendommer. Gjennom et slikt søkelys kan oppgaven bidra til å fremme endring og trygge hverdagen til noen av samfunnets svakeste grupper.

I etterkant av et forskningsarbeid fremstår det også ting som kunne vært gjort annerledes og bedre. I denne oppgaven er det ikke vurdert konkrete bygg gjennom befaringer, noe som kunne styrket oppgaven. Det er heller ikke gjort komparative undersøkelser mellom andre byer og Oslo, foruten spørreundersøkelsen. Spørreundersøkelsen innehar også et utvalg som ga relativt få respondenter. Dette gjør at den får en relativt høy grad av usikkerhet. Med hensyn til objektivitet i forskningen er det et poeng at jeg er ansatt i Boligbygg Oslo KF, jeg har derfor bevisst forsøkt å skape en kritisk avstand til stoffet og lagt vekt på en balansert fremstilling av fakta og empiri i teksten.

7 Videre forskning og forslag til tiltak

I etterkant av oppgaven fremstår det områder som både trenger mer forskning og som vil være relevante å se nærmere på i andre sammenhenger. Hvordan håndteres for eksempel situasjonen i land det er naturlig å sammenligne seg med? Har disse iverksatt tiltak eller implementert løsninger for kommunale boliger som Oslo og Norge kan dra nytte av. Et spørsmål som melder seg etter å ha ferdigstilt arbeidet er nytten av opplæring og øvelser i ordinære boliger. Dette er ikke et krav i dagens forskrifter for RK4 bygg og fremstår derfor som lite prioritert både hos BBY og andre forvaltere iht. spørreundersøkelsen. Realistiske øvelser vil kunne avdekke både manglende rømmingsevne og gi nødvendig erfaring for å håndtere fremtidige hendelser rasjonelt, både for forvalter og leietager.

Brann og Redningsetaten i Oslo fremstår som en foregangsetat mht. å fremskaffe statistikk om egen situasjon. I og med at konsentrasjonen av risiko utsatte grupper er så stor i kommunale boliger er det muligens fornuftig at de ser nærmere på dette som en undergruppe i sin statistikk. I dag fremstår denne som unøyaktig på dette området basert på feil tall for boligene og skjevhet i underlaget. Skjevheten baseres på at antallet kommunale boliger som er tilknyttet 110 sentralen er overrepresentert i forholdet til totalen av boliger i Oslo uten at dette er synliggjort i resultatene.

En interessant angrepsvinkel for nærmere undersøkelser vil være å se på kostnader. Hvor stor andel av FDV kost går til vedlikehold og hvor mye av dette er forbeholdt brannvern kan være et fruktbart tema. Inkludert i dette kan man også se på tap og utgifter knyttet til hendelser. Ved å dokumentere kostnadene som oppstår ved brann vil Oslo kommune som selvassurandør muligens oppnå økte incentiver for forebygging. Et annet perspektiv vil kunne være å måle effekten av allerede igangsatte tiltak, ved benchmarking av sammenlignbare bygg med ulikt sikkerhetsnivå, på hendelser og kostnader.

Et område som allerede er forsøkt børt på i bydelenes oppdragsbrev er tildelingen av leiligheter. I 2015 ble det fra byrådsavdelingen påpekt at beboers evne til å rømme skulle vurderes ved tildeling av leilighet. Er tildelingsrutinen i Oslo med 15 forvaltere med ulik rutine, kompetanse og ressurser optimalisert? Hvilken kunnskap har de om brannvern og byggene de tildeler vedtak i, gjør de seg konkrete risikovurderinger i den enkelte sak?

For Boligbygg Oslo KF sin del vil jeg anbefale en videreføring av det arbeidet som er påbegynt mht. både kompenserende tiltak i form av heldetektering og installering av sløkkeanlegg. Videre fremstår det som nødvendig å gjøre konkrete risikovurderinger av

enkeltbygg for å kunne vurdere behov og risiko. I tillegg - innføring av øvelser også i ordinære bygg, sammen med oppfølging av internkontroll slik at røykvarslere i leilighetene er operative fremstår som kostnadseffektive tiltak med stort forebyggende potensiale. Årlig, eller regelmessig, kontroll av varsler vil også kunne utnyttes i forhold til generelt tilsyn med vedlikeholdsplikten og bokompetanse slik at man kommer tidligere inn i saker. Saker der risiko til nå har forblitt skjult bak taushetsplikt og privatlivets lukkede dør. På denne måten kan man forebygge både risiko og stoppe et begynnende forfall som vil påføre BBY merutgifter.

Videre synes det nødvendig at man får et bedre kjennskap til regelverket for forutsetninger for bruken av byggene, og at denne kunnskapen deles med bydelene mht. hvem som kan plasseres i hvilke bygg. Mangelen på felles fora og forståelse for hverandres behov og utfordringer fører til at leietagere plasseres i boliger med for lavt brannsikkerhetsnivå i forhold til sitt risikonivå.

8 Konklusjon

I dag omkommer 9 av 10 branndøde i Norge i boligbrann og 8 av 9 tilhører kategorien utsatte grupper for brann som definert i NOUen Trygg Hjemme. Identifiseringen og forskyvningen av fokus mot de som faktisk rammes av brann gjør det lettere å iverksette målrettede tiltak med større grad av effektivitet. Denne oppgaven har som utgangspunkt at det er stor grad av sammenfall mellom de som i dag tildeles kommunal bolig og risikoutsatte grupper for brann.

Problemstillingen har vært

«Dagens situasjon der mennesker i særlige risikogrupper utsatt for brann plasseres inn i ordinære kommunale boliger i risikoklasse 4 medfører økt brannrisiko og flere branner»

Ved å undersøke dette gjennom bruk av teori, litteratur og forskningsrapporter sammen med empiriske studier i form av dokumentstudier, spørreundersøkelser og intervjuer kan jeg langt på vei bekrefte denne påstanden.

En brann oppstår ikke i et vakuum og har sjelden kun en årsak. I stedet er det mange faktorer som virker sammen som menneskelig adferd, antenning og brennbart materiale. Til sammen er det en rekke hendelser som har en kumulativ effekt som leder til en dødsbrann. Gjennom å formulere en rekke forskningsspørsmål har jeg undersøkt elementer og sammenhenger i denne verdikjeden for å finne støtte for min antakelse.

Boligbygg Oslo KF sin portefølje av bygg, hvor mange med eldre byggeskikk, er gjennomgående høyt rangert på Brann og redningsetaten sine risikovurderinger. De såkalte 1890 gårdene figurerer i mange vurderinger øverst på listene for høyrisikobygg og omtales som det største brannproblemet i Oslo. Å bosette vanskeligstilte mennesker med høy risiko for brann i de mest risikoutsatte byggene, uten at det er tatt spesielle hensyn vil medføre flere og alvorlige hendelser. I oppgaven er det fastslått en langt høyere gjennomsnittsalder for Oslo sine kommunale boligbygg enn for resten av landet, og selv om det er foretatt ulike tiltak av kompenserende art, som heldetektering og installering av slokkeanlegg i enkelte bygg, dokumenterer oppgaven at det er mye som gjenstår

Som følge av at kommunal bolig er et begrenset gode har populasjonen i Boligbyggs eiendomsmasse endret seg gjennom årene. Der byggene opprinnelig var forbeholdt arbeidsfolk med vandelsattest foreligger det nå andre tildelingskriterier. Basert på disse tildeles i dag leilighetene til vanskeligstilte på boligmarkedet. Og siden tilgangen er lavere

enn etterspørselen prioriteres de med størst utfordringer. Gjennom å sammenligne tildelingskriterier og populasjonen i Boligbyggs eiendomsmasse med de som defineres som utsatte grupper for brann finner jeg en vesentlig likhet i utvalget. I og med at Boligbygg bosetter 25-30 000 mennesker - 4 % av Oslo sin befolkning – kan jeg fastslå at vi her har den største samlingen av mennesker i Norge i risikoutsatte grupper for brann som bor samlet under et tak – i form av en boligeier sin forvaltningspolitikk og risikoakseptanse.

I oppgaven fremkommer det tydelig at den tekniske tilstanden på byggene med hensyn til rømningssikkerhet er ivaretatt ut i fra de krav som stilles til byggene iht. deres risikoklasse og byggeår. Dette er ikke det samme som at man kan friskmelde porteføljen, for risikoklasse 4 bygg har som forutsetning for bruken at beboer selv evner å rømme ved en hendelse. Omsorgsboliger for eldre, mennesker som har rusproblemer, utfordringer med psykiatri eller med nedsatt funksjonsevne kan alle ha problemer med å evakuere seg selv, særlig fra blokk og høyhus. Dette vises gjennom forskning, innhentet empiri og ved eksempler fra hendelser i eiendommene og er et av de områdene som bekymrer brannvesen mest i spørreundersøkelsen og intervjuet.

I tillegg bosetter Boligbygg grupperinger som gjennom forskning har fått påvist høyt risikonivå for brann. Mennesker med lav sosial posisjon, uføretrygdede, fremmedkulturelle, tidligere innsatte fra fengsel og institusjon og mentale lidelser har alle ulikt, men forhøyet risikonivå i forhold til å starte brann og omkomme i brann. Den kumulative risikoen ved å konsentrere så mange i samme situasjon under samme tak uten å ta høyde for dette ved kompensere tiltak har blant annet fått brannvesenet i Oslo til å reagere med målrettede tiltak og egne prosjekter. Prosjekter rettet mot særlig utsatte grupper, langt utover det dimensjoneringsforskriften egentlig tilsier, basert på ROS analyser som de har foretatt.

Boligbygg sine eiendommer er selvfølgelig ikke uten kompensere tiltak. BBY jobber innenfor de rammer som bedriften har fått fra politisk hold. Målbevisst avhending av upraktisk eiendom, reduksjon av vedlikeholdsetterslepet og en særlig satsning på brannvern siste to år har løftet sikkerhetsnivået i eiendomsmassen. Organisatoriske tiltak i form av en definert brannvernstrategi, HMS runder, serviceavtaler på tekniske anlegg, vekterrunder og ryddige fellesareal er alle med på å minimere risikoen. Likevel fremkommer det at Boligbygg mangler skriftliggjorte samordningsavtaler med sine virksomheter som er et krav i arbeidsmiljøloven.

Ved 50 % av alle dødsbranner i Norge manglet eller fungerte ikke røykvarsleren. Kravet om at eier skal installere røykvarslere i utleieenheter overholdes, og i tråd med sedvane overlater eieren vedlikeholdet av denne til leietager. Både forskning i Norge og andre land har vist en betydelig reduksjon i funksjonelle varslere blant de som innehar en lavere sosial posisjon og i utleieboliger. Dette bekreftes også gjennom Boligbygg sine egne kontroller, uten at dette har medført rutiner for å ivareta at leilighetene har operative varslere i utleieperioden.

I og med at kravet i RK4 bygg er en forutsetning om at beboer selv skal evne å rømme har dette vært undersøkt nærmere. Både innhentet forskning og empiri viser at det er betydelig avvik mellom forutsetninger og praksis. Eldre bor lenger hjemme, samles i omsorgsboliger bygget opp i RK4 bygg og vil ofte ha store utfordringer med å rømme fra høyhus. Mennesker med utfordringer knyttet til rus og/eller psykiatri tar ikke alltid rasjonelle valg i krevende situasjoner. I tillegg er praksis med å tildele beboere med nedsatt mobilitet leiligheter i bygg som er tilgjengeliggjort gjennom heiser, men uten ytterligere kompenserende tiltak, i brudd med Plan og Bygningslovens regelverk om å kunne bringe seg selv i sikkerhet. For å motvirke dette har BBY iverksatt en plan for å sprinkle en rekke bygg med høy risikoprofil og kunne tilby bydelene økt fleksibilitet i eiendomsmassen, slik at tildeling kan ivareta behovet for kompenserende tiltak ved manglende rømmingsevne. Antallet bygg, cirka et per bydel, synes å løse en del problemer, men gir også nye utfordringer. Det er et sentralt prinsipp å unngå samlokalisering av ulike brukergrupper i omsorgsgettoer, noe som også bidrar til dårlige bomiljøer.

Oppgavens sentrale påstand om økt risiko og hendelser som følge at det nå tildeles kommunale boliger til mennesker med stadig tyngre utfordringer er søkt dokumentert gjennom konkrete hendelser. Det har vært betydelig vanskeligere å dokumentere i tall enn forventet, som følge av manglende kunnskap hos de som har besvart spørreundersøkelsen, men er likevel sannsynliggjort i høy grad. Uttalelse fra brannmesteren i Oslo om at det brenner 4 ganger så ofte i kommunale boligbygg som hos private er det funnet belegg for gjennom statistikk. Tilsvarende har også uttrykkninger til kommunale bygg som følge av tørrkok og brannalarmer blitt dokumentert gjennom BRE sin statistikk rapport. I utførte spørreundersøkelse er både forvaltere og brannvesen lite konkrete mht. tall på hendelser, skadde på sykehus og omkomne i senere år men bekymringen for nivået på kommunale leietager med påfølgende økning av hendelser går igjen i besvarelsene. Også i de 4 intervjuene fremstår bekymringen som følge av beboernes samlede risikonivå for at fler hendelser oppstår og vil kunne øke i årene fremover som en sentral tendens. At noe av

økningen skyldes satsningen på brannvern, gjennom økt detektering, må ikke unnsås og er nok en medvirkende årsak til at flere større hendelser er unngått i senere år.

Et moment som har vært mindre vektlagt i oppgaven er om organisasjonsmodell har betydning for dagens situasjon. Gjennom spørreundersøkelse og intervjuer er det kartlagt eierform og utfordringer knyttet til denne. Tilbakemeldingene synes mer å gå på manglende forpliktende avtaler i felles fora enn direkte kritikk av modellen. Oppdelingen mellom en teknisk eiendomsforvalter og sosialfaglig side som forestår tildelingen, og for Oslo sin del 15 ulike bydeler, vanskeliggjør et samarbeid med klar ansvarsfordeling og enhetlige måleparametere. Dette er søkt utbedret gjennom pålegg i tildelingsbrevet til bydelene fra oppdragsgiver Byrådet. Det gjenstår å se om dette får konsekvenser siden spillerrommet omkring tildeling av ledige leiligheter er så begrenset i forhold til antallet søkere og føringer for prioriteringen blant disse.

Samlet sett vil jeg si at norsk og internasjonal forskning, underbygget med statistikk og innsamlet empiri fremstår bekreftende ovenfor oppgavens problemstilling. Det dokumenteres tilsvarende utfordringer i flere land, det gis belegg for at særskilte grupper er brannutsatte og at disse har i mange tilfeller felles karakteristika med de som tildeles kommunal bolig i Oslo. Funn i undersøkelse og intervjuer underbygger eksisterende forskning på området og svarer på forskningsspørsmålene på en bekreftende måte. At brannutsatte grupper med høyt risikonivå tildeles bolig i de byggene brann og redningsetaten selv definerer som de med høyest risikonivå i sine ROS analyser, skaper en situasjon som fort kan få alvorlige konsekvenser om ikke sikkerheten bedres. Kompenserende tiltak for å oppnå akseptabelt risikonivå og bedre kontroll slik at man får rett leietagerne til rett bygg basert på risikoprofil er en nødvendig konsekvens av de funn som dokumenteres i oppgaven. I tillegg må det sterkere samarbeid til mellom brannvesen, sosialfaglig side, eiendomsforvalter og tjenesteytere i hjemmene. Dette for å kunne iverksette tiltak mot de som er vanskeligst å nå, slik at risiko avdekkes og minimeres for deres egen og ikke minst naboene sin del.

8 Referanseliste

Arbeids- og sosialdepartementet (2005): Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv (arbeidsmiljøloven). Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2005-06-17-62>

Arbeids- og sosialdepartementet (1996): Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften). Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127>

Arbeids- og sosialdepartementet (2009): Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften). Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-08-03-1028>

Arbeids- og sosialdepartementet (2009): Lov om sosiale tjenester i arbeids- og velferdsforvaltningen. Tilgjengelig fra:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2009-12-18-131>

Arge, K. (2008): *Strategisk porteføljeforvaltning av kommunal eiendom*. Oslo: SINTEF Byggforsk

Aalandslid, V: Fakta om innvandrerbefolkningen i Oslo - IMDi-rapport 5A-2007
Integrerings- og mangfoldsdirektoratet

Boligbygg Oslo KF. <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/etater-og-foretak/boligbygg-oslo-kf/>

Boligrådet (1962): Oslo kommune og boligbyggingen. Boligrådet 1930-1959. Oslo kommune.

Brann og Redningsetaten.(2013). *Høringssvar – sykehjemsbehovsplanen*. Tilgjengelig fra:

[http://www.brann-og-redningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/brann-%20og%20redningsetaten%20\(BRE\)/Internett%20\(BRE\)/Bilder%20til%20infoartikler/Brannvern%20i%20bolig/Brannsikkerhet%20for%20utsatte%20grupper/2013-05-07-sykehjemsbehovsplanen-h%C3%B8ringssvar%20BRE.pdf](http://www.brann-og-redningsetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/brann-%20og%20redningsetaten%20(BRE)/Internett%20(BRE)/Bilder%20til%20infoartikler/Brannvern%20i%20bolig/Brannsikkerhet%20for%20utsatte%20grupper/2013-05-07-sykehjemsbehovsplanen-h%C3%B8ringssvar%20BRE.pdf) (Hentet: 22.09.2014).

Brann- og Redningsetaten.(2014). *ROS-analyse 2014*. Tilgjengelig fra: <https://www.yumpu.com/no/document/view/31850345/rosanalysen2014> (Hentet: 21.02.2015)

- Brann- og Redningsetaten. (2015). *Statistikk – Årsrapport 2014*. Tilgjengelig fra:
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Etater%20og%20foretak/Brann-%20og%20redningsetaten/Dokumenter%20Brann-%20og%20redningsetaten/Statistikk%20C3%A5rsrapport%202014%20-%20Brann-%20og%20redningsetaten.pdf> (Hentet: 14.02.2015)
- Brenden, L. (2013). På tide med risikostyrt organisering og dimensjonering? *Brannmannen 4-2013*. Tilgjengelig fra: <http://www.brannmannen.no/arkiv/2013.aspx?PID=79&M=NewsV2&Action=1&NewsId=5052> (Hentet: 28.01.2015)
- Brennan, P. (1999). Victims and Survivors in Fatal Residential Building Fires. *Fire Mater*, 23, s. 305-310.
- Dalen, M. (2011). *Intervju som forskningsmetode. En kvalitativ tilnærming*. Oslo: Universitetsforlaget
- Direktoratet for Byggkvalitet (2015). Byggteknisk forskrift med veiledning (REN). Tilgjengelig fra: <http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/?dyp=/dyp/content/tekniskekrav/>
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (a): *Brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter/veiledninger*. Tilgjengelig fra: <http://oppslagsverket.dsb.no/content/brann-og-eksplosjonsvern/> (Hentet: 14.10.2014)
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (b): *REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, utgave 3*. Tilgjengelig fra: [http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/Veiledning-REN-til-forskrift-om-krav-til-byggverk-\(TEK\)-3utgave/.pdf?expand-content=on](http://oppslagsverket.dsb.no/content/arkiv/plan-bygg/Veiledning-REN-til-forskrift-om-krav-til-byggverk-(TEK)-3utgave/.pdf?expand-content=on) (Hentet: 24.02.2015)
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2013a). *Brannårsaker, 25.01.2013*. Tilgjengelig fra: <http://www.dsb.no/no/Statistikk/Statistikk1/Branner/Arsaker-til-brann/> (Hentet: 12.02.2015)
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2013b). *Denne brannsikringen har du som leier krav på, 16.08.2013*. Tilgjengelig fra: <http://www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/Brannvern/Aktuelt/Denne-brannsikringen-har-du-som-leier-krav-pa/> (Hentet: 11.01.2015)

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. (2013c). *Kommunikasjon og risikogrupper for brann*. Skien: Erik Tanche Nilssen AS.
- Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap. (2014) *Brannsikkerhet for risikoutsatte grupper - Samarbeidsmuligheter mellom kommunale tjenesteytere*. Skien: Erik Tanche Nilssen AS.
- Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap. (2015). *Veiledning til Forskrift om brannforebygging - Utkast 23. januar 2015*. Tilgjengelig fra: <http://www.dsb.no/Global/Utkast%20%20veiledning%20til%20forskrift%20om%20brannforebygging%2023%20jan%202015.pdf> (Hentet: 19.02.2015)
- Duncanson, M., et al. (2002). Socioeconomic deprivation and fatal unintentional domestic fire incidents in New Zealand 1993–1998. *Fire Safety Journal* 37(2), s. 165-179.
- Dyb, E (2005). *Færre bostedsløse i Oslo- noen forklaringer*. Notat 71/2005. Norges byggforskningsinstitutt, Oslo.
- Eggesvik, Olav. (2013). Brannvesenet er lei av «tørrkok». *Aftenposten – Oslo By*, 26.06.2013. <http://www.osloby.no/nyheter/Brannvesenet-er-lei-av-torrkok-7240072.html>
- Engnes, Ø. B. (2012). Rømmer fra kommunal bolig. *Aftenposten - Oslo By*, 21.09.2012. Tilgjengelig fra: <http://www.osloby.no/nyheter/Rommer-fra-kommunal-bolig-6995895.html> (Hentet:14.08.2014)
- Everett, E. L. & Furseth, I. (2012). *Masteroppgaven. Hvordan begynne og fullføre*. Oslo: Universitetsforlaget
- Gardemoen: Brannvernkonferansen 2015 - «*Brannsikkerhet – fremtidige trusler og muligheter*», 27-28. April 2015. Arrangert av Norsk Brannvern Forening, Gardemoen
- Harvey, L. A., Poulos, R. G. & Sherker, S. (2013). The impact of recent changes in smoke alarm legislation on residential fire injuries and smoke alarm ownership in New South Wales, Australia. *Journal of Burn Care and Research*, 34, s.168-175.
- Holborn, P.G., Nolan, P.F. & Golt, J. (2003). An analysis of fatal unintentional dwelling fires investigated by the London Fire Brigade between 1996 and 2000. *Fire Safety Journal*, 38, s. 1-42.

- Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* Oslo: Cappelen Damm
- Jensen, A. H. (2013). *Bolig for alle? Problemer og visjoner for norsk boligpolitikk*. Oslo: Res Publica
- Johansen, D. (2008). *Brannsikker bygård i Oslo*. <http://www.nblf.no/MineFiler/Dokumenter/Forum2008/Daniel%20Johansen%20-%20OBRE.pdf>
- Justis og beredskapsdepartementet. (2009). *Brannsikkerhet – Forebygging og brannvesenets redningsoppgaver*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste (NOU 2008-2009: 35).
- Justis og beredskapsdepartementet. (2012). *Trygg hjemme – Brannsikkerhet for utsatte grupper*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste (NOU 2012:4)
- Justis- og politidepartementet (2002 a). Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen (Dimensjoneringsforskriften). <http://www.lovdata.no/cgi-wift/ldles?doc=/sf/sf/sf-20020626-0729.html> .
- Justis- og politidepartementet (2002 b). *Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven)* <http://www.lovdata.no/all/hl-20020614-020.html>
- Kjestveit, K & Allred, K. B. (2003). *Opplevd risiko og boligsikkerhet*. Stavanger: Rogalandsforskning.
- Knudsen(red),(2009). *Bærekraftig oppgradering av boligblokker*. SINTEF Byggforsk/NTNU Samfunnsforskning
- Kollegiet for brannfaglig terminologi (KBT): <http://www.kbt.no/faguttrykk.asp>
- Kommunal- og arbeidsdepartementet. (2014). Brukerrettet veiledning, forskrift og kommentarer – Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften). Tilgjengelig fra: <http://www.arbeidstilsynet.no/binfil/download2.php?tid=77838>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven). <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

- Kommunal- og moderniseringsdepartementet. (2014). *Vanskeligstilte på boligmarkedet*. Tilgjengelig fra: https://www.regjeringen.no/nb/tema/plan-bygg-og-eiendom/boligmarkedet/boligsosialt_arbeid/vanskeligstilte-pa-boligmarkedet/id749714/ (Hentet: 29.08.2014)
- Kommunerevisjonen i Oslo. (2009). *Vedlikehold i Boligbygg Oslo KF*. Rapport 19/2009. Tilgjengelig fra: http://www.nkrf.no/filarkiv/File/Alle_rapporter_i_pdf/Oslo_kommunerevisjon/vedlikehold_i_Boligbygg.pdf (Hentet: 12.12.2014)
- Kommunerevisjonen i Oslo. (2010). *Saksbehandling av søknad om kommunal bolig*. Rapport 16/2010. Tilgjengelig fra: http://www.nkrf.no/filarkiv/File/Alle_rapporter_i_pdf/Oslo_kommunerevisjon/Saksbehandling_kommunal_bolig.pdf (Hentet: 15.01.15)
- Kvale, S. & Brinkmann, S. (2009). *Det kvalitative forskningsintervju*. Oslo: Gyldendal.
- København: *Alle ud - evakuering af personer med særlige behov*; 4-5 september 2014. Arrangert av København Brannvesen, København, Danmark
- Lundgaard, H. (2011). Her bosettes problemer. *Aftenposten 12.10.2011*. Tilgjengelig fra: <http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/article3504009.ece> (Hentet: 28.10.2014)
- Mellingsæter, H. (2013). Flere vanskeligstilte, færre kommunale boliger. *Aftenposten – Oslo By, 03.04.2013*. Tilgjengelig fra: http://www.osloby.no/nyheter/Flere-vanskeligstilte_-farre-kommunale-boliger-7163519.html (Hentet: 12.08.2014).
- Mostue, B. A. & Danielsen, U. (2007). *Bygg for alle - Lik sikkerhet for alle? Universell utforming av byggverk og brannsikkerhet - Del 1*. Trondheim: SINTEF/NBL
- Mostue, B. A. & Danielsen, U. (2007a). *Alle inn, alle ut ved brann - Universell utforming av byggverk og brannsikkerhet - Del 2*. Trondheim: SINTEF/NBL
- Mostue, B. A. & Stensaas, J.P. (2005). *Analyse av DSBs brannstatistikk for bygningsbranner i tiårsperioden 1994-2003*. Trondheim: SINTEF.
- Mostue, B. A. & Stenstad, V. (2005). *Brannskadeutviklingen i Norge sammenlignet med andre nordiske land*. Trondheim: SINTEF Byggforsk

- Multiconsult & Price Waterhouse Cooper. (2008). *Vedlikehold i kommunesektoren - Fra forfall til forbilde*. Tilgjengelig fra: http://www.ks.no/Global/074034Vedlikehold_rapp.pdf (Hentet: 28.09.2014)
- Mulvaney, C., et al. (2009). Fatal and non-fatal fire injuries in England 1995-2004: Time trends and inequalities by age, sex and area deprivation. *Journal of Public Health* 31(1): s. 154-161.
- Norsk brannvernforening. (2014). *Omkomne i brann*. Tilgjengelig fra: <http://www.brannvernforeningen.no/Brannstatistikk/Omkomne-i-brann> (Hentet: 29.06.2014).
- Norsk brannvernforening (2015). Brannstatistikk. Tilgjengelig fra: <http://www.brannvernforeningen.no/Brannstatistikk>
- Obrenovic, B. N.,(2013). Brenner fire ganger så ofte i kommunale gårder. *Ditt Oslo*, 14.03.13 Tilgjengelig fra: <http://www.dittoslo.no/forbruker/bolig-og-interi%C3%B8r/brenner-fire-ganger-sa-ofte-i-kommunale-garder-1.7809468> (Hentet: 12.08.2014)
- Olsen, T. (2014). 617 nye kommunale boliger - bare 61 ligger på vestkanten. *Aftenposten - Oslo By*, 25.05.2014. Tilgjengelig fra: <http://www.osloby.no/nyheter/617-nye-kommunale-boliger---bare-61-ligger-pa-vestkanten-7579268.html> (Hentet: 28.10.2014)
- Olsson, N. (2011). *Praktisk rapportskrivning*. Trondheim: Tapir Akademiske Forlag.
- Olsson, S. V. & Zondag, M. H. W. (2014). Dette er de vanligste brannårsakene. Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/norge/dette-er-de-vanligste-brannarsakene-1.11488315>
- Oslo Kommune. (2003 a). *Sak 127/03 Forskrift om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune*.
- Oslo Kommune. (2003 b). *Byrådssak 353/03. Instruks til forskrift av 07.05.2003 om tildeling av kommunal bolig i Oslo kommune med mer*.
- Oslo Kommune (2012). *Boligbehovsplanen*. Tilgjengelig fra: <http://www.oslo.kommune.no/dok/Byr/0/VEDLEGG/2012028037-1052810.pdf> Hentet: 21.02.2015

- Oslo Kommune (2015). *Informasjonsark om gul liste*. Tilgjengelig fra: <https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/Innhold/Plan%2C%20bygg%20og%20eiendom/Dokumenter/Veiledere/Byantikvarens%20infoark/Informasjonsark%20-%20Byantikvarens%20gule%20liste%20%28PDF%2C%200%2C3MB%29.pdf> (Hentet: 8.5.2015)
- Ottesen, S. G. (2007). *Fra Vandelsattest til Rulleblad - en studie av endringer i bomiljø i kommunale leiegårder på Torshov*. Mastergradsavhandling. Oslo, UIO.
- Sesseng, C., Storesund, K., Mostue, B. A. (2011). *Vurdering av brannvesenet - Kvaliteten i brannvesenets forebyggende arbeid*. Trondheim, SINTEF.
- Shai, D. (2006). Income, housing, and fire injuries: A census tract analysis. *Public Health Reports* 121(2), s.149-154.
- Sidman, E. A., et al. (2011). Comprehensive smoke alarm coverage in lower economic status homes: Alarm presence, functionality, and placement. *Journal of Community Health* 36(4), s. 525-533.
- SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer (1998). *Boligtilpassing for eldre og funksjonshemmede – Tilstandsvurdering*. 700.615. Tilgjengelig fra: <http://bks.byggforsk.no/> (Hentet: 16.09.2014).
- SINTEF Byggforsk Kunnskapssystemer (2008). *Offentlige bestemmelser om brannsikring av eksisterende bygninger*. 720.302. Tilgjengelig fra: <http://bks.byggforsk.no/> (Hentet: 16.09.14).
- Statistisk Sentralbyrå (2015): <https://ssb.no/befolkning/statistikker/fobboldig>
- Statsministerens kontor. (2012). *Rapport fra 22. juli-kommisjonen*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste (NOU 2012 : 14)
- Steen-Hansen, A. et al. (2010). *Brannsikkerhetsnivået i sykehjem og pleieinstitusjoner for eldre*. Trondheim: SINTEF/NBL
- Steen-Hansen, A. et al. (2011). *Brann til middag? Undersøkelse av sikringstiltak mot branner på komfyr*. Tilgjengelig fra: http://www.dsb.no/Global/Publikasjoner/FoU/NBL_A11111.pdf (Hentet: 14.09.2014)

- Steen-Hansen, A. & Storesund, K. (2011). *Brannsikkerhet for risikogrupper – en kunnskapsstudie*. Trondheim: SINTEF/NBL
- Strøm, P. (2014). I hver fjerde brann er det ikke koblet til fungerende røykvarsler. Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/troms/hver-fjerde-brann-uten-roykvarsler-1.11484037> (Hentet: 20.02.2015)
- Volden, I. K. & Baarøy, F. A. (2013). Stor brannrisiko i kommunale bygg. *NRK Østlandssendingen*, 20.02.2013. Tilgjengelig fra: <http://www.nrk.no/ostlandssendingen/stor-brann-risiko-i-kommunale-bygg-1.10919791> (Hentet: 12.08.2014)
- Wardrum, B. H., (2013). Krever at flere har røykvarslere. *Rb.no*, 02.10.2013. Tilgjengelig fra: http://www.rb.no/lokale_nyheter/article6896172.ece (Hentet 16.03.2015)
- Watt-Hampton, T.(2006). *Examination of risk factors and mental health status in an adult accidental fire death population 1998-2005*. Bachelor of Science thesis, Victoria University, Australia
- Årdal, T. (2011). Norges største boligutleier. *Estate nyheter*. Tilgjengelig fra: <http://www.estatenyheter.no/index.php/5-nyheter/nyheter/1631-norges-storste-boligutleier> (Hentet 10.10.2014)

Vedlegg

Introduksjonsmail	vedlegg 1
Introduksjonsbrev	vedlegg 2
Liste over mulige respondenter i spørreundersøkelse	vedlegg 3
Spørreundersøkelse – spørsmålssliste med besvarelse	vedlegg 4
Brannvernstrategi for Boligbygg Oslo KF	vedlegg 5
Intervjuguide	vedlegg 6
Intervju 1 Bydel Grünerløkka – leder NAV, bolig og nærmiljø	vedlegg 7
Intervju 2 Boligbygg Oslo KF – HMS & brannvernansvarlig	vedlegg 8
Intervju 3 Brann- og redningsetaten – branninspektør i forebyggende avd.	vedlegg 9
Intervju 4 Norsk brannvernforening – rådgiver	vedlegg 10
Tildelingsbrev fra EST til bydelen for 2015 (utdrag)	vedlegg 11

Vedlegg 1

Atle Von Der Fehr

Fra: Atle Von Der Fehr
Sendt: 29. januar 2015 13:43
Til: 'post@bby.oslo.kommune.no'; Postmottak BRE; 'Boligforvaltning@bergen.kommune.no'; 'bergen.brannvesen@bergen.kommune.no'; 'trondheim-eiendom.postmottak@trondheim.kommune.no'; 'postmottak@tbrt.no'; 'postmottak.sbd@stavanger.kommune.no'; 'postmottak@brannsr.no'; 'postmottak@kristiansand.kommune.no'; 'kbr@kbr.no'; 'teknisk@fredrikstad.kommune.no'; 'pesv@fredrikstad.kommune.no'; 'eiendom@sandnes.kommune.no'; 'postmottak@brannsr.no'; 'postmottak@tromso.kommune.no'; 'drammen.eiendom.kf@drmk.no'; 'drbv@drbv.no'; 'postmottak@sarpsborg.com'; '██████████@sarpsborg.com'; 'brannvesenet@sarpsborg.com'; 'skien.postmottak@skien.kommune.no'; '██████████@bodo.kommune.no'; 'post@saltenbrann.no'; 'postmottak@alesund.kommune.no'; 'brannvesenet@alesund.kommune.no'; 'teknisk@sandefjord.kommune.no'; 'postmottak@sandefjord.kommune.no'; 'postmottak@arendal.kommune.no'; 'abv@arendal.kommune.no'; 'postmottak@larvik.kommune.no'; '██████████@larvik.kommune.no'; 'tke@tonsberg.kommune.no'; 'post@vibr.no'; 'postmottak@haugesund.kommune.no'; 'brannvesenet@haugesund.kommune.no'; 'postmottak@porsgrunn.kommune.no'; '██████████@porsgrunn.kommune.no'; 'mkeiendom@moss.kommune.no'; 'mib@brann.movar.no'; 'post@baerum.kommune.no'; 'abbv@asker.kommune.no'; 'eiendom@asker.kommune.no'; 'postmottak@skedsmo.kommune.no'; 'post@nrbr.no'; '██████████@hamar.kommune.no'; 'postmottak@hedmarken-brannvesen.no'; 'postmottak@halden.kommune.no'; '██████████@halden.kommune.no'; 'bmv@karmoy.kommune.no'; '██████████@karmoy.kommune.no'; 'postmottak@lillehammer.kommune.no'; '██████████@lillehammer.kommune.no'; 'brannvakta.postmottak@lillehammer.kommune.no'; '██████████@lillehammer.kommune.no'

Kopi:
Emne: Undersøkelse om brannvern i kommunale boliger
Vedlegg: Introduksjonsbrev.docx

Følgende er en invitasjon til deltagelse i undersøkelse om brannvern i kommunale boliger. Forvaltere og brannvesen i 30 av landets største kommuner inviteres til å besvare undersøkelsen.

(Til kommunale postmottak – undersøkelsen fordeles både til forvalter av kommunal boligeiendom og til lokalt brannvesen der disse er tilknyttet samme postmottak)

For mer utfyllende info om undersøkelsen henvises til vedlagt introduksjonsbrev.

Spørreundersøkelsen finner du på følgende link: <https://response.questback.com/boligbyggoslo/fwhkvbm5r3/>

Svarfristen er 15. februar 2015.

På forhånd takk for din besvarelse.

Mvh
Atle von der Fehr
Driftssjef
Boligbygg Oslo KF /
Mastergrad student NTNU
Atle.von-der-fehr@bby.oslo.kommune.no
Tlf 926 83 848

Atle von der Fehr
Driftssjef
Boligbygg Oslo KF
Wergelandsveien 3
0167 Oslo

29.01.2015

Vennligst fordel dette brevet til den i din kommune /organisasjon som har ansvaret for oppfølgingen av brannvernet i de kommunale boligene. Der det er felles kommunalt postmottak fordeles brevet til både:

- a) Forvaltere av kommunens boligeiendommer
- b) Brann og redningsetaten

Introduksjonsbrev – undersøkelse om brannvern i kommunale boligbygninger

I 2012 identifiserte NOU-4 Trygg hjemme høyrisikogrupper for brann. Dette gjaldt eldre, rus, psykiatri, mennesker med funksjonsnedsettelse, - med innvandrere bakgrunn og - med lav sosial status. Boligbygg Oslo KF, som forvalter 10 200 leiligheter for Oslo Kommune, har som mange andre kommunale forvaltere utfordringer i sine ordinære boliger gjennom høy konsentrasjon av risikogrupper. For å synliggjøre og kvantifisere utfordringer og løsninger har Boligbygg bifalt og bestilt følgende rapport:

Brannvern i kommunale boligbygninger – alle inn, flest mulig ut eller flest mulig inn, alle ut?

Mitt navn er Atle von der Fehr og jeg er ansatt i Boligbygg som driftssjef, der brannvern og HMS er en del av mitt ansvarsområde. Denne undersøkelsen foretas som grunnlag for Mastergradsoppgaven ved NTNU sitt studium i Eiendomsforvaltning og – utvikling.

Rapportens målsetning er å avdekke status for brannvern i kommunale boligbygninger, gjennom å sammenligne en rekke byer i Norge. For å oppnå dette vil det bli gjort:

- Litteraturstudier
- Dokumentstudier
- Kvantitativ undersøkelse: Spørreundersøkelse til 30 forvaltere og 30 brannvesen
- Kvalitativ undersøkelse: Dybdeintervjuer av utvalgte respondenter

Det er behov for empiri for å avdekke utfordringer, tiltak og nåværende status. Dette planlegges innhentet gjennom en elektronisk spørreundersøkelse til forvaltere i norske byer og de respektive Brannvesen. Deretter vil et mindre utvalg av respondentene bli kontaktet for et oppfølgingsintervju.

Rapporten vil i etterkant bli tilgjengeliggjort og forhåpentligvis være av interesse for både forvaltere og brannvesen i Norge. Boligbygg ber derfor om hjelp til å få gjennomført nødvendig undersøkelser og at dette brevet med link til spørreundersøkelsen blir fordelt til

korrekt nivå i organisasjonen / til den som har oversikt og hovedansvar for brannvernarbeidet i og mot kommunale boliger.

Undersøkelsens struktur er som følger: Elektronisk spørreundersøkelse til 30 kommunale eiendomsforvaltere og brannvesen. Spørsmålene har som utgangspunkt å avdekke utfordringer, strategi, tiltak og status i egen kommune. Det er i alt 50 spørsmål og undersøkelsen forventes å ta ca 20 minutter.

Ut i fra funn gjort i spørreundersøkelsen vil det bli gjennomført intervjuer med et utvalg forvaltere og brannvesen for å avklare og utdype innkomne svar. Intervjuene vil bli foretatt enten ved oppmøte eller videosamtale på nett. Intervjuets lengde er anslått til 1-2 timer og er semistrukturert med en fastlagt intervjuguide som gjør det mulig å sammenligne svar, men likevel rom for å følge opp individuelle forskjeller.

Tidsplan: - Spørreundersøkelse – svarfrist 15. februar 2015
 - Intervjuer – mars2015
 - Ferdigstillelse av rapport juni 2015

Etiske overveielser: For å kunne følge opp funn og sammenligne porteføljer vil spørreundersøkelsen be om identifikasjon på organisasjonsnivå. Anonymitet og personvern vil ivaretas i endelig rapport.

Spørsmål og avklaringer omkring innhold og deltakelse kan rettes til undertegnede på tlf eller epost.

Gå til spørreundersøkelse:

<https://response.questback.com/boligbyggoslokf/fwhkvbm5r3/>

Boligbygg Oslo KF og undertegnede takker på forhånd for at det avsettes tid til å besvare vedlagte undersøkelse, og at dersom dere kontaktes for et senere intervju også vil kunne avse tid til det i en travel hverdag. Forhåpentligvis vil rapporten kunne nyttiggjøres av informantene selv i ettertid som del av bakgrunnskunnskap, sammenligningsgrunnlag eller som kilde til økt innsats på fagområdet. Med mange tilsvarende utfordringer i vårt daglige virke håper jeg derfor at vi kan oppnå utveksling av faglig informasjon og lokal kunnskap som kan bidra til å gjøre hverdagen tryggere for leietagere i kommunale boliger.

Med vennlig hilsen

Atle von der Fehr
Driftssjef i Boligbygg Oslo KF /
Mastergradsstudent NTNU
atle.von-der-fehr@bby.oslo.kommune.no
Tlf 926 83 848

Vedlegg 3

Vedlegg 3 Aktuelle respondenter: adresseliste for spørreundersøkelsen

By /kommune

Eiendomsforvalter

Brannvesen

Oslo	post@bby.oslo.kommune.no	postmottak@bre.oslo.kommune.no
Bergen	Etat for boligforvaltning Boligforvaltning@bergen.kommune.no	bergen.brannvesen@bergen.kommune.no
Trondheim	trondheim-eiendom.postmottak@trondheim.kommune.no	postmottak@tbrt.no Trønderlag brann og redningstjeneste
Stavanger	postmottak.sbd@stavanger.kommune.no	postmottak@brannsr.no
Kristiansand	post.kristiansand.eiendom.no (sjekk adressen)	kbr@kbr.no +47 47814000 (08.00-15.30) Kristiansandsregionen brann og redning IKS
Fredrikstad	teknisk@fredrikstad.kommune.no	pesv@fredrikstad.kommune.no
Sandnes	eiendom@sandnes.kommune.no	postmottak@brannsr.no
Tromsø	postmottak@tromso.kommune.no	postmottak@tromso.kommune.no
Drammen	drammen.eiendom.kf@drnk.no 32 20 30 00	drbv@drbv.no 32277350 Drammensregionens brannvesen
Sarpsborg	postmottak@sarpsborg.com	brannvesenet@sarpsborg.com
Skien	skien.postmottak@skien.kommune.no Eiendomsenheten	skien.postmottak@skien.kommune.no
Bodø	N.N@bodo.kommune.no	post@saltenbrann.no
Ålesund	Ålesund Kommunale eiendom KF 70162000 postmottak@alesund.kommune.no	Ålesund brannvesen KF 70163200 brannvesenet@alesund.kommune.no
Sandefjord	teknisk@sandefjord.kommune.no	postmottak@sandefjord.kommune.no
Arendal	postmottak@arendal.kommune.no Arendal Eiendom KF	abv@arendal.kommune.no
Larvik	postmottak@larvik.kommune.no	postmottak@larvik.kommune.no
Tønsberg	tke@tonsberg.kommune.no	post@vibr.no
Haugesund	postmottak@haugesund.kommune.no Bygg og vedlikehold	brannvesenet@haugesund.kommune.no
Porsgrunn	postmottak@porsgrunn.kommune.no eiendomsforvaltningen	postmottak@porsgrunn.kommune.no
Moss	mkeiendom@moss.kommune.no	mib@brann.movar.no
Bærum	post@baerum.kommune.no Eiendom	abbv@asker.kommune.no
Asker	eiendom@asker.kommune.no	abbv@asker.kommune.no
Skedsmo	postmottak@skedsmo.kommune.no	post@nrbr.no
Hamar	N.N@hamar.kommune.no	postmottak@hedmarken-brannvesen.no
Halden	postmottak@halden.kommune.no eiendom	N.N@halden.kommune.no postmottak@halden.kommune.no
Karmøy	bmv@karmoy.kommune.no	ama02@karmoy.kommune.no
Lillehammer	postmottak@lillehammer.kommune.no N.N@lillehammer.kommune.no	brannvakta.postmottak@lillehammer.kommune.no

Undersøkelse om brannvern i kommunale boliger(2)**1. Oppgi din stilling / tittel**

Avd.leder

Eiendomssjef

Forvalter utleieboliger

overingeniør

Branninspektør

Prosjektleder

Drifts- og vedlikeholdssjef

Branninspektør

Brannmester Forebyggende avdeling

Bygningsinspektør

Arbeidsleder utleiebolig

Leder forebyggende avdeling/branninspektør

koordinator for brann og HMS

Avdelingsleder forebyggende

Husleieansvarlig/Spesialkonsulent

Overingeniør

Branninspektør

Branninspektør

Brannvernleder

Fagingeniør elektro/brann byggteknisk stab

2. Hva er ditt ansvarsområde i organisasjonen?

Forebyggende brannvernarbeid

Boligforvalter

Forvalte kommunens utleieboliger

Fag- og personalansvar

Inspektør forebyggende avd.

Brannansvarlig

Drift og vedlikehold av kommunale bygg

Tilsyn og risikogrupper

Branntilsyn med hovedvekt helse- og velferd, Trondheim kommune

Utvendig-teknisk-periodisk vedlikehold av kommunale utleieboliger

utleieboliger

Faglig ansvar for forebyggende personell og feiere. gjennomføring av informasjon, tilsyn, feiing ol.

Kontaktperson for brann og HMS arbeide.

Leder forebyggende avdeling

Husleie i kommunale boliger

Boligforvalter

Omsorgsboliger/ kommunale boliger

Særskilte brannobjekter

Overordnet brannvernansvar for særskilte brannobjekter (§ 13 bygg)

Brannalarmanlegg, brannverninformasjon, kontakt med brannvesen.

3. Hvilket firma / organisasjon jobber du i?

Hedmarken brannvesen

Karmøy kommune

Hamar kommune Plan, Miljø og Teknisk

Asker og Bærum brannvesen IKS

Lillehammer Region brannvesen

Arendal Eiendom KF

Moss Kommunale Eiendomsselskap KF

Rogaland brann og redning IKS

Trøndelag brann- og redningstjeneste IKS

Bodø Kommune

karmøy kommune

Skien brann- og feievesen, Skien kommune

Boligbygg Oslo KF

Karmøy kommune/Karmøy brann- og redningsvesen

Bærum kommune Eiendom

Fredrikstad Kommune

Oslo Brann- og redningsetat

Brannvesen

Sandnes Eiendomsselskap KF

Trondheim kommune.Trondheim eiendom

4. Hvilken by/område er dere lokalisert i?

Hamar/Hedmarken

Karmøy kommune - Rogaland fylke - Vestlandet

Hamar

Asker og Bærum

Kommunene Lillehammer, Øyer og Gausdal

Arendal

MOSS

Sør-Rogaland

Trondheim

Bodø

karmøy

Skien

Oslo

Karmøy

Sandvika/Bærum

Fredrikstad

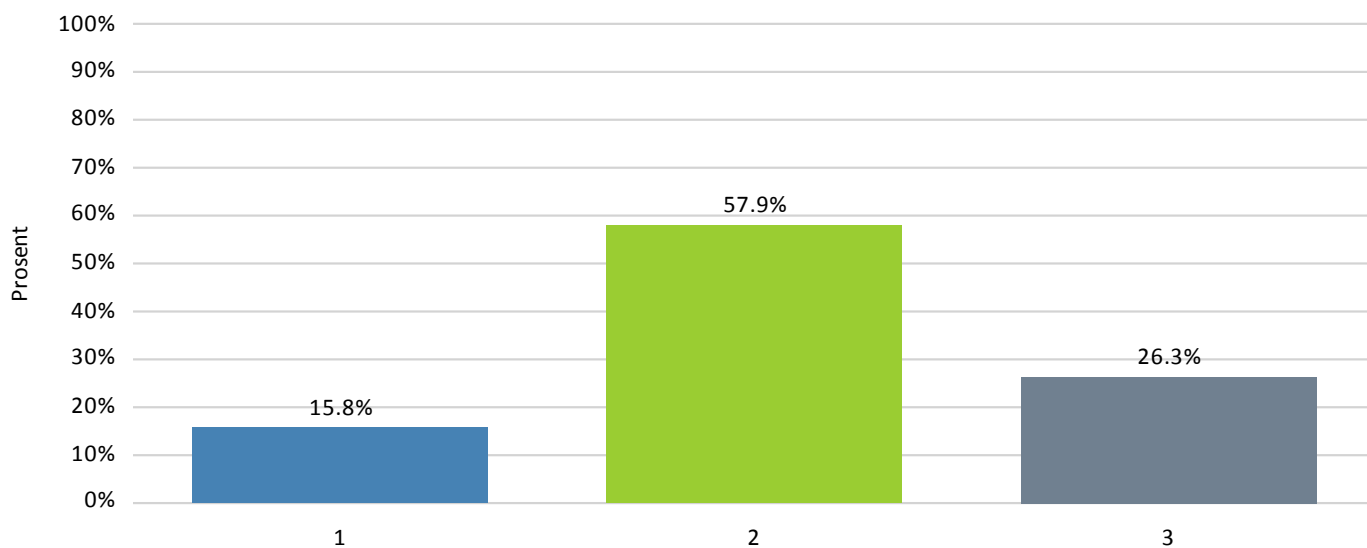
Oslo

Sarpsborg/Østfold

Sandnes

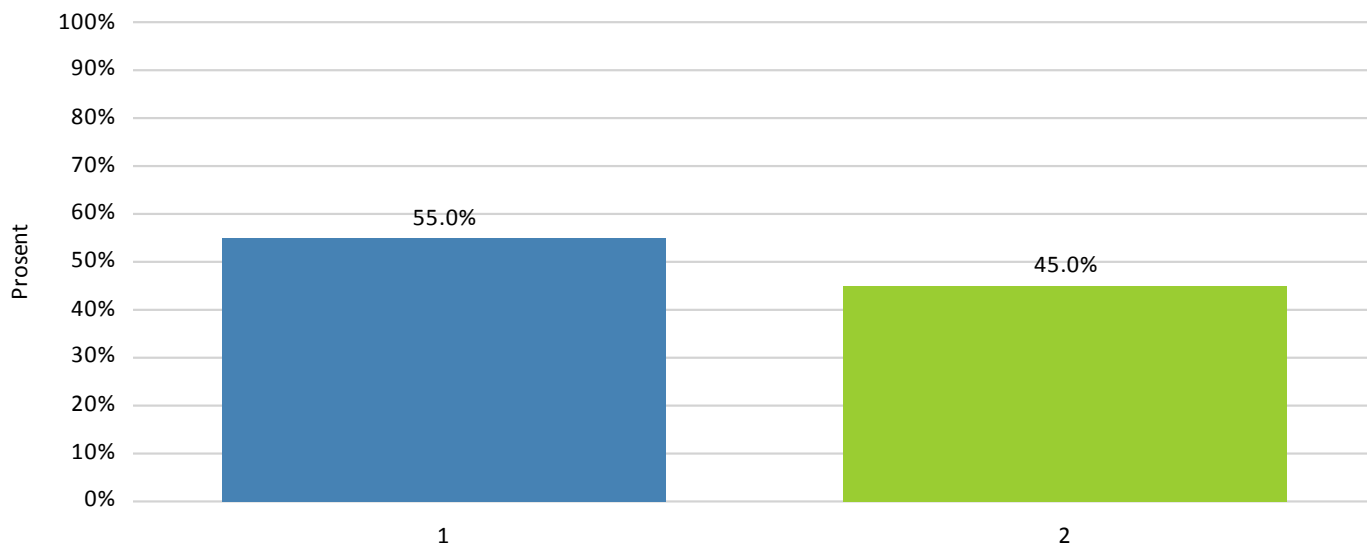
Trondheim by/kommune

5. Hvor lenge har du vært ansatt i din nåværende stilling?



	Navn
1	Mindre en et år
2	1-5 år
3	Mer enn 5 år

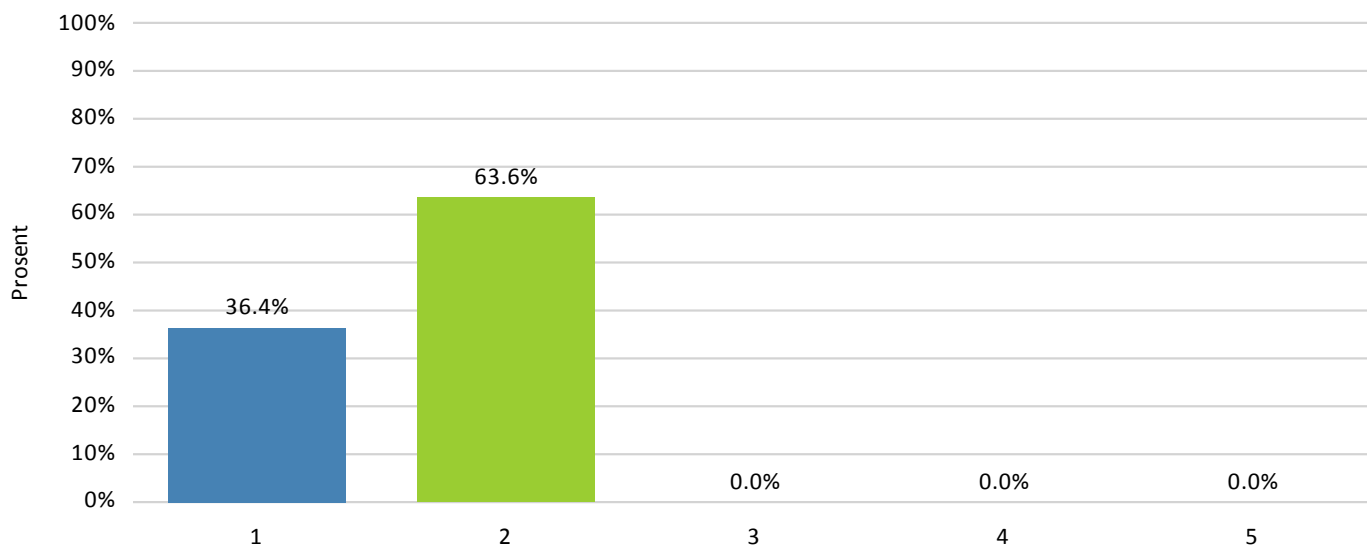
6. For å bli sendt til korrekt spørsmålsstilling - velg tilhørighet



	Navn
1	Eiendomsforvaltning
2	Brannvesen

7. Hvilken organisering er det på den kommunale eiendomsforvaltningen?

Organisering og informasjon om eiendomsporteføljen: spm 7-15



Navn

1	Eget Kommunalt foretak
2	Etat - egen eiendomsforvaltningsenhet innenfor kommunens sentrale administrasjon
3	Den enkelte brukervirksomhet er selv ansvarlig for forvaltningen av egne bygg
4	Den enkelte sentrale fagavdeling forvalter eiendommene for sine institusjoner / virksomheter
5	Annet

8. Hvor mange kommunale boliger / leiligheter har dere totalt i din organisasjon?

400

540

535

640 inkl bo og servicesenter

943 boenheter

397

ca 345 bygg og i underkant av 11000 leiligheter.

2027

ca. 1000 boliger og leiligheter

Vet ikke

3900

9. Hvor mange av disse leilighetene er i private borettslag og sameier?

40

185

44

113

ca 40

30

ca 3500

ca. 500

omtrent 20 %

Vet ikke

1000

10. Hvor mange kommunale heleide gårder / bygg disponerer organisasjonen?

0

99

13

30 bygg med mer enn 1 etasje

ca 15

0

ca 345

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no))

Vet ikke

ca 80

11. Hvor mange av disse gårdene er blokker med 4 eller færre etg?

0

2

9

20

alle

0

ca 280

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

de fleste er under tre etasjer. de som er på fire etasjer er gjerne borettslag

Vet ikke

ca 50

12. Hvor mange av disse er blokker med 5 eller fler etg.?

0

0

4

0

ingen

0

ca 50 bygg

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

ingen

Vet ikke

ca 20

13. Hvor mange av disse er trehusbebyggelse?

0

97

4

15

alle

0

ca 150

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

ingen

Vet ikke

ca 45

14. Hvor mange av disse er eldre murgårder - såkalt 1890 gårder?

0

0

0

Ukjent begrep

ingen

0

ca 60

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

ingen

Vet ikke

ca 25

15. Hvor mange av objektene er kategorisert som særskilte brannobjekter?

0

0

13

0

2

0

Definert av boligbygg underkant av 100 bygg

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

litt usikker. de fleste boligene og leilighetene har brannvegger imellom.

Ca 100

ca 40

16. Beskriv kort hvilken strategi organisasjonen har i forhold til brannvern.

Eier av et hvert brannobjekt skal sørge for at det er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Det er et grunnleggende mål at Hamar kommune innretter seg slik at brann ikke lett kan oppstå, og slik at sikringstiltak virker som forutsatt.

Brannvern er høyt prioritert. 20-25 % stilling er dedikert brannvern.

I bygg med spesielle beboere som PU er det foretatt vurdering av risiko og også installert

Øke brannsikkerheten i de kommunale byggene

Karmøy Kommune sørger for at bolig er forskriftsmessig stand ved nytildelling av bolig. gjennom leigeforholdet ,er det leigetaker som sørger for vedlikehold av brannutstyr .

I vareta sikkerheten til alle beboere og virksomheter i våre bygg og sørge for at alle vet til en hver tid hvordan de skal forholde seg ved en ev. brann og kunne bringe seg selv i sikkerhet eller følge/være kjent med branninstruksen for sitt bygg/eiendom.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

vi har en branningeniør som har tilsyn i byggene våre i samarbeid med brannvesenet. vi har ikke tilsyn i utleieboligene våre bortsett fra at vi sjekker røykvarsler og brannslukningsapparater årlig.

Metode:

For å oppnå akseptabelt risikonivå skal Sandnes kommune bruke systematisk sikkerhetsarbeid som virkemiddel. Dette skal være kriterium som legges til grunn for beslutning om akseptabel risiko er oppnådd for kommunale bygg.

Roller og ansvar for systematisk sikkerhetsforvaltning:

Forvalter – Sandnes Eiendomsselskap KF skal utarbeide retningslinjer for systematisk sikkerhetsforvaltning, utføre ettersyn og vedlikehold i henhold til bestemte rutiner. Jevnfør brannpermens innhold for kartlegging, rutiner og planer med mer.

Bruker – leietakere skal etablere systematisk sikkerhetsforvaltning for egen virksomhet.

Byggene er gjennomgått av brannvesenet og pålegg blir utbedret i hht økonomisk evne og i samråd med innleide branningeniører og egen branningeniør.

Ganske mange av byggene har brannalarmanlegg med overføring til 110 sentral.

Alle bygg har ansvarlig driftoperatør som er brannansvarlig for et antall bygg.

Brannvern er viktig og det brukes mye tid på opplæring av enhetsledere og driftsoperatører/vaktmestere

17. Beskriv kort hvilken fokus ledelsen har på dette fagområdet mht prioritering, midler, innsats og oppfølging

Internkontroll skal gjennomføres i alle boliger en gang i året. Boliger med flere boenheter skal være utrustet med seriekoblede røykvarslere, slik at alle beboere blir varslet ved alarm. Ved internkontroll skiftes batterier i røykvarslere, bruk av el anlegg inkl. sikringskap sjekkes, Brannslukkere kontrolleres. Bruken av boligen vurderes mht.brann.

Fagområdet blir prioritert både med tanke på midler, innsats og oppfølging.

Målsetting å tilby boliger som dekker de krav lovgiving gir.

Økt fokus på oppfølging, vedlikehold og daglig drift av boligene. Budsjettet på brann og tekniske anlegg økes hvert år med ca 15%

eiendomsavd. har fokus på brannslukkemateriell ved innflytting . Gjennom leigeforholdet har hjelpepersonell fra etat for helse og omsorg ,oppfølging med leigeforhold .

Boligbygg gjennom hele organisasjonen fra øverste ledelse og ut har et stort fokus på forbyggende brannvern og det bevilges midler til dette arbeidet. Vårt styre har også stort fokus og uttrykker dette klart ovenfor ledelsen ved admin.dir.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

Hver enkelt boligforvalter har ansvar for sitt område. vi har delt Fredrikstad i flere soner og vi er fire forvaltere. vi har en branningeniør som har dette ansvaret.

Høyt fokus

Ledelsen har fokus på dette området og prioriterer midler til de bygg som branningeniørene peker på. Da vi har en stor bygningsmasse på,ca 1 mill kvadratmeter så må ting taes etter tur og vi er avhengig av kommunen bevilger nok midler.

18. Hvem er brannansvarlig i de ulike byggene?

Forvalter

I de fleste tilfeller er det enhetsleder. I idrettshaller er det byggdrifter.

Egne ressurser der det ikke er virksomhet

Meg selv sammen med de enkelte brannvernledere

Eiendomsavd.

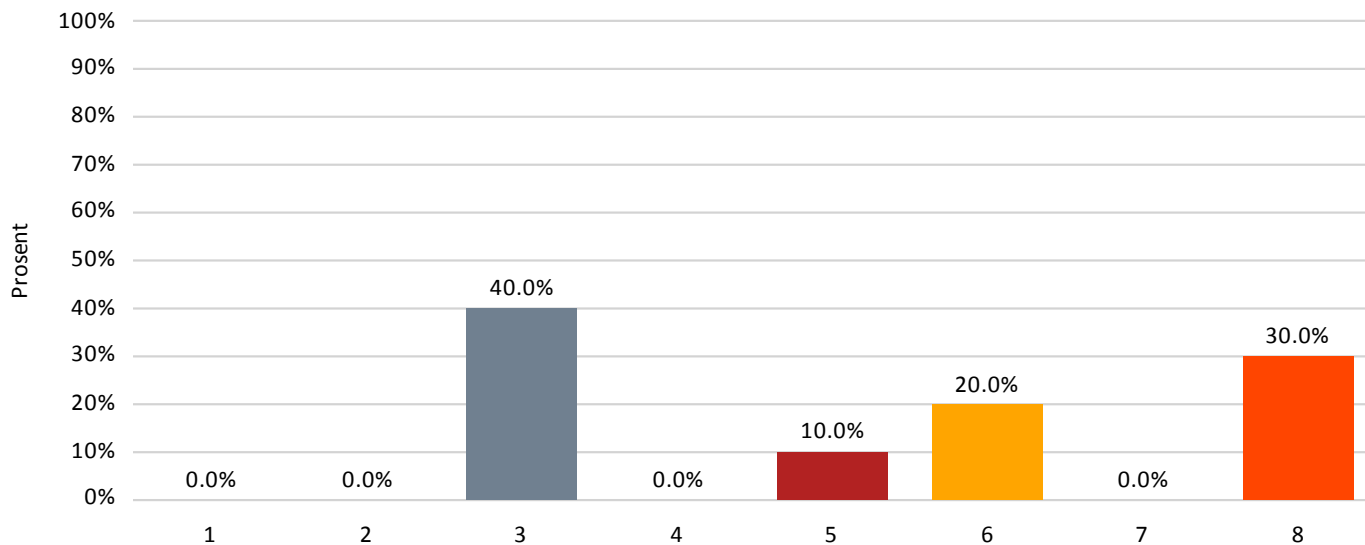
De respektive tekniske forvaltere i drifts seksjonen.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

En utpekt av virksomheten. Varierer hvem, men ofte leder

Brannansvarlig er enhetsledere der det finnes, og driftoperatører som finnes i alle bygg

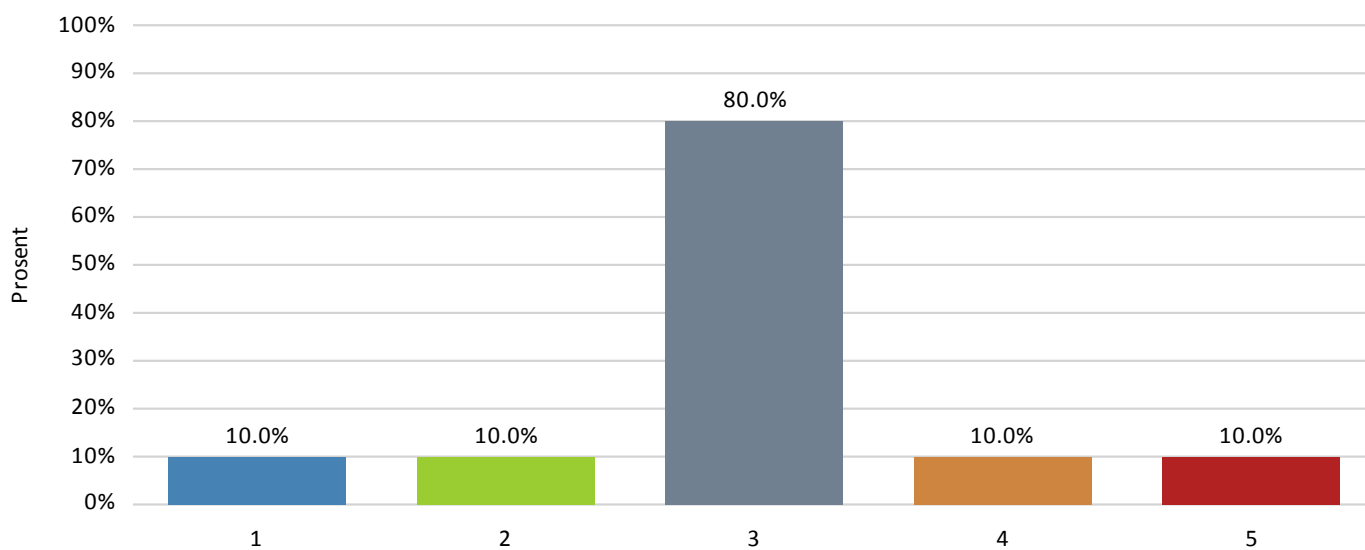
19. Hvor ofte går det brannvernrunder / HMS kontroll av de ulike byggene?



Navn

1	Hver dag
2	Ukentlig
3	Månedlig
4	Kvartalsvis
5	1/2 årlig
6	Årlig
7	Aldri
8	Vet ikke

20. Er det gjort risikovurderinger av hvert enkelte bygg, leietakerne i bygget og bruken av bygget?



	Navn
1	Ja
2	Nei
3	Delvis, basert på byggets behov
4	Vet ikke
5	Annet

21. Er rømmingssikkerheten ivaretatt i fleretasje bygg for samtlige leietakere?

Bygningsmessig er det ivaretatt, men leietakernes bruk av bygget kan være en utfordring, da det kan plasseres gjenstander i rømmingsveier.

I de aller fleste tilfeller er det det, men det jobbes med å få alt på plass.

Ja

Ja

Ja

Ja, så lagt dette er mulig.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

ja

Organisert med eget boligkontor som har oversikten og ansvaret for boliger. Kan derfor ikke svare detaljert på det som gjelder boliger.

Ja det skal det være.

22. Ved manglende rømmingsevne er det iverksatt kompenserende tiltak som sløkkeanlegg, heldetektering, direkte varsling til brannvesenet, nattevakt, brannheis, røykskiller i korridor etc?

I vårt forvaltningsområde har vi ingen leietakere med registrert nedsatt rømmingsevne, med unntak av omsorgsboliger hvor vi har heldøgnsbemanning.

Ja.

Ja

Ja

Ja

Ja det er gjennomført i de fleste bygg og det arbeides fortløpende med å dekke der dette er mangelfullt.

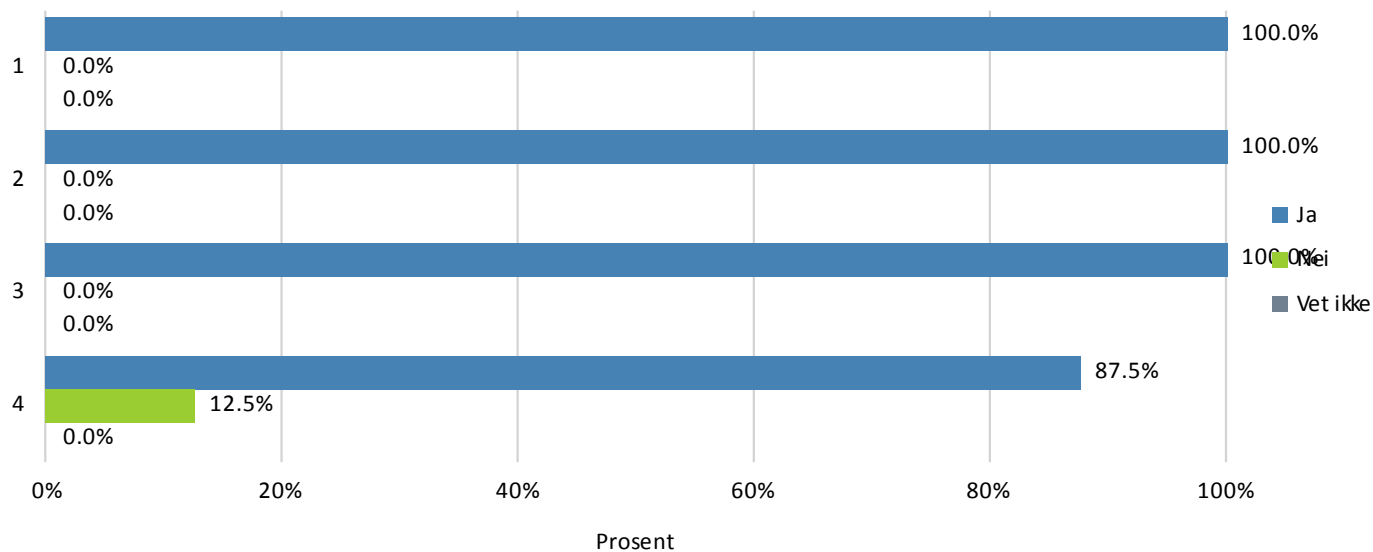
Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

rømmingsveier og varsling til brannvesenet vurderes i hvert enkelt bygg. det er branningeniøren vår og brannvesenet som kommer med anbefalinger til oss. vi gjør stort sett det som TEK- en krever.

Det er stort fokus på at krav til rømmingsveier skal være ivaretatt, men kjenner ikke detaljene i den enkelte bolig.

Ja

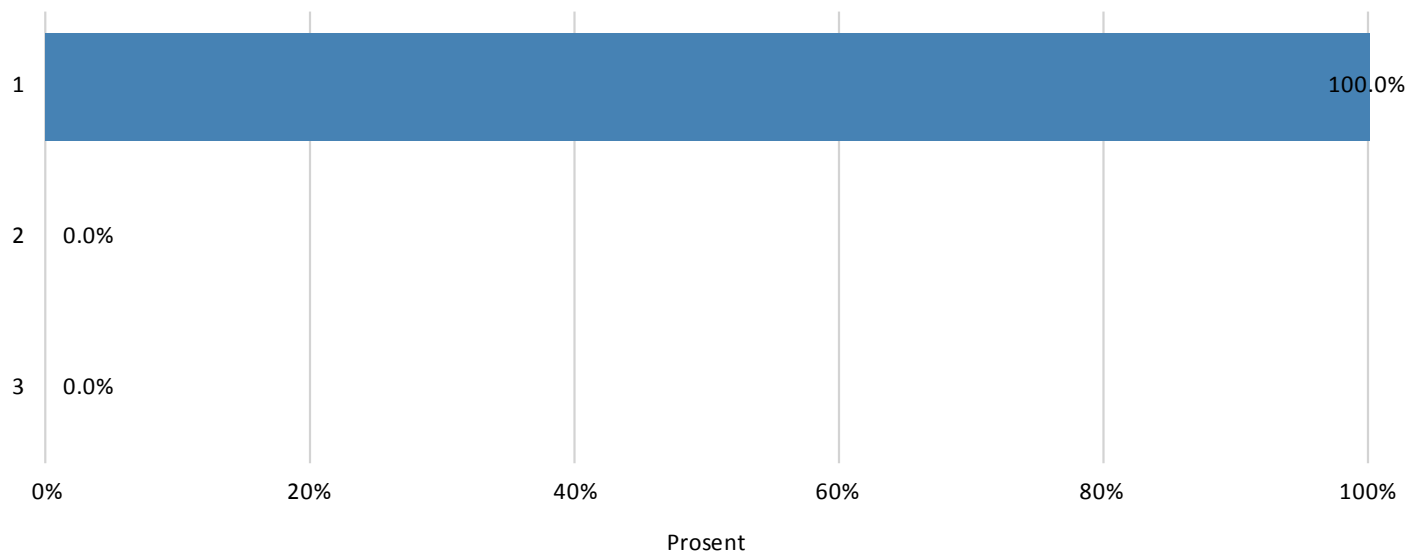
23. Har man etablert serviceavtale for de tekniske anleggene?



Serienavn

1	Ledelys
2	Nødllys
3	Brannalarmanlegg
4	Automatiske slukkeanlegg

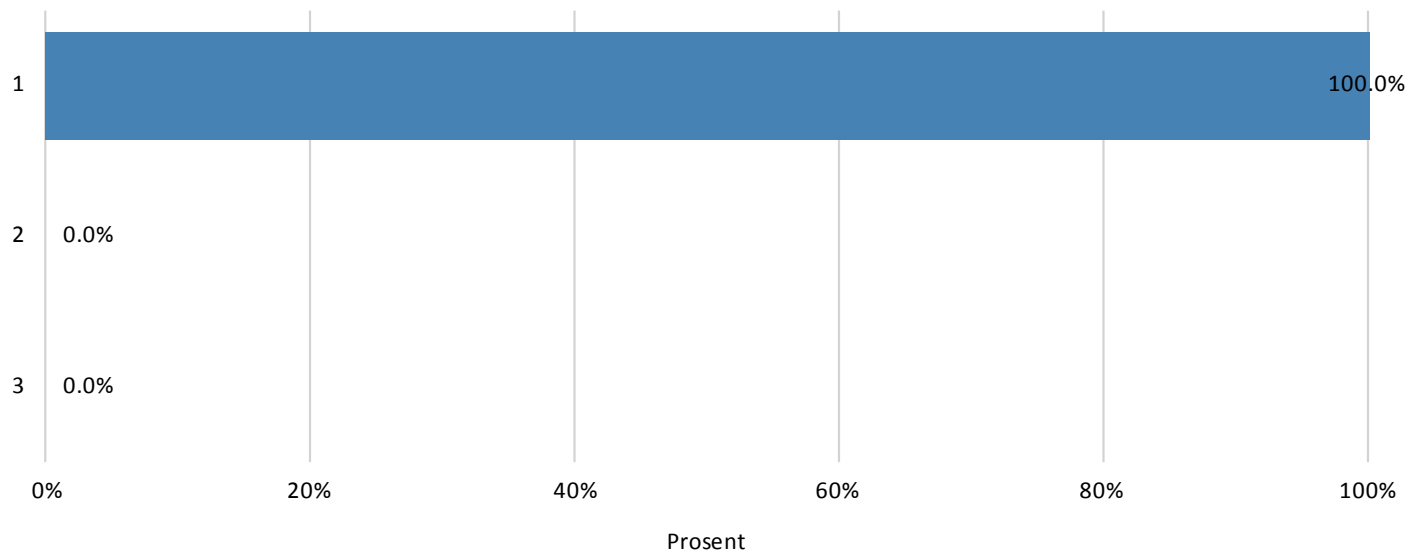
24. Ledelys



Navn

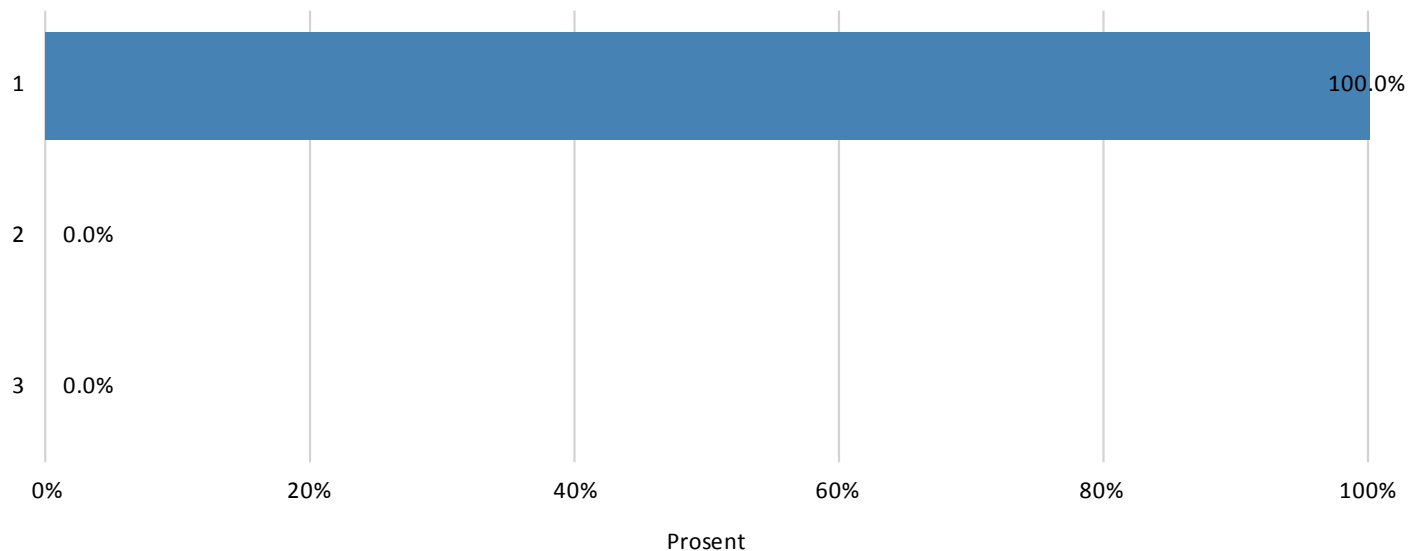
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

25. Nødllys



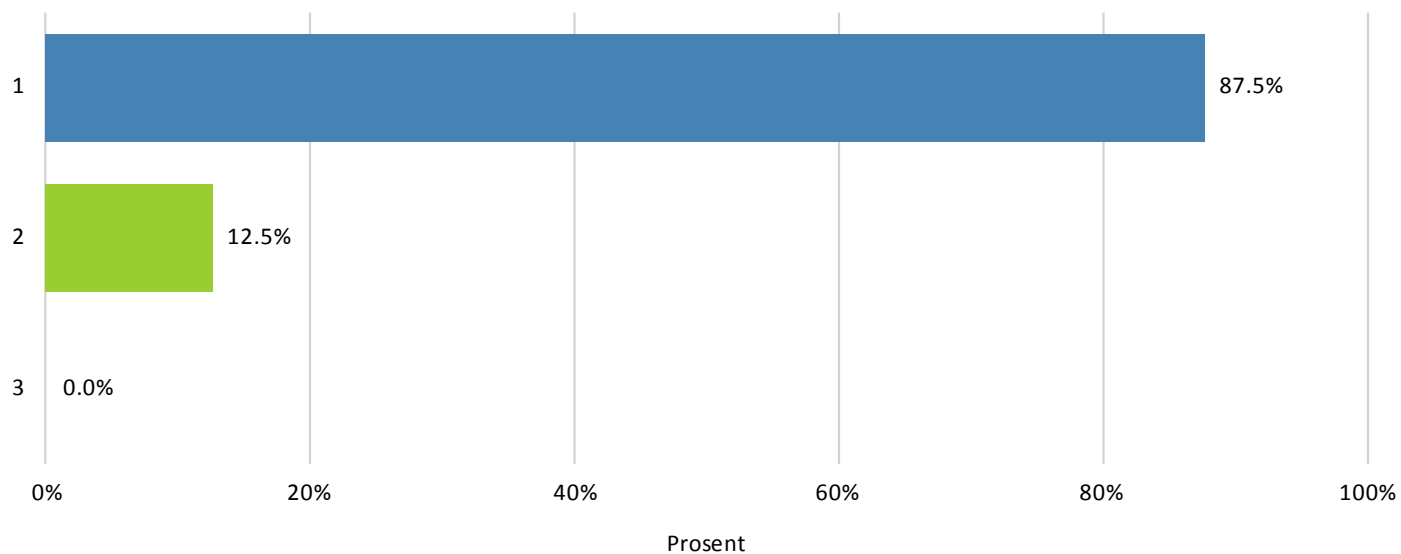
	Navn
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

26. Brannalarmanlegg



	Navn
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

27. Automatiske slukkeanlegg



	Navn
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

28. Hvordan samarbeide har man med brannvesenet mht tilsyn, tiltak, øvelser, dialog?

Brannvesenet er svært samarbeidsvillige mht. rådgiving i brannforebyggende tiltak, samt gjennomføring av øvelser.

Faste tilsyn.

God dialog

Godt samarbeid med Salten Brann. Der vi både bestiller tilsyn og øvelser fra dem

Godt samarbeid

Boligbygg har en tett og god dialog med BRE på alle områder.

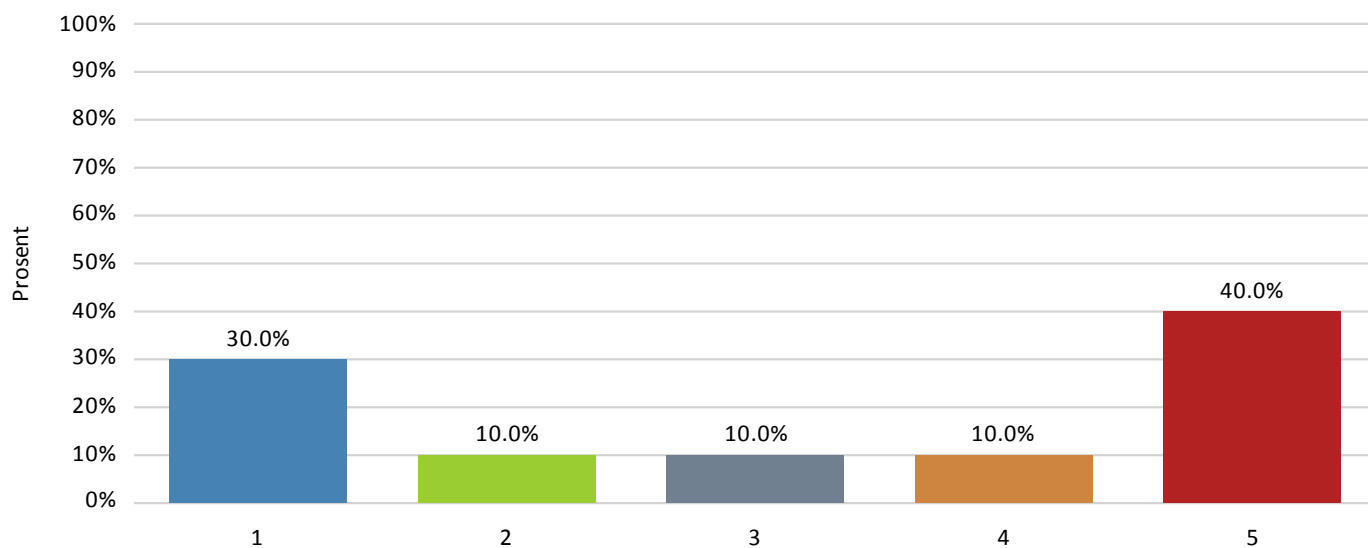
Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

vi har årlig tilsyn med personalbasene. vaktmester, verneombud, HMS ansvarlig, boligforvalter, brannvesenet og vaktmester er tilstede.

Godt samarbeid. Brannvesenet går tilsyn på ca 20 % av særskilte brannobjekter vært år. Eget system for brannvernarbeid skal fange opp eventuelle avvik.

Brannvesenet går jevnlig kontroll i våre bygg og har en god dialog med prosjektansvarlig bygningsingeniør. Der det er egne enheter som holder til har de ansvar for brannsikkerheten og avholder øvelser.

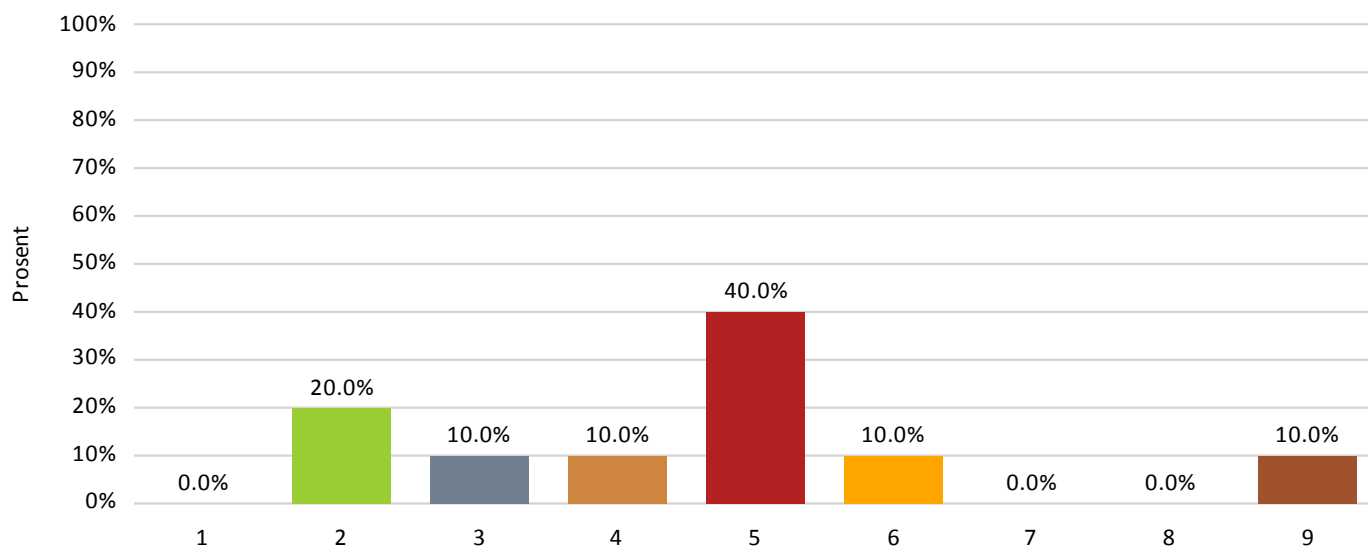
29. Er det etablert (skriftlige) samordningsavtaler med virksomhetene i byggene?



Navn	Prosent
1	30.0%
2	10.0%
3	10.0%
4	10.0%
5	40.0%

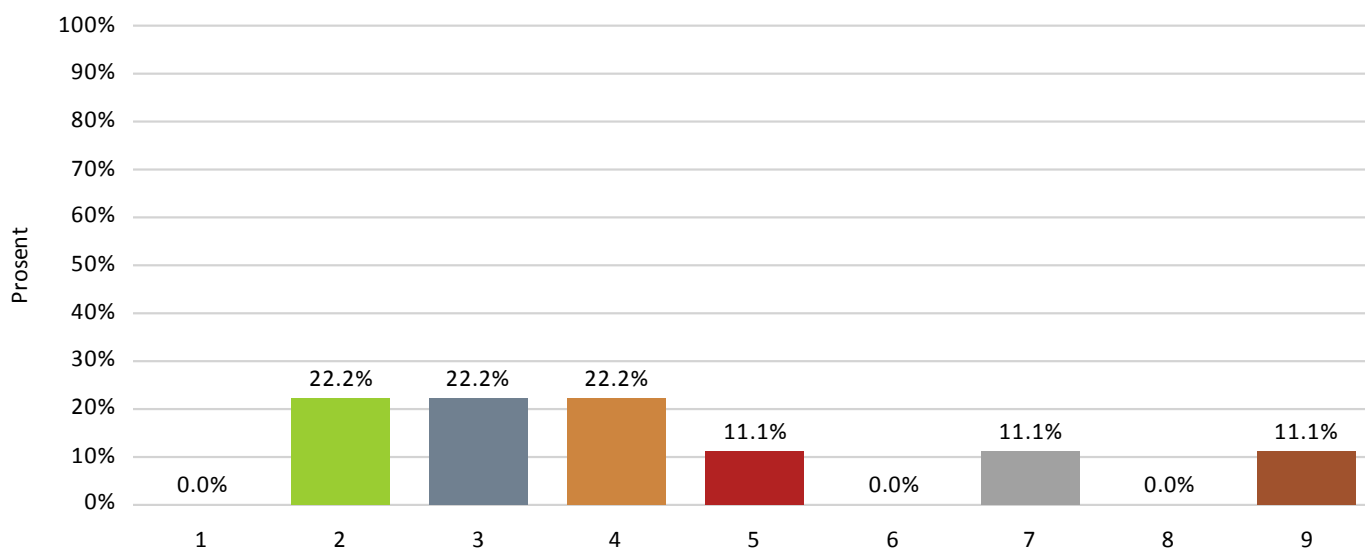
30. Hvor mange bygg har automatiske slukkeanlegg?

Organisatoriske og bygningsmessige tiltak i eiendomsmassen: spm 25-34



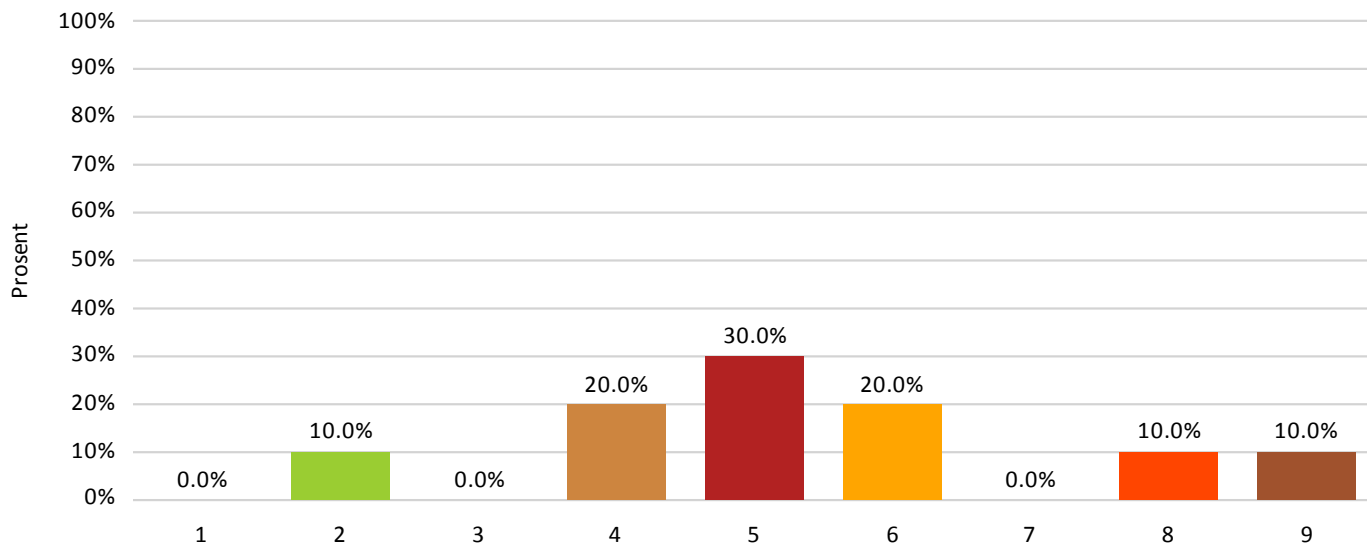
	Navn
1	Ingen bygg har aut. slukkeanlegg
2	1-5 bygg har aut. slukkeanlegg
3	6-10 bygg har aut. slukkeanlegg
4	11-20 bygg har aut. slukkeanlegg
5	21-50 bygg har aut. slukkeanlegg
6	51-100 bygg har aut. slukkeanlegg
7	Mer enn 100 bygg har aut. slukkeanlegg
8	Alle byggene har aut. slukkeanlegg
9	Vet ikke

31. Hvor mange % av bygningsmassen anslås har aut. slukkeanlegg?



	Navn
1	0 %
2	1-5%
3	6-10%
4	11-20%
5	21-40%
6	41-80%
7	Mer enn 80%
8	100%
9	Vet ikke

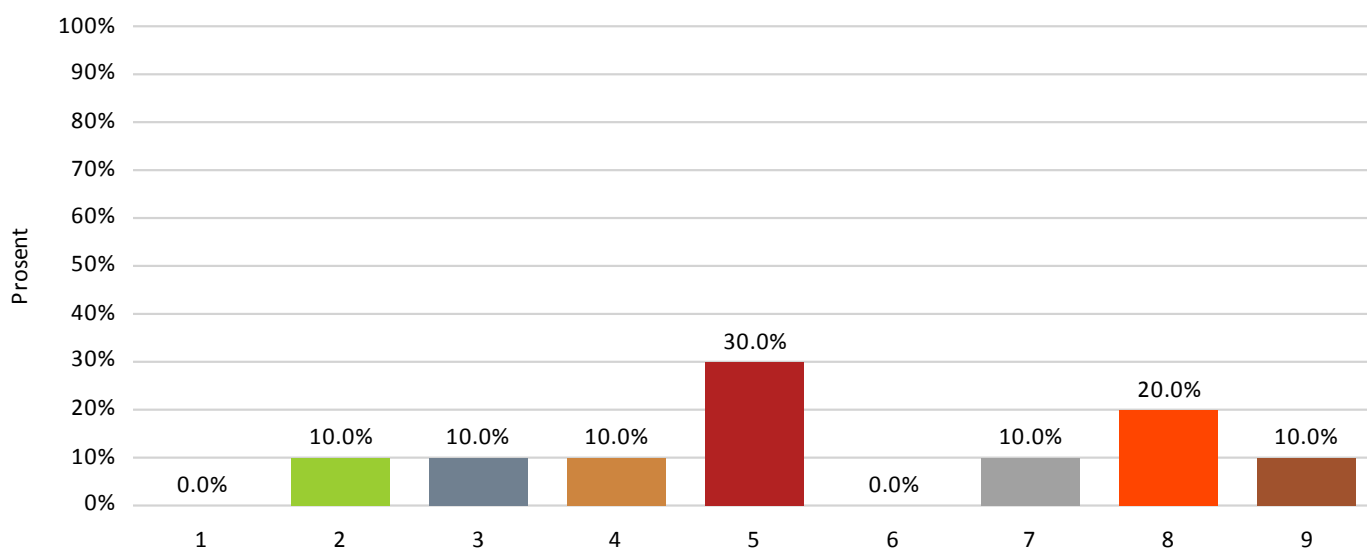
32. Hvor mange bygg har heldetektering?



Navn

1	Ingen bygg har heldetektering
2	1-5 bygg har heldetektering
3	6-10 bygg har heldetektering
4	11-20 bygg har heldetektering
5	21-50 bygg har heldetektering
6	51-100 bygg har heldetektering
7	Mer enn 100 bygg har heldetektering
8	Alle byggene har heldetektering
9	Vet ikke

33. Hvor mange % av bygningsmassen anslås som heldetektert?



	Navn
1	0%
2	1-5%
3	6-10%
4	11-20%
5	21-40%
6	41-80%
7	Mer enn 80%
8	100%
9	Vet ikke

34. Si kort noe om øvelser i bygningsmassen. Hvilke rutiner har man, hvor ofte og hvordan gjennomføres øvelser, er det praktiske øvelser på slukking, øvelser med full rømning etc.

Brannøvelser gjennomføres kun i heldøgnbemannede boliger. I øvrige boliger vil det være svært vanskelig å gjennomføre øvelser.

Pt. har vi ingen gode prosedyrer på dette. Det jobbes med å få dette på plass.

Ingen øvelser der det ikke er virksomheter

Årlig kontroll av anlegg, øvelser med full rømning bestilles ved behov og i samråd med Salten Brann. Ellers ligger ansvaret på brannvernledere i de enkelte virksomheter

Har ikke kjennskap til rutiner for øvelser.

Boligbygg har ikke et fast opplegg for brannøvelser i de ordinære byggene annet enn de bygg vi har definert som særskilte bygg. Her tilbys personel i samarbeide med innleid konsulent hos oss to øvelser i året. Videre gjennomføres det HMS aksjoner i de respektive bygg som dreier seg mye i forhold til bruk og oppfølging av varslingsutstyr i boligen.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

Systemet for brannvern beskriver at øvelser skal følge veiledning til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Øvelser varier derfor med risikoen i bygget. Praktiseres fra månedlige øvelser til en gang pr år.

I boliger kan det variere veldig med øvelser. Vi har oppslag om hvordan folk skal forholde seg ved en eventuell brann. Øvelser med slokking holdes der det er personale som har ansvar brannansvar.

I de boligene som ikke har betjening er driftoperatør som har tilsyn med de tekniske installasjonen.

Brannsentralen følges opp osv. Alle boligeiligheter har egne pulverapparat som beboer har ansvar for. Disse blir kontrolert ved ut og innflytting.

35. Hvordan gjennomføres kontroll av slukkeutstyr i fellesarealer og leiligheter (pulverapparater, brannslanger etc)

Dette sjekkes ved den årlige internkontrollen.

Sjekkes en gang pr. år i tillegg til sjekk ved inn/utflytting,

sjekkes ved bytte av leietaker

Gjelder enkeltleiligheter, der det er base/virksomheter sjekkes dette årlig/oftere

Årskontroll med godkjent firma

Alt fellesareal blir kontrollert årlig av antisimex , boliger har en femårlig kontroll .

I de særskilte boligene sjekkes dette via service parten, mens de restenede forgår dette ved stikkprøver og kontroll ved leietakerskifte.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

Serviceavtale

Der Sandnes Eiendomsselskap har ansvaret for ettersyn og kontroll, blir det gjennomført egenkontroll og ekstern kontroll iht. gjeldende krav. I boligene har vi ikke tilgang uten å gjøre avtale via boligkontoret som også opplever å bli nektet adgang i noen få tilfeller.

Trondheim eiendom har 2 mann som er fast ansatt for å ta seg av kontroll og sjekk av pulverapparat og slokkeutstyr. Disse merkes/kvitteres etter hver sjekk. De to er godkjent for formålet.

36. Røykvarslere montert i leilighet - har man noen rutine på sjekk av denne eller anses dette som leietakers ansvar?

Røykvarslere funksjonstestes i forb. med internkontroll. Batteri blir skiftet der hvor det ikke er 10 års batterier. Der hvor det er 10 års batterier, sjekkes alder. Leietaker oppfordres til å funksjonsteste røyvarsler hver måned.

Sjekkes ved inn/utflytting, ellers leietakers ansvar.

Leietakers ansvar, sjekkes ved bytte av leietaker

Dette ansees som leietakers ansvar. Ved innflytting er ny røykvarsler montert i alle oppholdsrom

Skjekkes ved oppstart av leigeforhold , leigetaker har ansvar gjennom leigeforholdet .

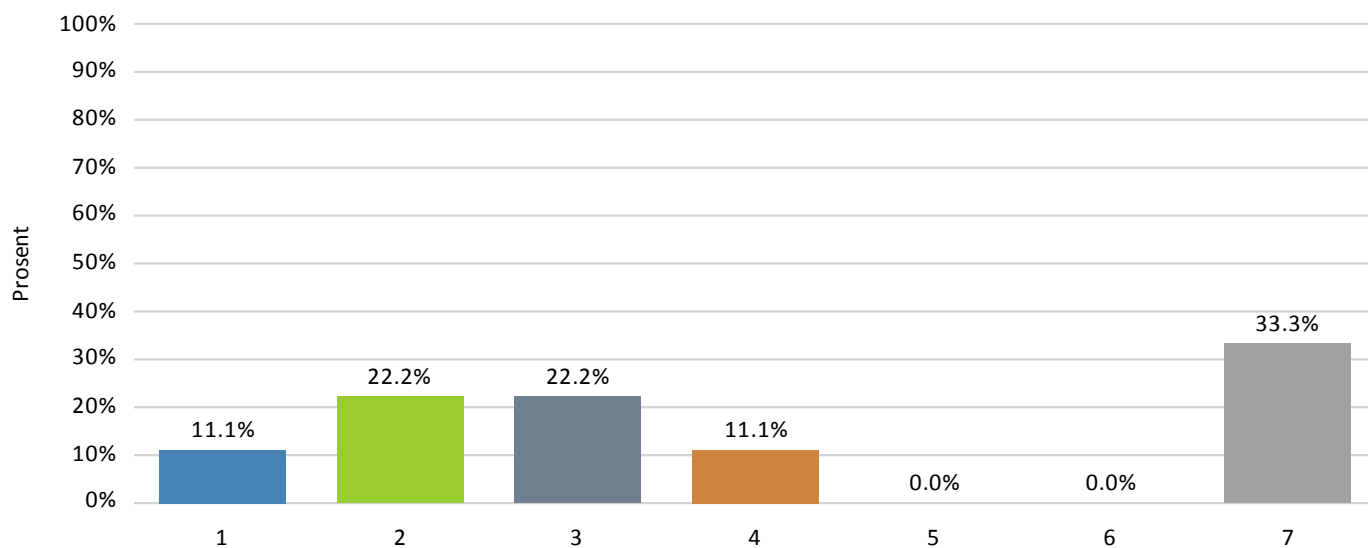
Samme som for slokkeutstyr i forgående.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

leietakers ansvar. vi sjekker røykvarsler og brannslukningsapparat ved innflytting.

Har inntrykk av at rutiner er noe tilfeldige, men er usikker. Se forrige punkt. Har med hvilken tilstand leietaker er i.

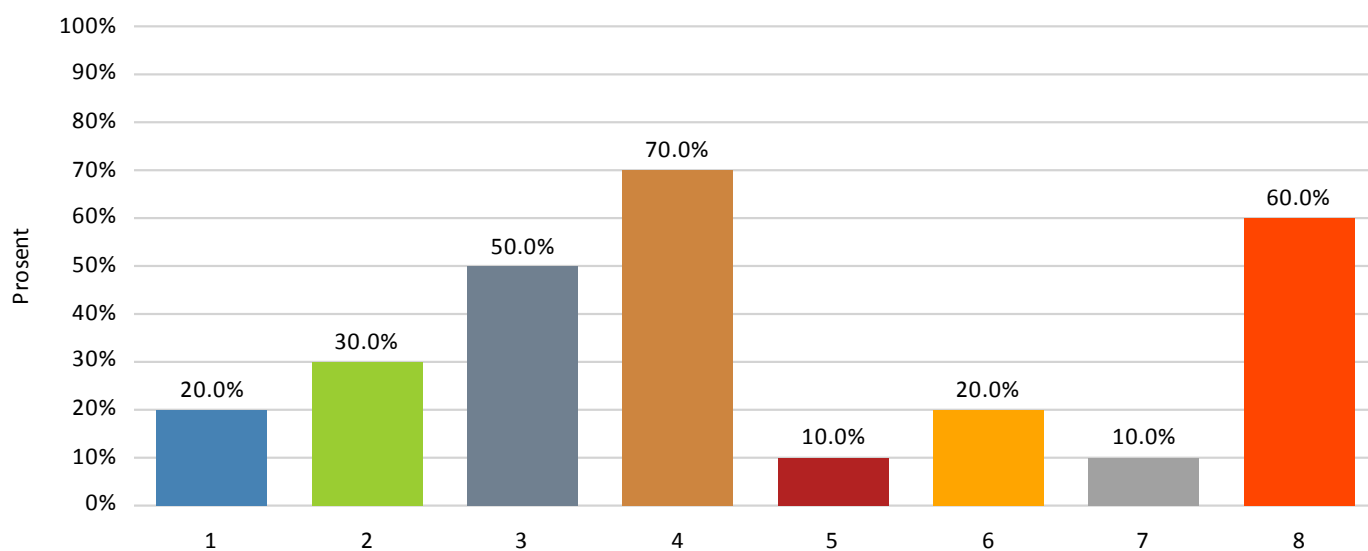
Røykvarslere i leilighet er leietakeres ansvar. Ved ut og innflytting sjekkes disse evt.skiftes.

37. Har eier noen formening om antall % av røykvarslere som er operative?**Navn**

1	100% er operative
2	90-99% er operative
3	70-89% er operative
4	50-69% er operative
5	49-25% er operative
6	Under 25% er operative
7	Vet ikke

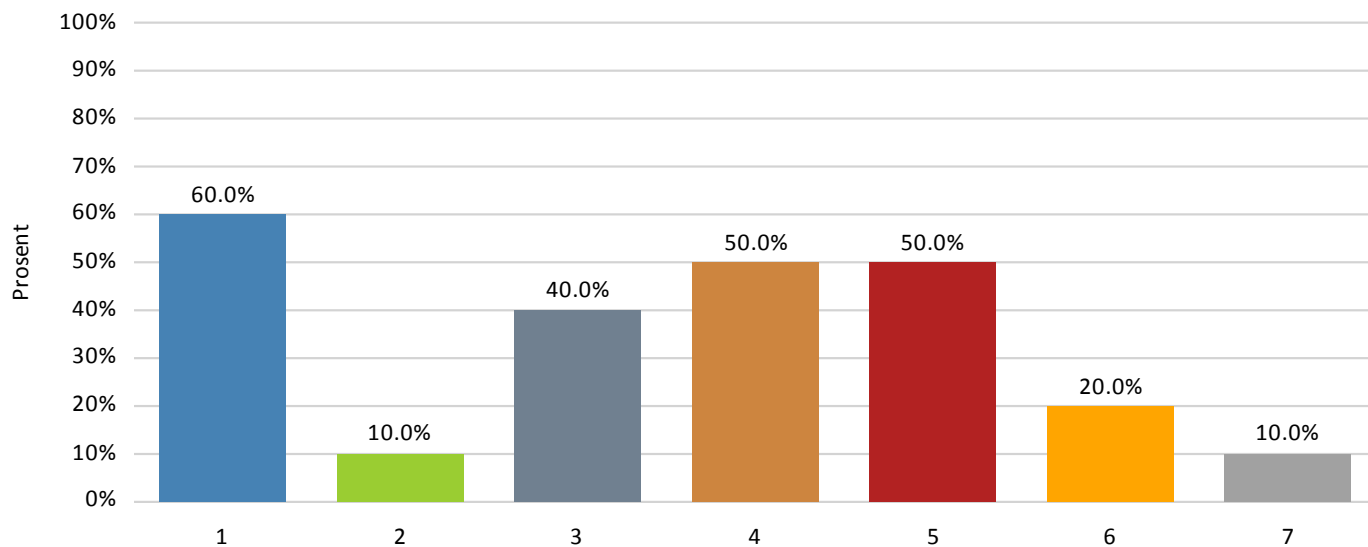
38. Har eier noen informasjons strategi mot leietakere, spesielle tiltak som er ment å informere om og begrense risiko for brann?

I spm. 34 & 35 kan det velges flere svaralternativer.



	Navn
1	Botrening
2	HMS hjemmebesøk
3	Besøk av brannvesen
4	Samarbeid med hjemmebaserte tjenester
5	Informasjonsvideo ved innflytting
6	Periodiske skriv - informasjonsbrosjyrer
7	Vet ikke
8	Annet

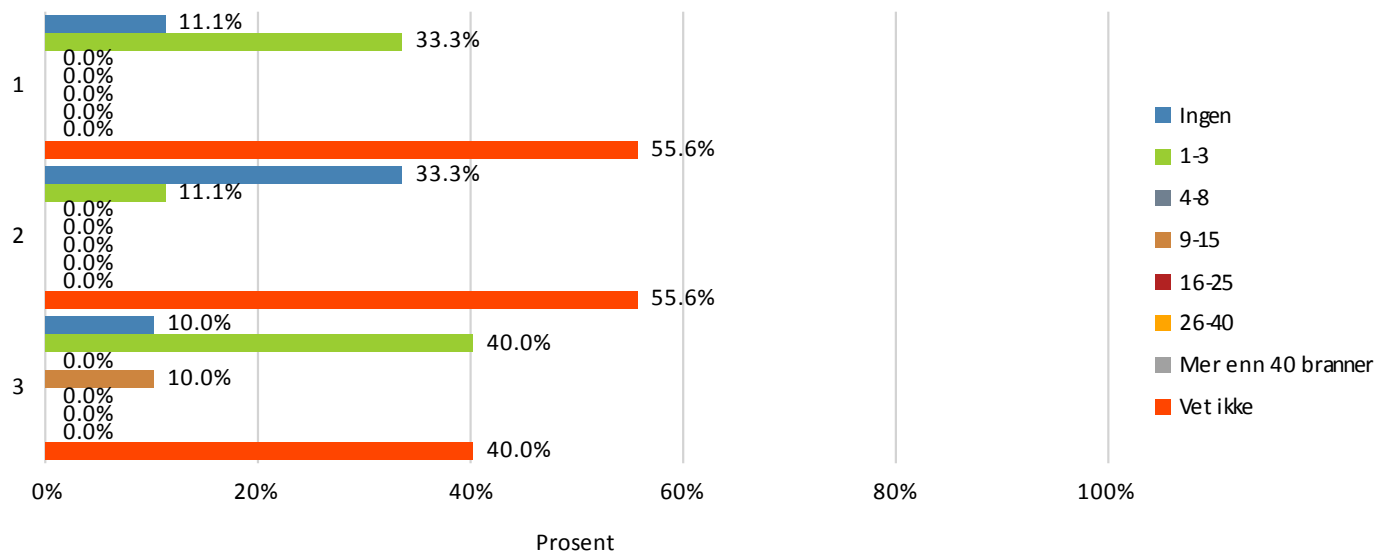
39. Er det andre tiltak som anses eller utføres som ivaretar økt brannsikkerhet?



	Navn
1	Rutiner for rydding av avfall hensatt i fellesområder
2	Vektterunder på natt
3	Utdeling av gratis batterier til røykvarsler
4	Tilbud om gratis bytte av røykvarsle
5	Tilbud om gratis bytte av pulverapparat
6	Vet ikke
7	Annet

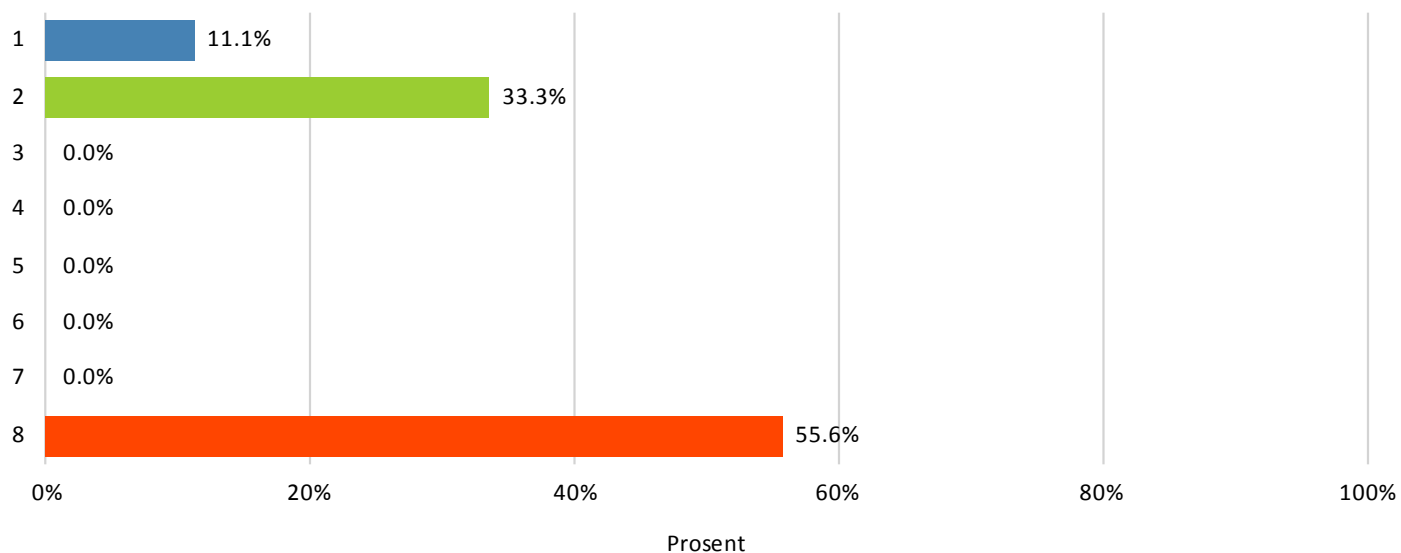
40. Hvor mange branner har det vært i bygningsmassen som har krevd utrykning fra brannvesenet siste 3 år?

Hendelser: spm. 36 - 40



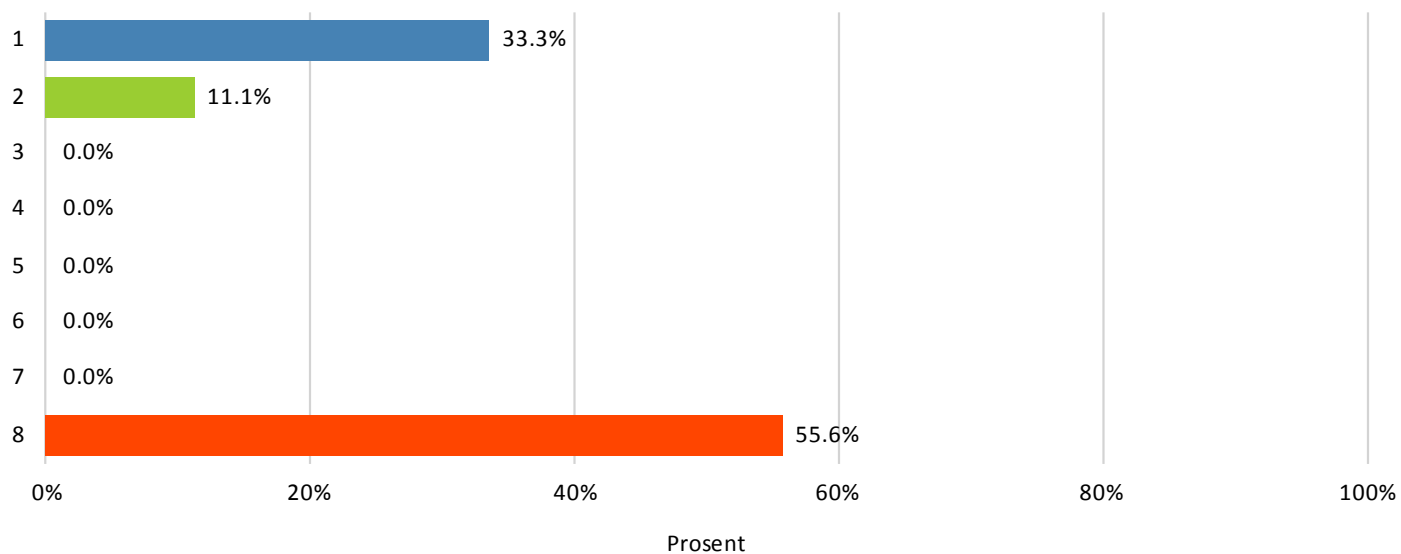
	Serienavn
1	2011
2	2012
3	2013

41. 2011



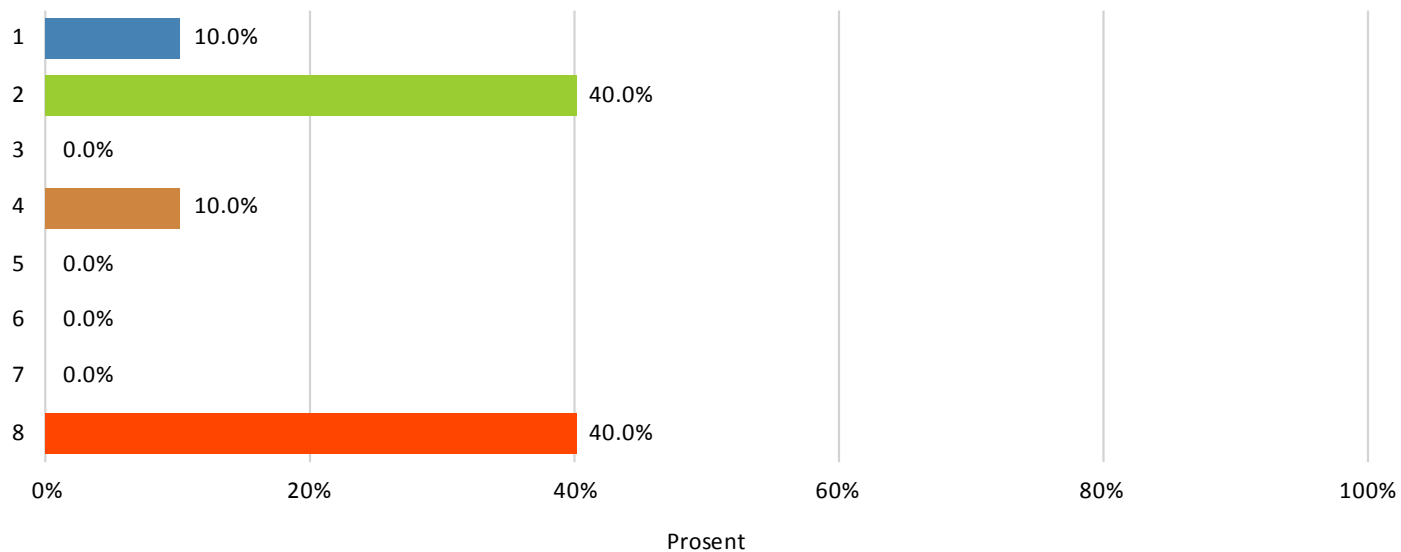
	Navn
1	Ingen
2	1-3
3	4-8
4	9-15
5	16-25
6	26-40
7	Mer enn 40 branner
8	Vet ikke

42. 2012



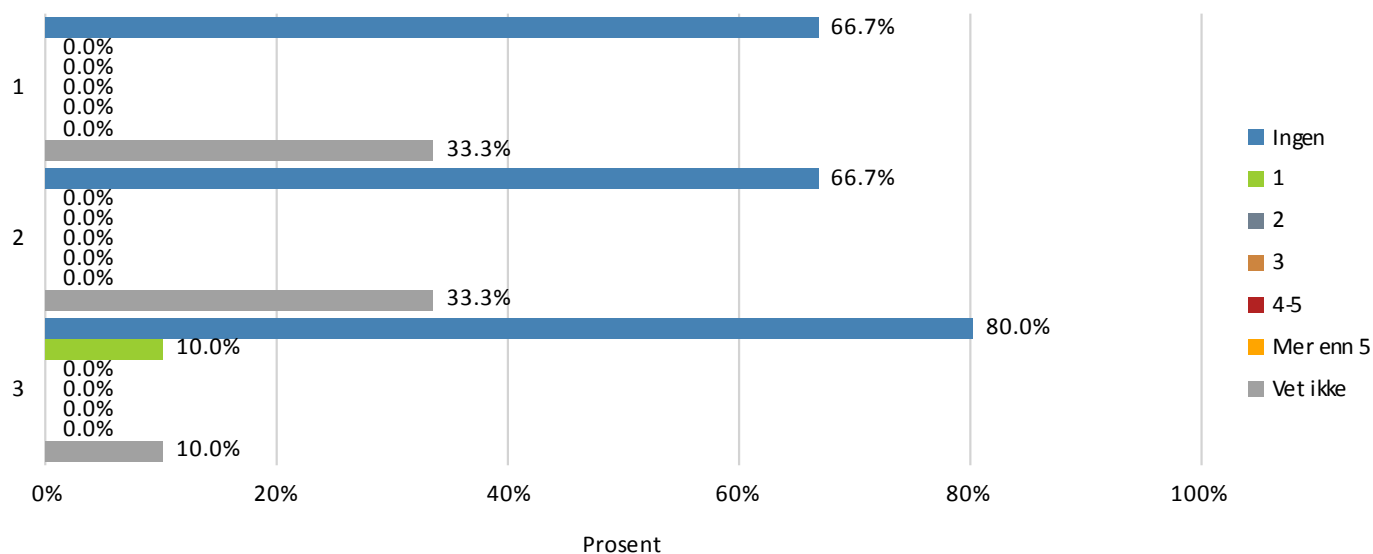
	Navn
1	Ingen
2	1-3
3	4-8
4	9-15
5	16-25
6	26-40
7	Mer enn 40 branner
8	Vet ikke

43. 2013



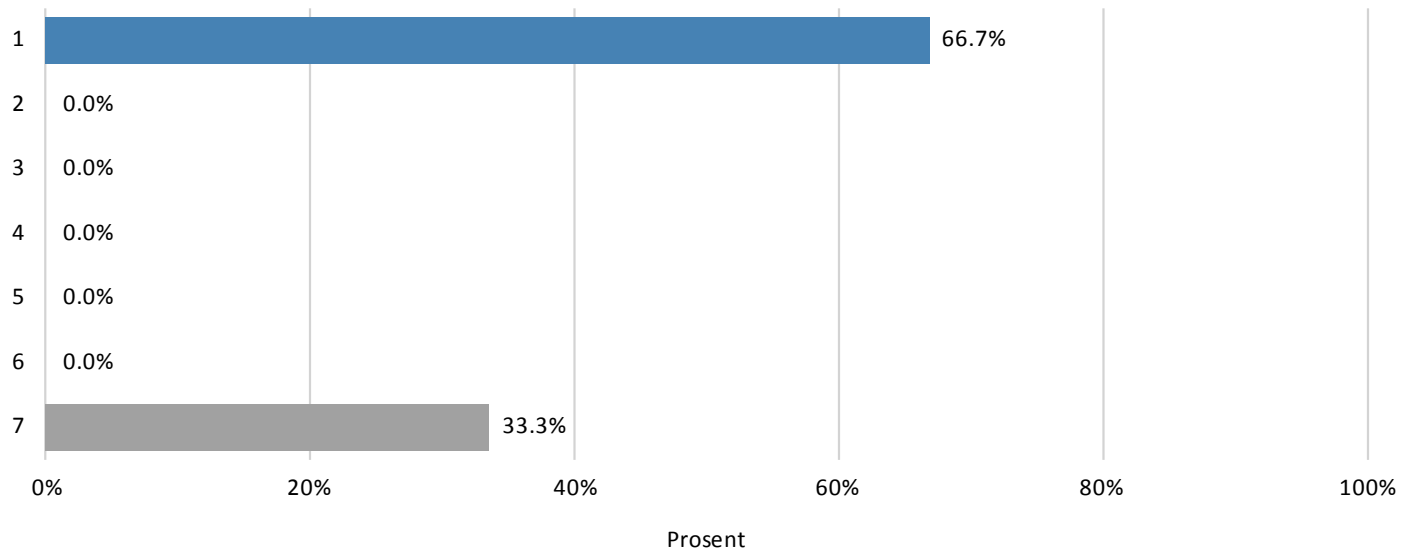
	Navn
1	Ingen
2	1-3
3	4-8
4	9-15
5	16-25
6	26-40
7	Mer enn 40 branner
8	Vet ikke

44. Hvor mange personer har omkommet i brann i deres bygningsmasse siste 3 år?



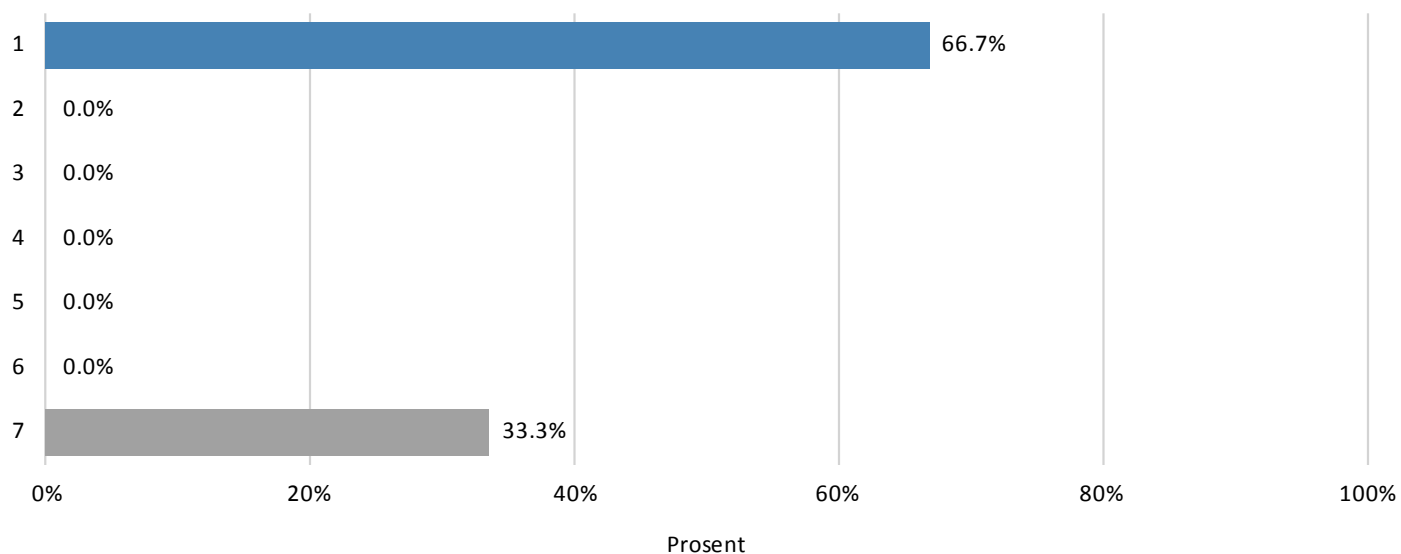
Serienavn	
1	2011
2	2012
3	2013

45. 2011



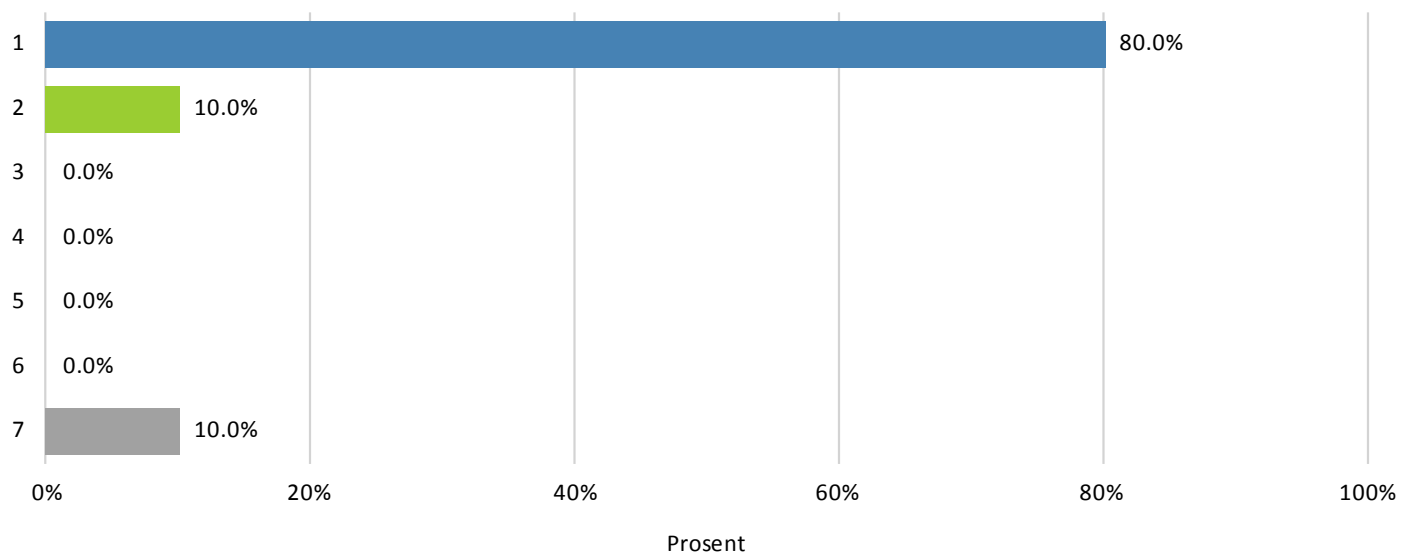
Navn	
1	Ingen
2	1
3	2
4	3
5	4-5
6	Mer enn 5
7	Vet ikke

46. 2012



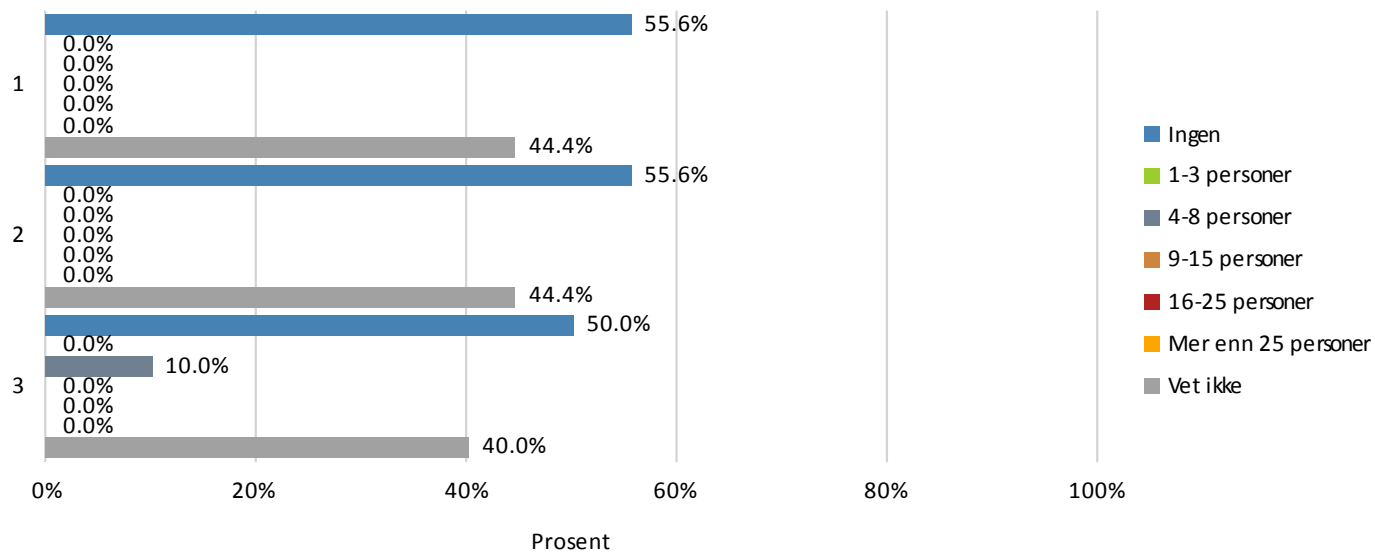
	Navn
1	Ingen
2	1
3	2
4	3
5	4-5
6	Mer enn 5
7	Vet ikke

47. 2013



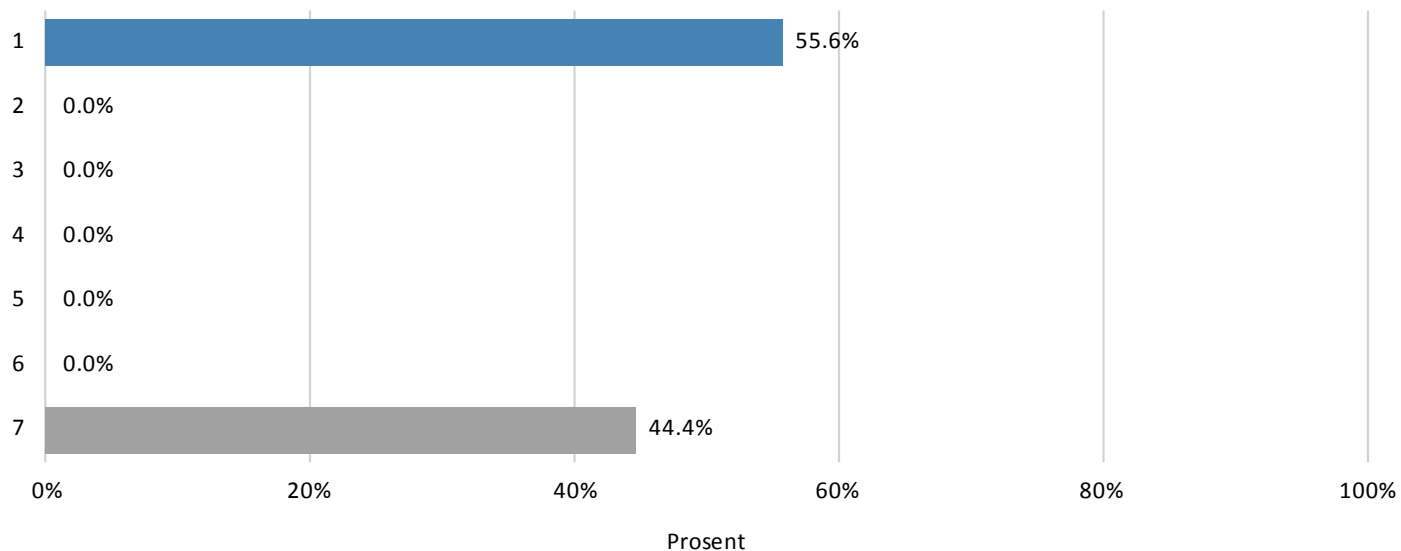
	Navn
1	Ingen
2	1
3	2
4	3
5	4-5
6	Mer enn 5
7	Vet ikke

48. Hvor mange har blitt skadd / innlagt på sykehus siste 3 år som følge av brann?



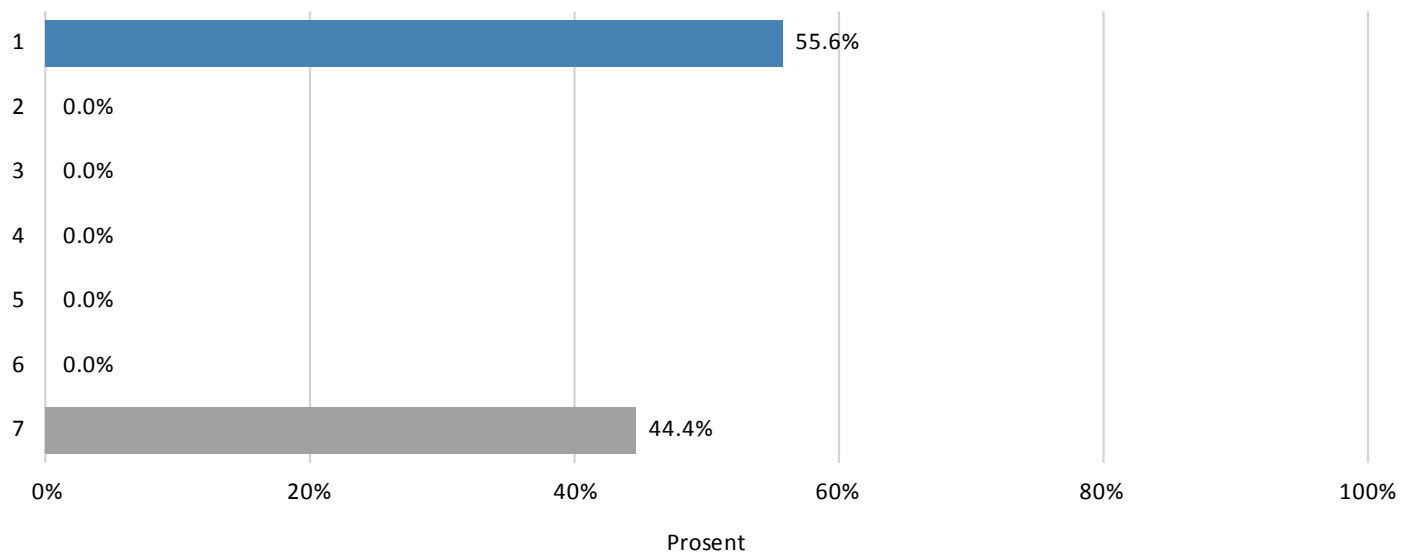
Serienavn	
1	2011
2	2012
3	2013

49. 2011



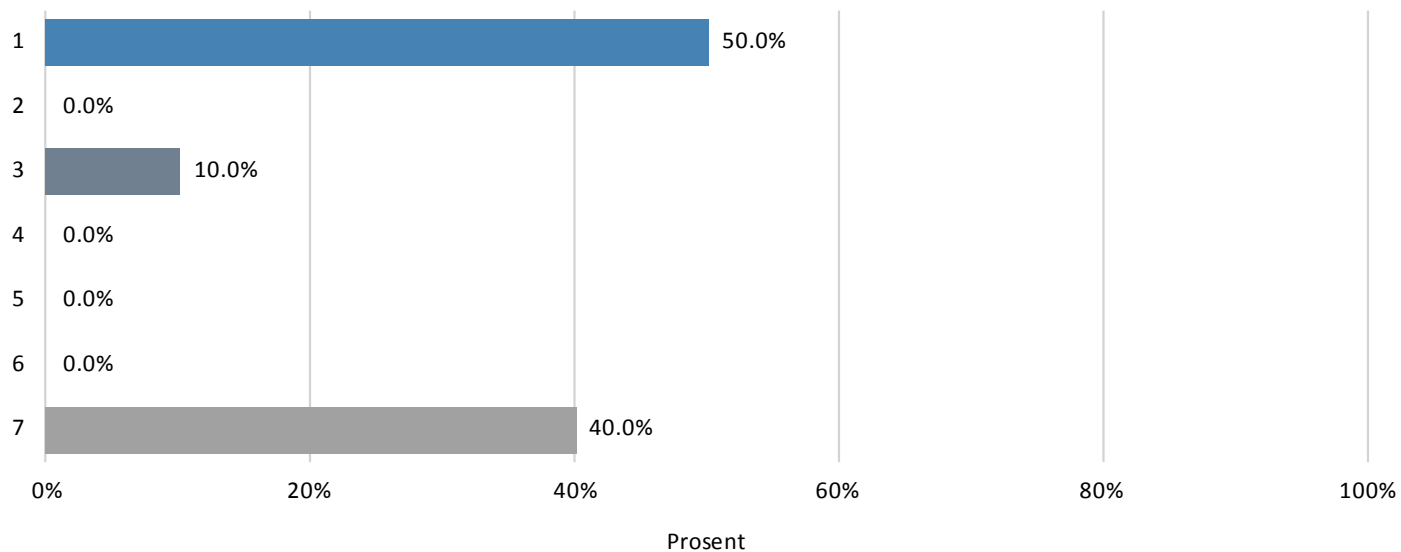
	Navn
1	Ingen
2	1-3 personer
3	4-8 personer
4	9-15 personer
5	16-25 personer
6	Mer enn 25 personer
7	Vet ikke

50. 2012



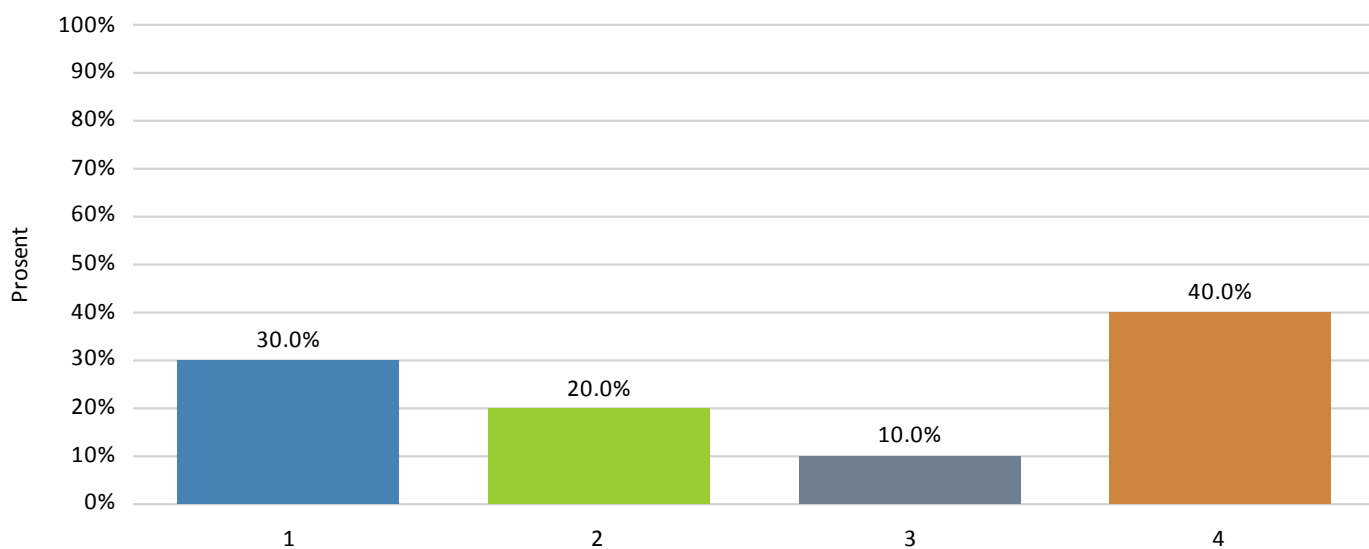
	Navn
1	Ingen
2	1-3 personer
3	4-8 personer
4	9-15 personer
5	16-25 personer
6	Mer enn 25 personer
7	Vet ikke

51. 2013



	Navn
1	Ingen
2	1-3 personer
3	4-8 personer
4	9-15 personer
5	16-25 personer
6	Mer enn 25 personer
7	Vet ikke

52. Er antallet brannalarmer / utrykninger fra brannvesenet i senere år:



	Navn
1	stigende
2	det samme
3	fallende
4	Vet ikke

53. Hva tror du er årsaken til endringen i antallet alarmer / utrykninger i senere år?

Mer fokus på brannvern

Økt bosetting av flyktninger og økt tilskudd av rusboliger

Vi har fått et større antall med direkte overføring til BRE.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

vanskelig å svare på. har kanskje noe med at vi har flere leiligheter som er koblet opp mot alarmsentralen/brannvesenet

De som bor hjemme er mindre i stand til å ta vare på seg selv. Mye rus / psykiatri og syke eldre bor hjemme lenger enn før

Flere bygg får brannalarm med overføring til 110 og en del av våre beboere blir eldre og dårligere.

54. Hvordan oppleves skillet mellom omsorgsbolig med sine brannkrav og ordinær bolig i forhold til risikoprofilen på ordinære leietakere?

I omsorgsboliger er brannvern tema på alle personalmøter. Brannvern blir fokusert i omsorgsboligene. I ordinære utleieboliger blir brannværet mindre fokusert, men info blir muntlig gjennomgått i forbindelse med internkontrollen.

Brannkravene er de samme, men det er enklere å følge opp på de store omsorgsbyggene hvor det er egne byggdrifere.

Vanskelig

Vanskelig og sammensatt bilde med mange typer beboer/brukere

Kan være krevende da de fleste grupper av beboere fremstår som mer og mer pleietrengede også i de såkalte ordinære boliger.

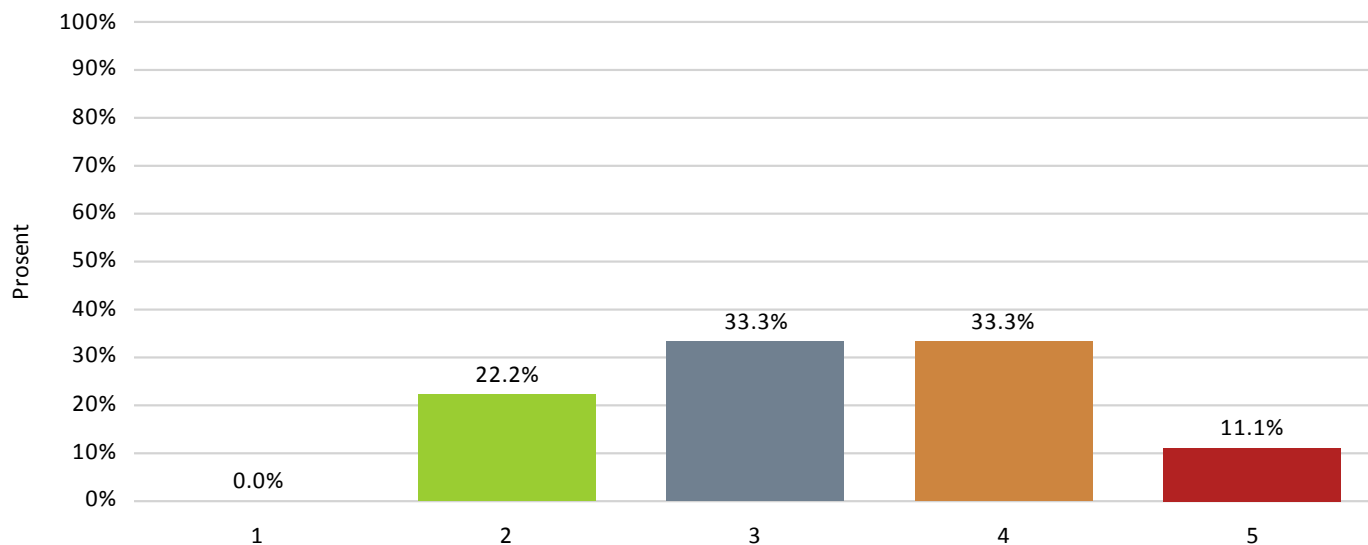
Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

det er det samme. vi følger det lovverket som gjelder.

Stor utfordring

Skillet er altfor stort. Mange av dem som bor hjemme skulle muligens bo på et sykehjem eller eldrebolig, der de slipper å lage mat selv. Matlaging er ofte årsak til bål på komfyren.

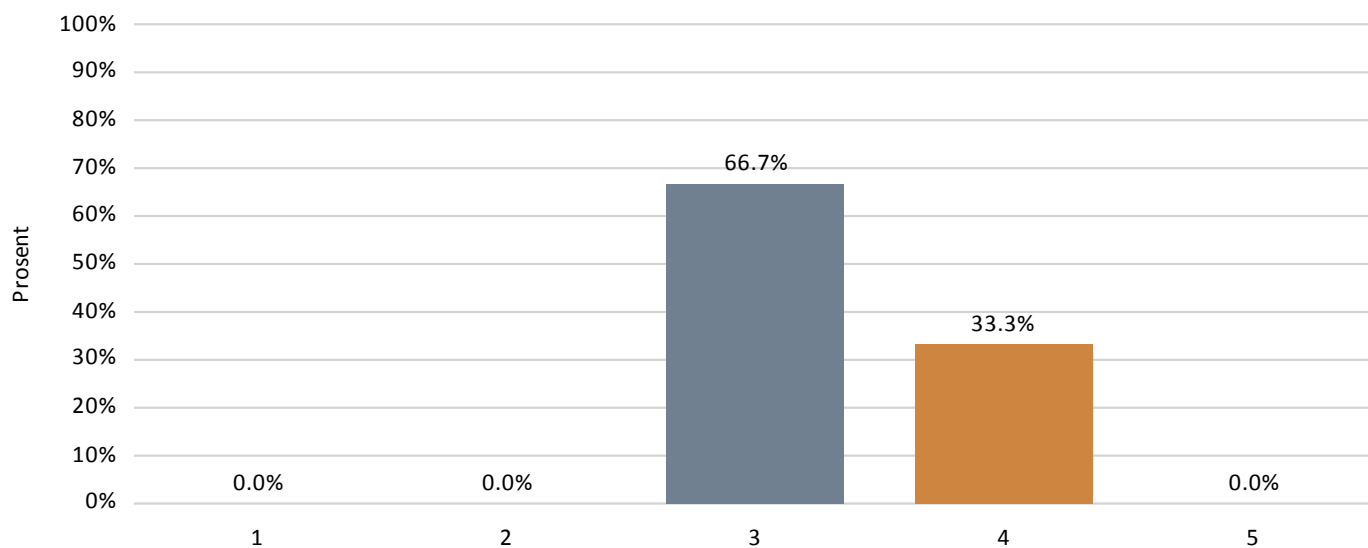
55. Opplever du etterlevelsen av regelverket for internkontroll, risikovurderinger, hms kontroll og FOBTOT som....



Navn	
1	Svært lite tilfreds
2	Lite tilfreds
3	Nøytral
4	Tilfreds
5	Svært tilfreds

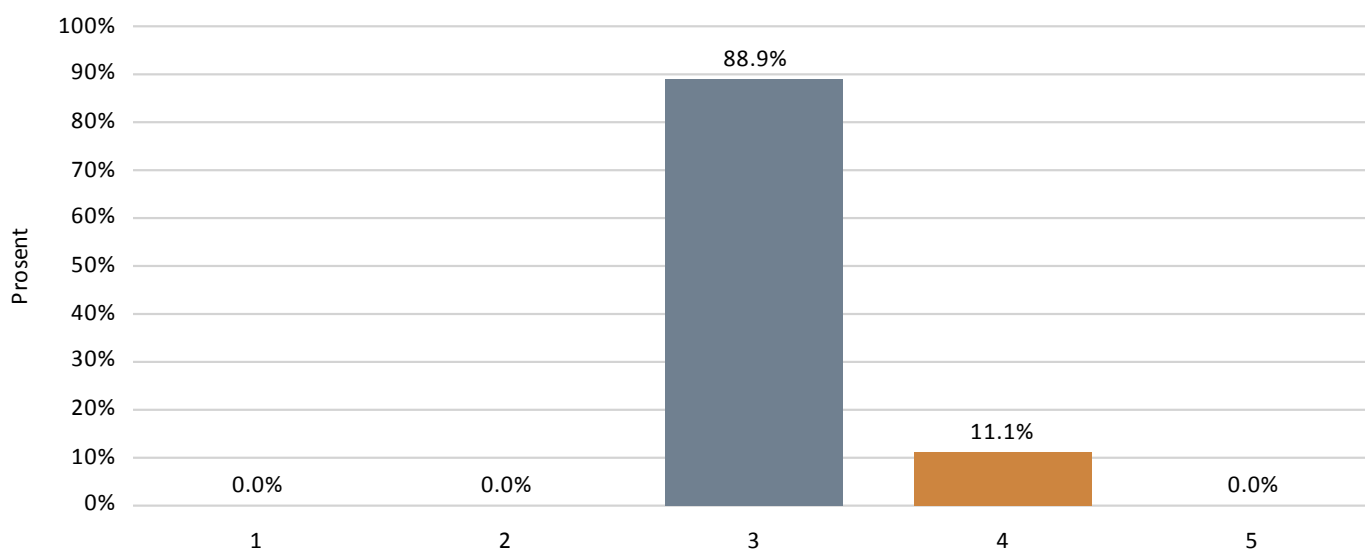
Spørsmål	N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
Opplever du etterlevelsen av regelverket for internkontroll, risikovurderinger, hms kontroll og FOBTOT som....	9	3,33	0,94	3,00

56. I forhold til allokering av resursser til brannvern oppleves den økonomiske situasjonen som....



	Navn				
1	Svært lite tilfreds				
2	Lite tilfreds				
3	Nøytral				
4	Tilfreds				
5	Svært tilfreds				
Spørsmål		N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
I forhold til allokering av resurser til brannvern oppleves den økonomiske situasjonen som....		9	3,33	0,47	3,00

57. Hvordan oppleves situasjonen når det gjelder bomiljø og oppfølging av leietakere fra andre kommunale tjenesteytere (bydel, hjemmehjelp, barnevern, bomiljøtjenesten, NAV etc)?



	Navn				
1	Svært lite tilfreds				
2	Lite tilfreds				
3	Nøytral				
4	Tilfreds				
5	Svært tilfreds				
Spørsmål		N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
Hvordan oppleves situasjonen når det gjelder bomiljø og oppfølging av leietakere fra andre kommunale tjenesteytere (bydel, hjemmehjelp, barnevern, bomiljøtjenesten, NAV etc)?		9	3,11	0,31	3,00

58. Hvilke utfordringer står dere ovenfor mht brannvern i årene som kommer?

Rusbrukere som utgjør et større faremoment enn befolkningen forøvrig. Mange gamle kommunale trebygninger uten brannskiller. Økt bruk av elektriske komponenter i boligene.

Etterslep fra tidligere.

brannforebyggende arbeid i boliger er det vanskeligste området.

Gamle anlegg og mange gamle sikringskap med skrusikringer

Store deler av boligmassen er bygd mellom 1950 til 2000.

Kunnskap hos brukerne og løpende midler til mer forbyggende arbeide.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

utfordringene blir det samme. blir kanskje litt fler med brannutrykninger

Veldig utfordrende i forhold til ordinære boliger der mennesker med store problemer i forhold til RUS / psykiatri og demente skal bo uten ekstra sikringstiltak i forhold til brann.

Flere pensjonister, eldre som bor alene i sine leiligheter, eldrebølge.

Mange trenger hjelp men får ikke plass i egnet leilighet. Matlaging kan bli

bål på komfyren. Antall branner på komfyren har økt men overføring til 110

har hidret dødsfall i en del av disse utrykningene.

59. Hva vil du fremheve som mest positivt på fagfeltet hos din eiendomsforvalter?

Vi er eiendomsforvaltere. ???

Nyorganisering og mer fokus.

Forstår ikke spørsmålet

Etter at jeg ble ansatt for 2 år siden har det blitt ett løft og økt fokus på det branntekniske

God kominikasjon med brannvesen , lite branner .

Et stort og bredt fokus gjennomgående i bedriften.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

Gode rutiner og system for å ivareta periodisk vedlikehold av særskilte brannobjekter.

Er godt i gang med å følge opp at interkontrollen fungerer hos virksomhet / bruker.

Vi har en stor gruppe med erfarne ingeniører som har ansvar i forhold til brann på sine

utvalgte bygg. Hver og en bruker brannrådgivere til å løse sine branntekniske problem og eventuelle

pålegg fra TBRT. Boligene satses det mye på men om det er nok vil tiden vise. Mange av beboerne

har problem med det å bo.

60. Hva bekymrer deg mest med dagens situasjon?

Vi får stadig nye leietakere inn i våre kommunale boliger som mangler bokompetanse. Dette kan bla. medføre at vi får økt fare for brann.

Økonomi

Hvordan kan vi forebygge der leieboerne er null interessert.

Rusboliger og flyktningeboliger

Leietakerene , rus ,psykiratri .

At vi ikke skal få nok midler til gjennomføring av yttligere forbedinger av forbyggende tiltak og gjennomførings hastighet.

Ukjent, spør boligforvalter Tor Høgberget (E-post Tor Høgberget (tor.hogberget@baerum.kommune.no)

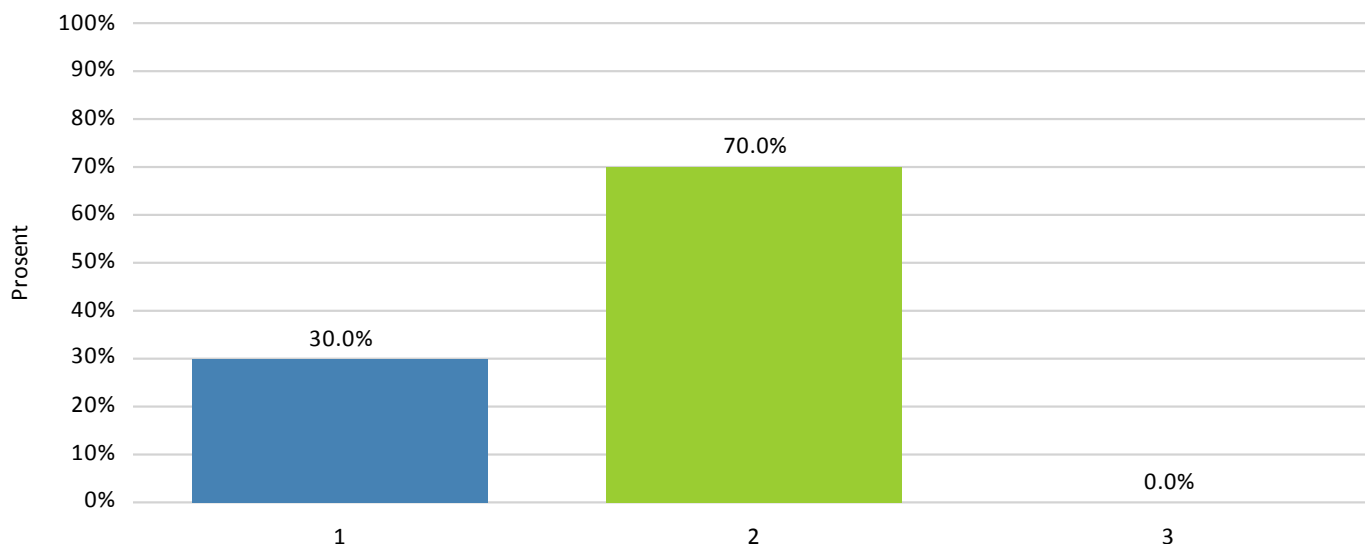
At leietaker fjerner røykvarslere hjemme

Eier har liten oversikt over risikoen i utleieboliger.

Boevne er blitt dårligere og det kreves mer personale i mange av de større boenhetene som kan ta i et tak når en liten brann har gitt varsel. Det å ha personale på stedet er kjempeviktig. Det å ha store boligbygg med mange leieboere som nesten ikke kan å bo er ganske håpløst. Før snakket vi om en eldre bølge som var på vei. Vi får håpe det ikke blir en eldre sunami. Antallet eldre blir den største utfordringen og særlig om de bor hjemme hos seg selv.

61. Er det krav til depositum ved innflytting?

3 tilleggsspørsmål for å avklare ulik forutsetning og praksis blant kommunale eiendomsforvaltere: spm 48 - 50



	Navn
1	Ja
2	Nei
3	Sosial garanti

62. Hvis ja, hva er depositumet?

3 månedsleier

20000,-

-

6 mnd husleie

Jeg er usikker hva boligkontoret gjør

63. Er det krav til at leietager ikke kan ha gjeld til eiendomsbesitter ved tildeling av ny bolig?

Nei

Ja

Ja

ja

Ja , krav om nedbetaling av tidligere gjeld .

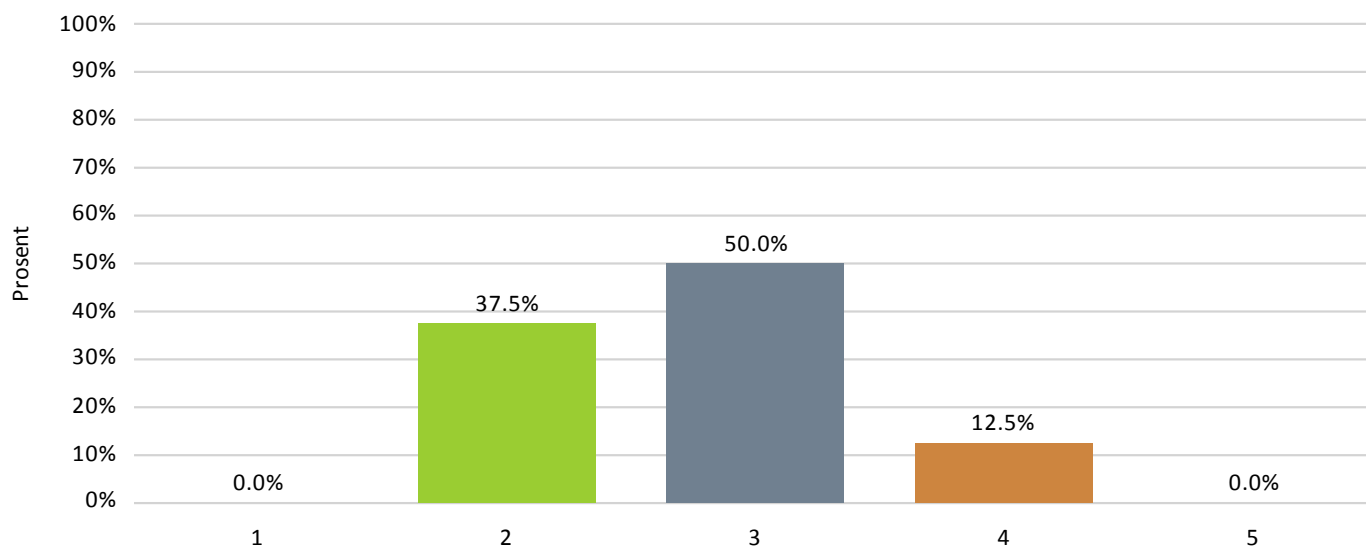
Nei.

Ja

det vet ikke jeg noe om.

Vet ikke

Dersom leietaker skylder for tidligere bolig må det settes opp en nedbetalingsavtale før ny leilighettildeles

64. Hvordan er brannvesenet organisert i din kommune/by?**Navn**

1	Eget kommunalt foretak
2	Etat / egen forvaltningsenhet innenfor kommunens sentraladministrasjon
3	Interkommunalt selskap
4	Regionale samarbeids og slokkeavtaler
5	Annet

65. Hvor mange kommunale leiligheter er det i eget ansvarsområde?

Vet ikke.

Brannvesenet har liten oversikt

?

1025 boenheter

400

Over 10.000

vet ikke

66. Hvor mange kommunale boliger i heleide gårder / bygg er det i deres område?

Vet ikke.

26 objekter som er særskite brannobjekter (omsorgsboliger). Brannvesenet har liten oversikt over andre kommunale boliger

?

?

0

ca. 6500

vet ikke

67. Hvor mange av disse gårdene er blokker med 4 eller færre etg?

Ukjent

ca. 6

?

?

0

Ukjent

vet ikke

68. Hvor mange av disse er blokker med 5 eller fler etg.?

1

En

?

?

0

Ukjent

vet ikke

69. Hvor mange av disse er eldre murgårder - såkalt 1890 gårder?

0

Ingen

Ca. 5 stykk

?

?

0

ca. 70

vet ikke

70. Hvor mange av disse er trehusbebyggelse?

0

ca. 16

?

?

0

Ukjent

vet ikke

71. Hvor mange av objektene er kategorisert som særskilte brannobjekter?

3

Leilighetsbygg uten bemanning er i liten grad registrert som særskilt objekt.

26

Omsorgsbolig - 54, Sykehjem - 33, tett trehus - 72, 1890 - 131

noen omsorgsboligkomplekser (3-5 komplekser)

14

16 - i tillegg kommer lokal forskrift som gir brannvesenet anledning til å føre tilsyn med 1890-gårder og "omsorgsboliger"

ca 2

72. Beskriv kort hvilken strategi organisasjonen har i forhold til brannvern i kommunale boligbygg

Omsorgsboliger var tidligere inne som særskilte brannobjekter, men etter en kampanje hvor det blant annet ble opprustet alarmanlegg og brannskiller ble tilsynet erstattet med opplæring av ansatte.

Ingen strategi pr. i dag uten om ordinære tilsyn/ systemtilsyn

Rogaland brann og redning IKS sitt fokus ligger på brukerne av både kommunale og privateide boligbygg. Brannvesenet skiller derfor ikke mellom kommunale og private boligbygg. Det er tett samarbeid mellom kommunene og brannvesenet med fokus på ulike risikogrupper.

Ordinære tilsyn i særskilte brannobjekter og vedtektsobjekter (lokal forskrift). Har så smått innledet samarbeid med boligkontoret.

Egne boligansvarlige som følger opp byggene og brannsikkerheten. Disse tar kontakt med brannvesenet om de har spørsmål vedrørende brannsikkerheten.

Trygg hjemme gruppe er opprettet, i tillegg til en egen gruppe for kommunale utleieboliger. Disse ser på brannsikkerheten for kommunale bygg. Brannvesenet har hatt tett dialog med kommunens eiendomsforetak vedrørende brannteknisk oppgradering av kommunale boliger de siste år. Det er fokus på langsiktige handlingsplaner innenfor en økonomisk gjennomførbar tidsramme, prioritert etter risiko.

Det arbeides i tillegg med å øke fokus på brannsikkerhet ved tildeling av kommunale boliger.

ingen

73. Beskriv kort hvilken fokus ledelsen/ forebyggende har på dette fagområdet mht prioritering, midler, innsats og oppfølging av kommunale boligeiendommer

Det er stort fokus på risikogrupper, men vi er ikke overrepresentert med branner i slike boliger.

I forbindelse med ny forebyggende forskrift, har dette blitt drøftet, vi ser helt klart ett forbedringspotensial hos oss. Da forebyggende avd. er ca.1 stilling underbemannet ihht. dimensjoneringsforskriften, har denne mangelen blitt brukt som eksempel på å få stillingen besatt.

Forebyggende avdeling har en "Trygg hjemme"-gruppe som arbeider opp mot risikogrupper. Dette arbeidet har høy prioritering hos ledelsen og i avdelingen.

Risikobaserte branntilsyn: Prioritering helse- og velferdssenter. Egne prosjekt på tett trehus og 1890.

Også tett oppfølging (ofte fra bekymringsmeldinger fra beredskap eller andre) på kommunale boliger generelt.

Blir et fokusområde. Kartlegging av sikkerhetsnivå er planlagt.

Deltakelse i trygg hjemme-gruppe. Er i oppstartsgroper for dette og jobber med å forankre dette i resten av organisasjonen (kommunen).

Brannsikkerhet for utsatte grupper, herunder kommunale boligbygg er et av brannvesenet sine satsningsområder. Både brannforebyggende avdeling, 110 og beredskapsavdelingen er involvert i denne satsningen.

kommer nå i forbindelse med ny forebyggende forskrift..

74. Har brannvesenet oversikt over hvem som er brannansvarlig i de ulike byggene?

Ja, stort sett.

Brannvesenet forholder seg i denne sammenheng til eiendomsforvaltningene generelt, og har ikke oversikt på den enkelte forvalter til enhver tid.

Full oversikt i særskilte brannobjekt. I andre kommunale boliger ingen oversikt uten om byggforvaltere i kommunen.

Ja, i byggene som er registrert som særskilte brannobjekt.

I særskilte brannobjekt -Ja

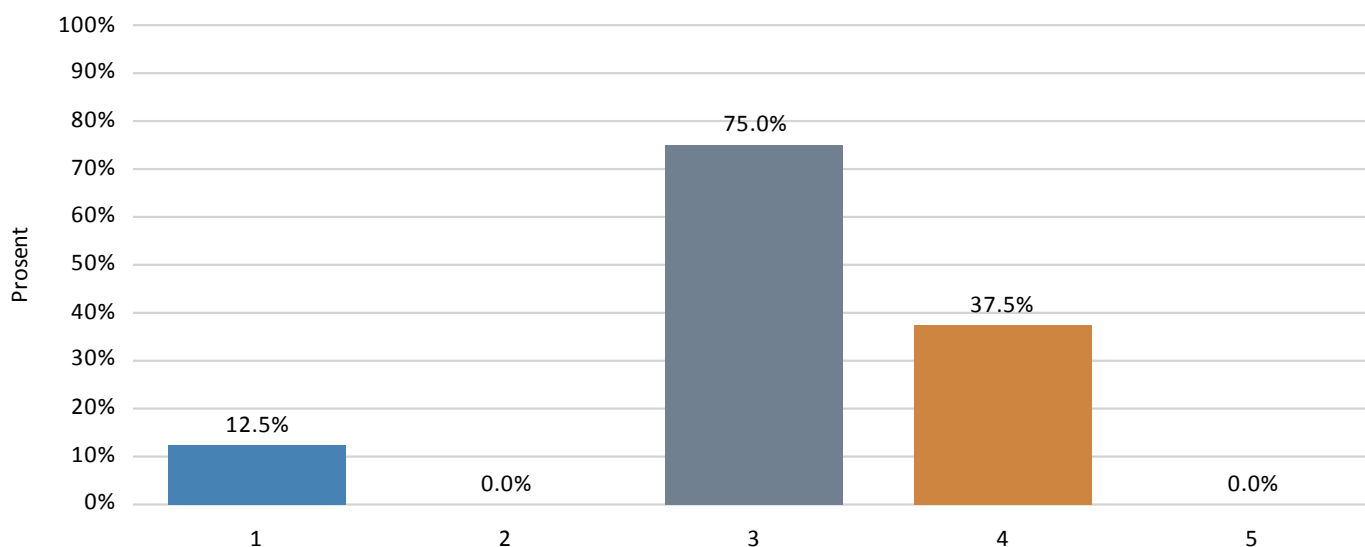
Kun der det er særskilte brannobjekter.

Ja.

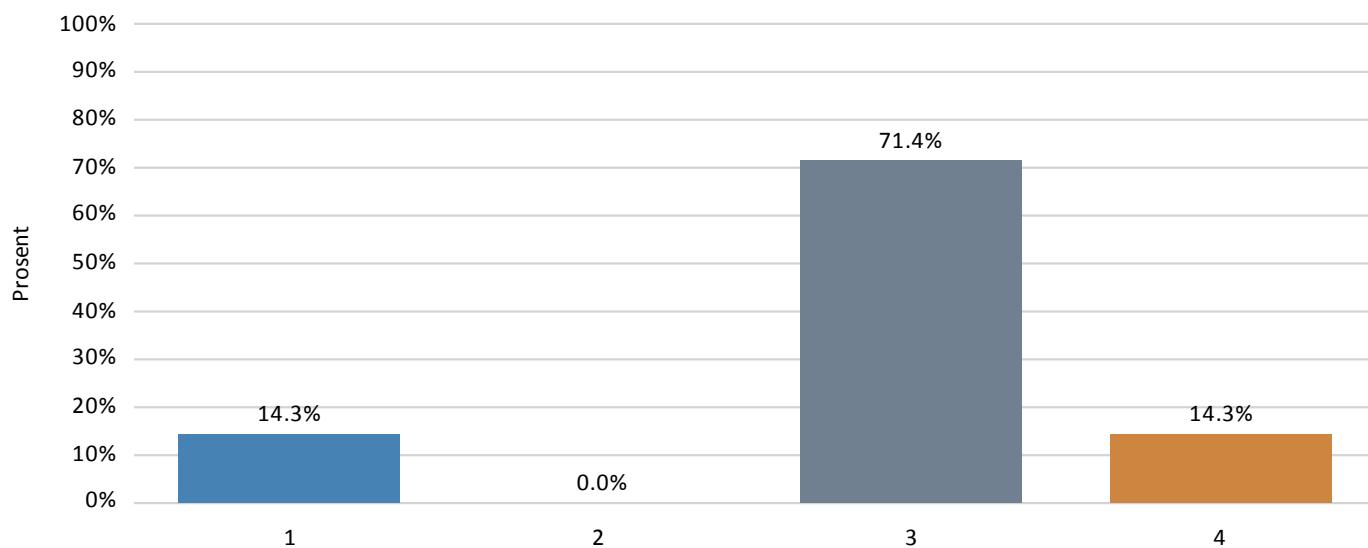
Det er etablert tett kontakt med sentralt personell, eksempelvis brannvern- og HMS koordinator.

nei

75. Har brannvesenet foretatt tilsyn / hjemmebesøk / HMS kontroll av de ulike byggene?



Navn	
1	Årlig
2	Hvert annet år
3	Avhengig av om bygget er definert som særskilt brannobjekt, i så fall årlig tilsyn
4	Ordinære bygg har ingen tilsyn eller kontroll
5	Vet ikke

76. Er det gjort risikovurderinger av de enkelte byggene, bruken og leietakerne i bygget?

	Navn
1	Ja
2	Nei
3	Delvis, basert på byggets behov
4	Vet ikke

77. Er rømnings sikkerheten ivaretatt i fleretasje bygg for samtlige leietakere?

Ja.

Ja, så langt vi er kjent med

Ja

I særskilte brannobjekt - Ja

Ja, hvis særskilt brannobjekt.

Ja, etter det vi i brannvesenet kjenner til, så er den det.

Nei.

vet ikke

78. Ved manglende rømningsevne er det iverksatt kompensere tiltak som slukkeanlegg, heldetektering, nattevakt, brannheis, røykskille i korridor etc?

Ja, enkelte steder.

Ja, i alle særskilte brannobjekter. I andre kommunale boliger til en viss grad.

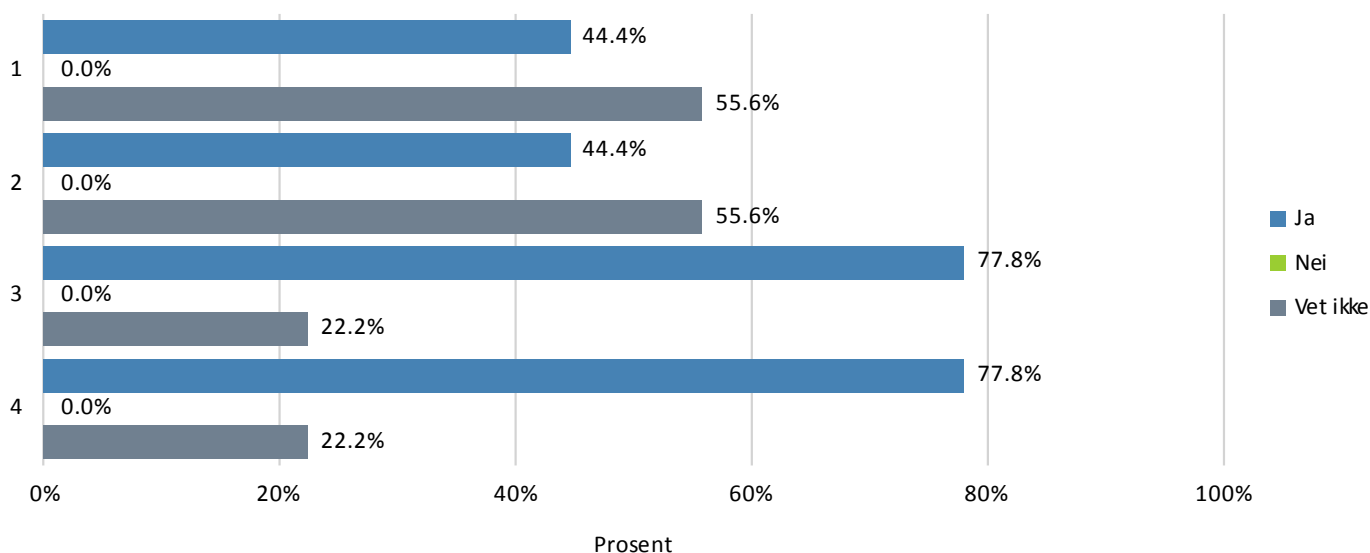
Ja

I særskilte brannobjekt - Ja

De kommunale eiendomsforvalterne har i dialog med brannvesenet gjennomført en rekke tiltak for å kompensere for manglende rømningsevne. Det foreligger planer om ytterligere utbedringer i form av installering av sprinkleranlegg med mer. Dette arbeidet er imidlertid tidkrevende grunnet en stor eiendomsportefølje.

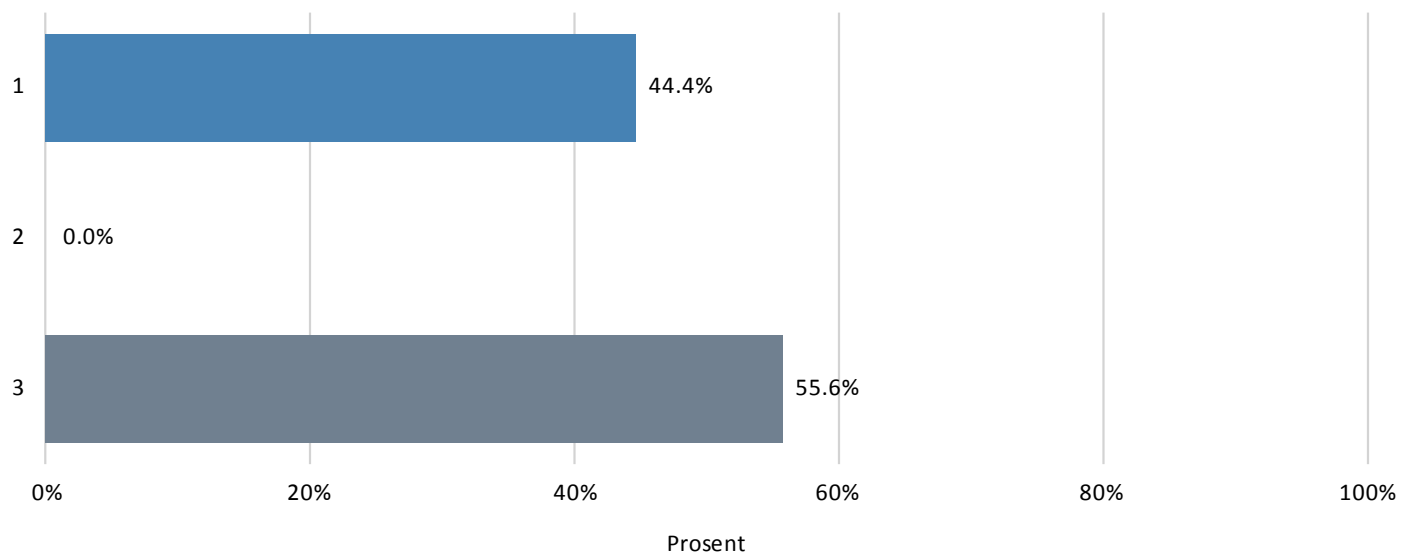
ja

79. Kjenner man til om kommunal eiendomsforvalter har etablert serviceavtaler for de ulike tekniske anleggene



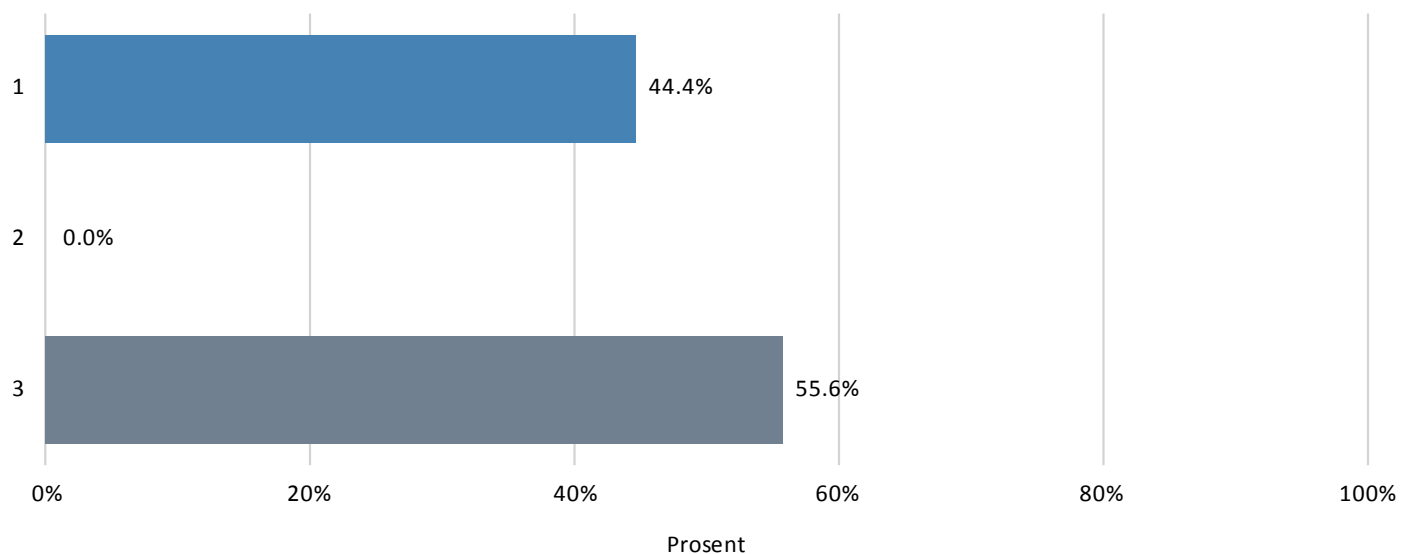
Serienavn	System
1	Ledelys
2	Nødlis
3	Brannalarmanlegg
4	Sprinkleranlegg

80. Ledelys



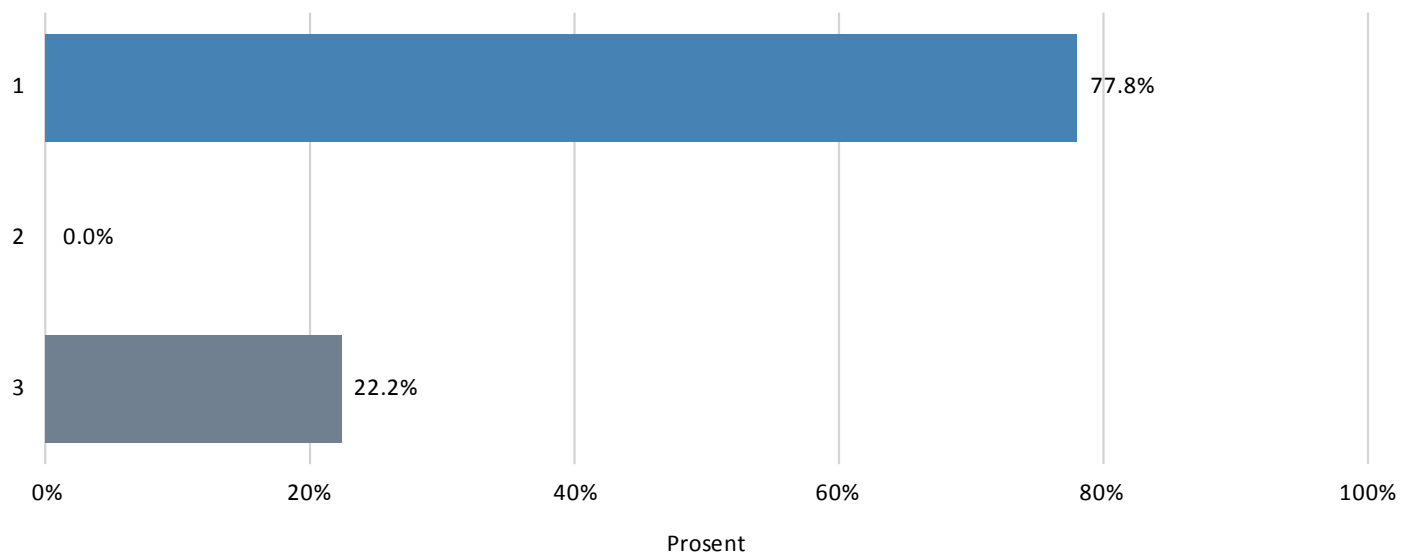
Navn	
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

81. Nødllys



Navn	
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

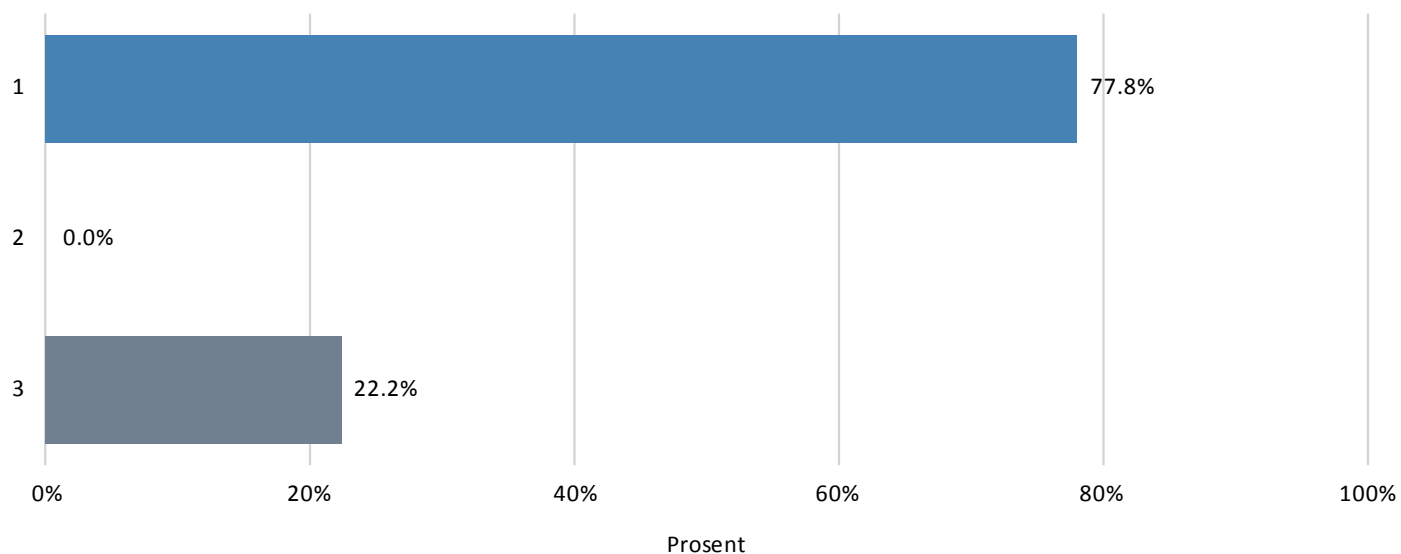
82. Brannalarmanlegg



Navn

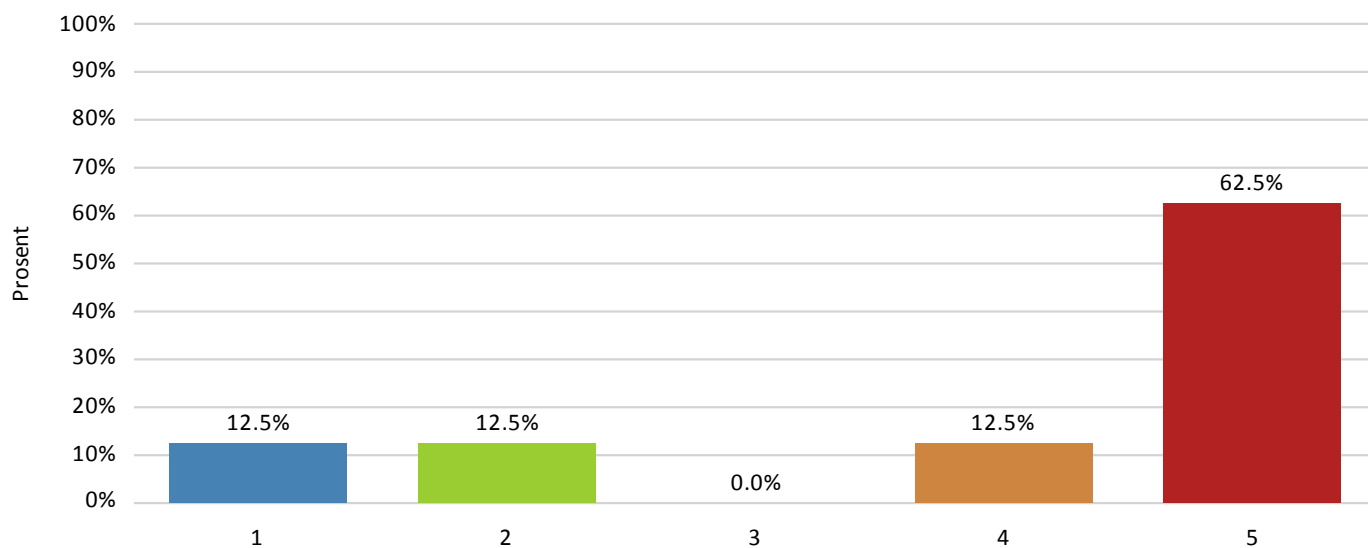
1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

83. Sprinkleranlegg

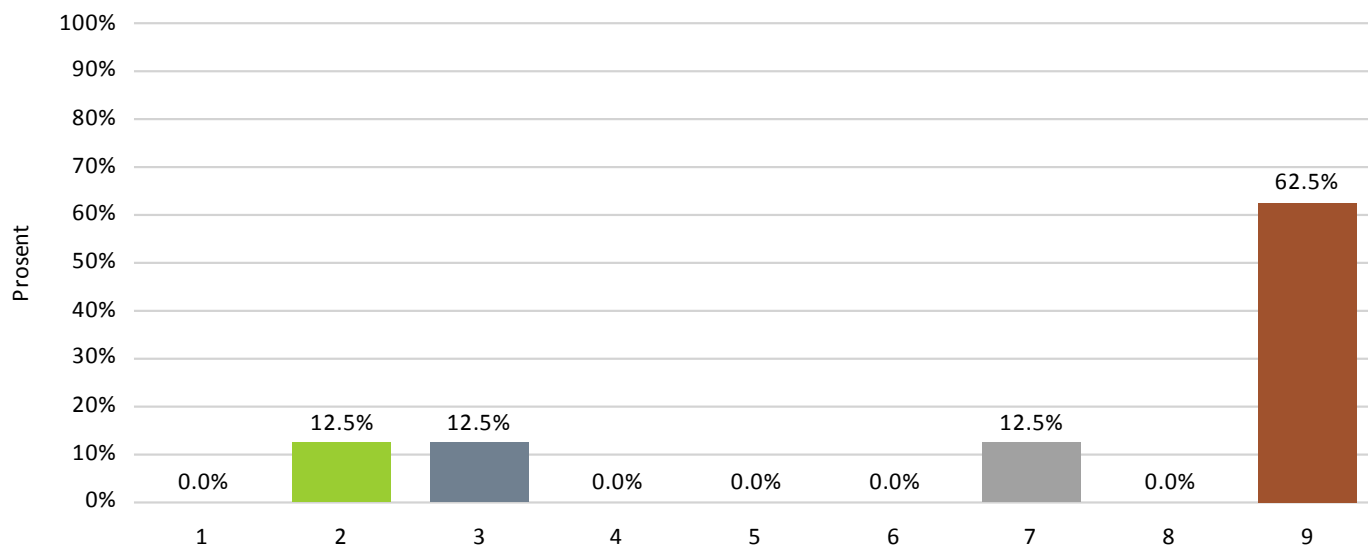


Navn

1	Ja
2	Nei
3	Vet ikke

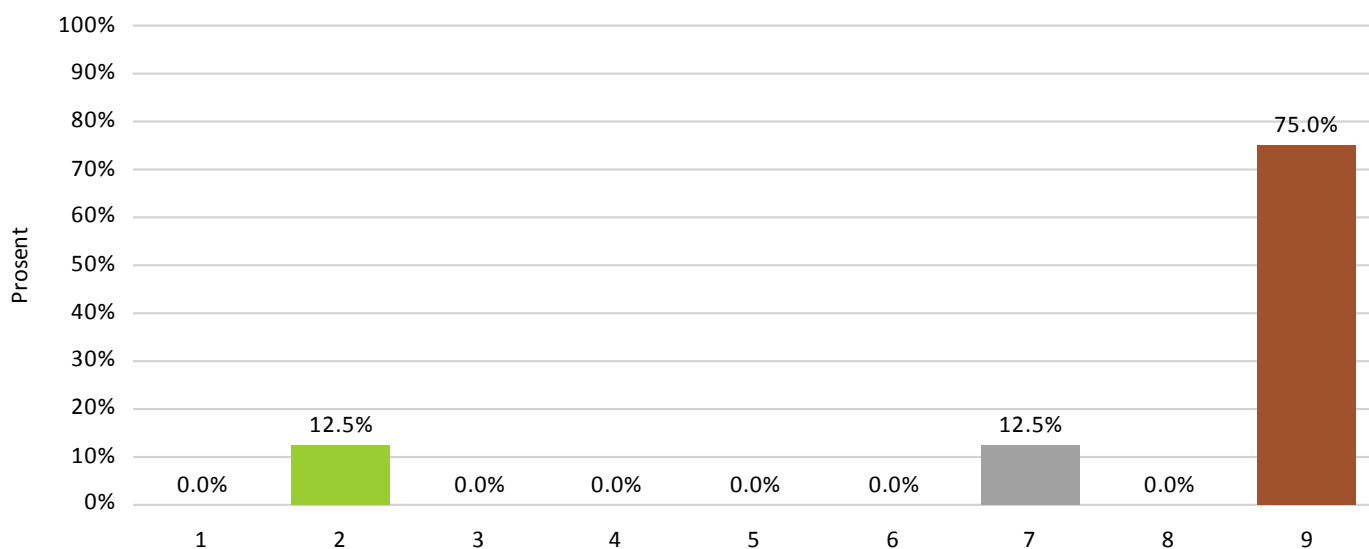
84. Er det etablert (skriftlige) samordningsavtaler mellom eier og virksomhet som brannvesent kjenner til?**Navn**

1	Ja - i samtlige bygg
2	Ja - i mer enn 50% av byggene
3	Ja - i mindre enn 50% av byggene
4	Det er ikke etablert skriftlige samordningsavtaler som brannvesenet er kjent med
5	Vet ikke

85. Hvor mange bygg har automatiske slukkeanlegg?

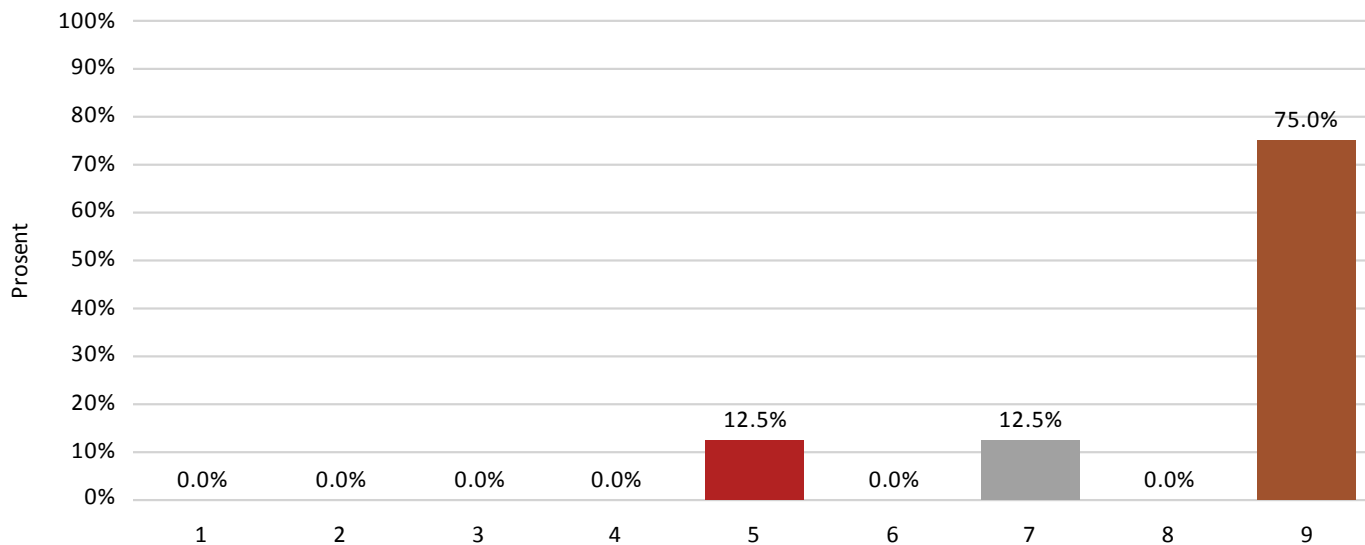
	Navn
1	Ingen bygg er sprinklet
2	1-5 bygg er sprinklet
3	6-10 bygg er sprinklet
4	11-20 bygg er sprinklet
5	21-50 bygg er sprinklet
6	51-100 bygg er sprinklet
7	Mer enn 100 bygg er sprinklet
8	Alle byggene er sprinklet
9	Vet ikke

86. Hvor mange % utgjør dette av bygningsmassen



	Navn
1	0%
2	1-5%
3	6-10%
4	11-20%
5	21-40%
6	41-80%
7	mer enn 80%
8	100%
9	Vet ikke

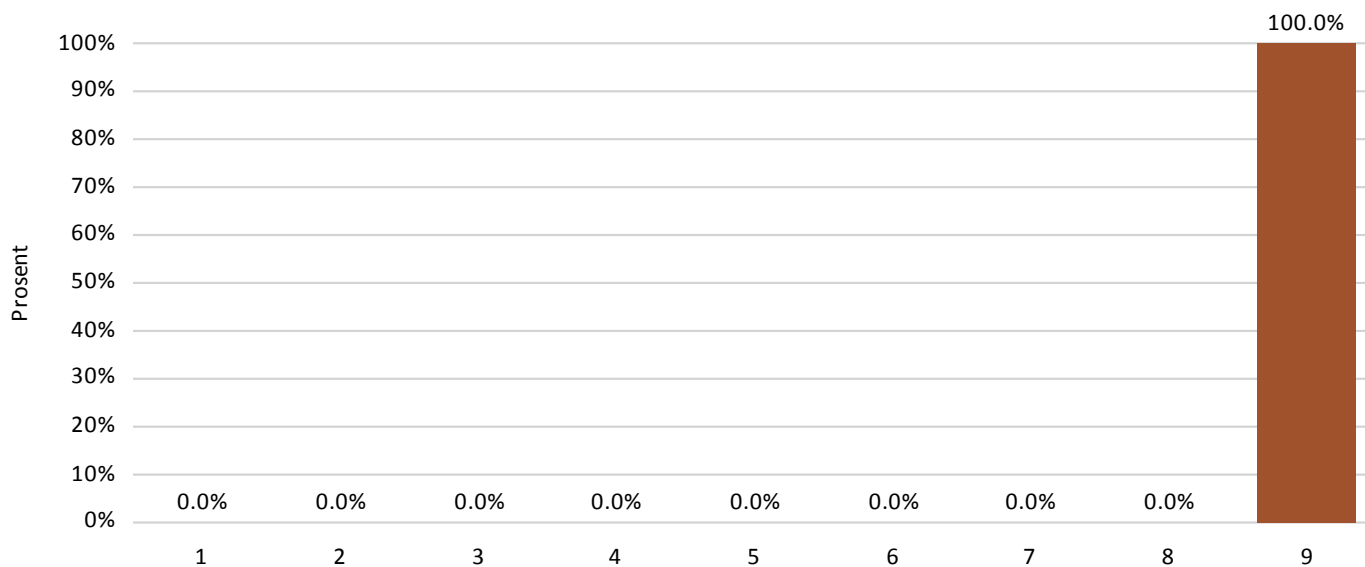
87. Hvor mange bygg har heldetektering?



Navn

1	Ingen bygg har heldetektering
2	1-5 bygg har heldetektering
3	6-10 bygg har heldetektering
4	11-20 bygg har heldetektering
5	21-50 bygg har heldetektering
6	51-100 bygg har heldetektering
7	Mer enn 100 bygg har heldetektering
8	Alle bygg har heldetektering
9	Vet ikke

88. Hvor mange % utgjør dette av bygningsmassen?



	Navn
1	0%
2	1-5%
3	6-10%
4	11-20%
5	21-40%
6	41-80%
7	Mer enn 80%
8	100%
9	Vet ikke

89. Si kort noe om øvelser i den kommunale bygningsmassen. Hvilket inntrykk av kommunal forvalters rutiner har man, hvor ofte og hvordan gjennomføres øvelser, er det praktiske øvelser på slukking, øvelser med full rømning etc.

Variere nok en del. Noen har alle typer øvelser, men vi kjenner lite til hvordan det er i mindre kommunale enheter.

I særskilte brannobjekter er det normalt greit gjennomført opplæring og øvelser, noe avvik på øvelser med slukking. I andre objekter, ukjent.

Normalt årlige brannøvelser med varierende innhold.

I henhold til FOBTOT.

I særskilte brannobjekt er det øvelser i henhold til forebyggendeforskriften.

Det øves både praktisk og teoretisk.

Særskilte brannobjekter har øvelser og opplæring. Resten kjenner vi ikke til. Det er en stor grad av enkeltstående boenheter.

Brannvesenet gjennomfører ikke øvelser i kommunale boliger, men brannvesenet gjennomfører øvelser i bo- og behandlingshjem (sykehjem) hvert 2. år i samarbeid med helse- og omsorgsetaten i kommunen.

Eiendomsforvalter tilbyr leietakere (virksomhet) brannøvelser årlig.

x

90. Hvordan gjennomfører kommunal forvalter kontroll av slukkeutstyr i fellesarealer og leiligheter (pulverapparater, brannslanger etc)

Serviceavtale med firma.

I alle særskilte brannobjekter er det avtaler om årlig kontroll. I andre kommunale boliger er dette sporadisk fulgt opp av forvalter (blir som oftest purret opp av brannvesenet etter bekymringsmeldinger o.a.)

Kontroll- og serviceavtaler med sakkyndig firma som gjennomføres årlig i tillegg til ettersyn som utføres av virksomheten/eieren selv.

Ved internkontroll/egenkontroll og ekstern kontroll av sakkyndig kontrollør.

?

For kontroll har eiendomsavdelingen en avtale med firma. Når det gjelder ettersyn (egenkontroll) er det avhengig av om det er i leilighet (=beboers ansvar) eller felles arealer (tror eier pleier å ta seg av dette).

Det er inngått avtale med kvalifisert personell om jevnlig kontroll av slukkeutstyr.

x

91. Røykvarslere montert i leilighet - har kommunal forvalter noen rutine på sjekk av denne eller anses dette som leietakers ansvar? Har eier noen formening om antall % av røykvarslere som ikke er operative?

Vet ikke.

Dette er leietakers ansvar, ingen formening om eier har oversikt over operative røykvarslere.

De fleste av våre 10 eierkommuner har et system som ivaretar sjekk av røykvarslere og slokkeutstyr.

Kan kun svare for de særskilte brannobjektene: Der er det ekstern kontroll av sakskyndig kontrollør.

Ved overtakelse av leilighet er røykvarsler i orden.

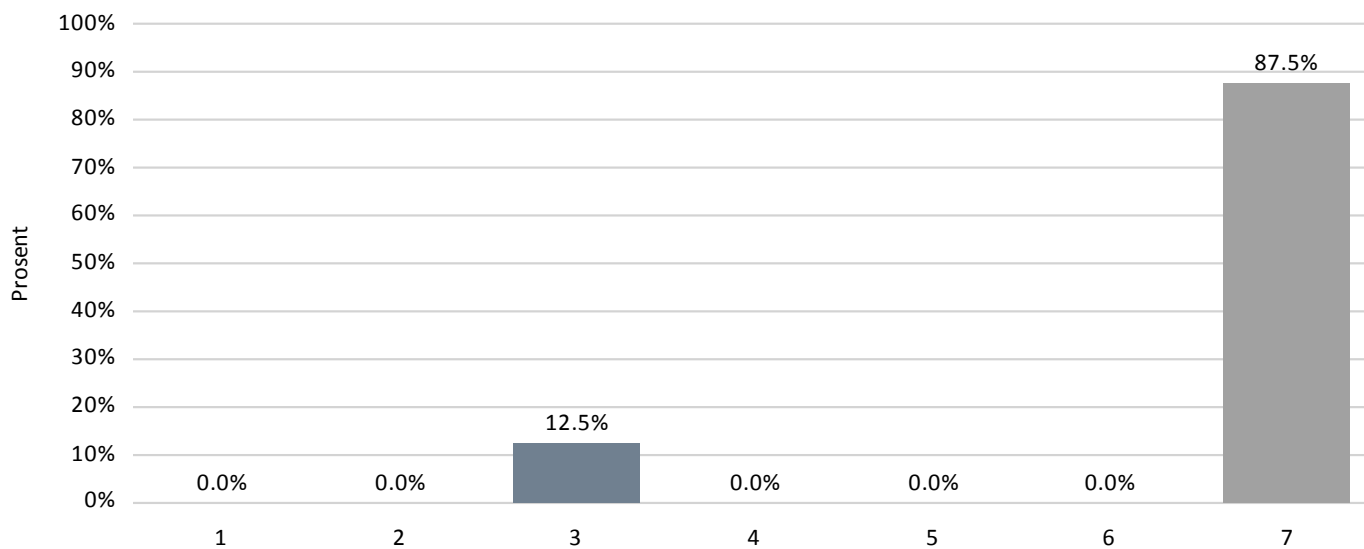
Ved start av utleieforholdet sjekker eier at røykvarsler er tilstede og virker. Etter dette er det leietakers ansvar å kontrollere at batteriet virker.

Hos noen beboere/leietakere er eier behjelpelig med å bytte batteri i røykvarslere.

Kommunal forvalter har en utfordring med å slippe inn til sine leietakere for sjekk av røykvarsler. Leietaker har det formelle ansvaret for at røykvarsler fungerer og melde fra til eier om dette ikke er tilfelle. Det finnes ingen oversikt over antall % røykvarslere, men et prosjekt hvor det ble gjennomført hjemmebesøk i et utvalgt område ble det satt inn ny røykvarsler i 97 av 168 besøkte boliger. Det antas derfor at andelen røykvarslere som ikke er operative er tilsvarende høyt i de øvrige boligene. Mange av de kommunale boligene har imidlertid heldekkende brannalarmanlegg, noe som gir forvalter større mulighet til å følge opp enkeltleiligheter, siden feil på den enkelte detektor vises på brannalarmsentralen.

x

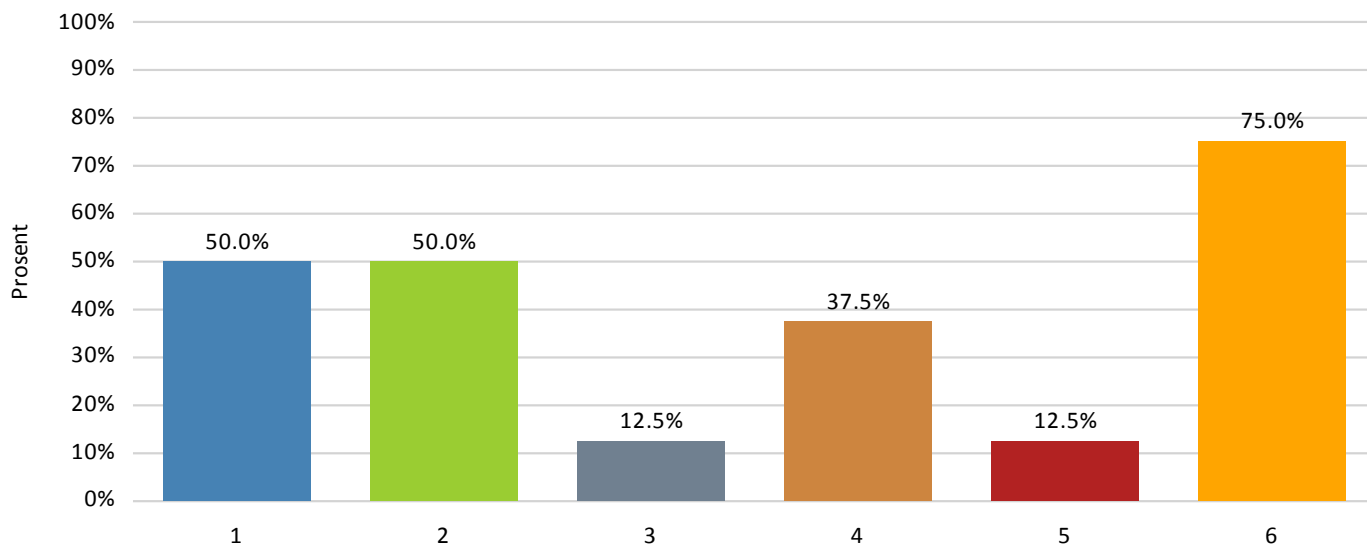
92. Har brannvesenet noen formening om antall % av røykvarslere i kommunale boliger som er operative?



Navn

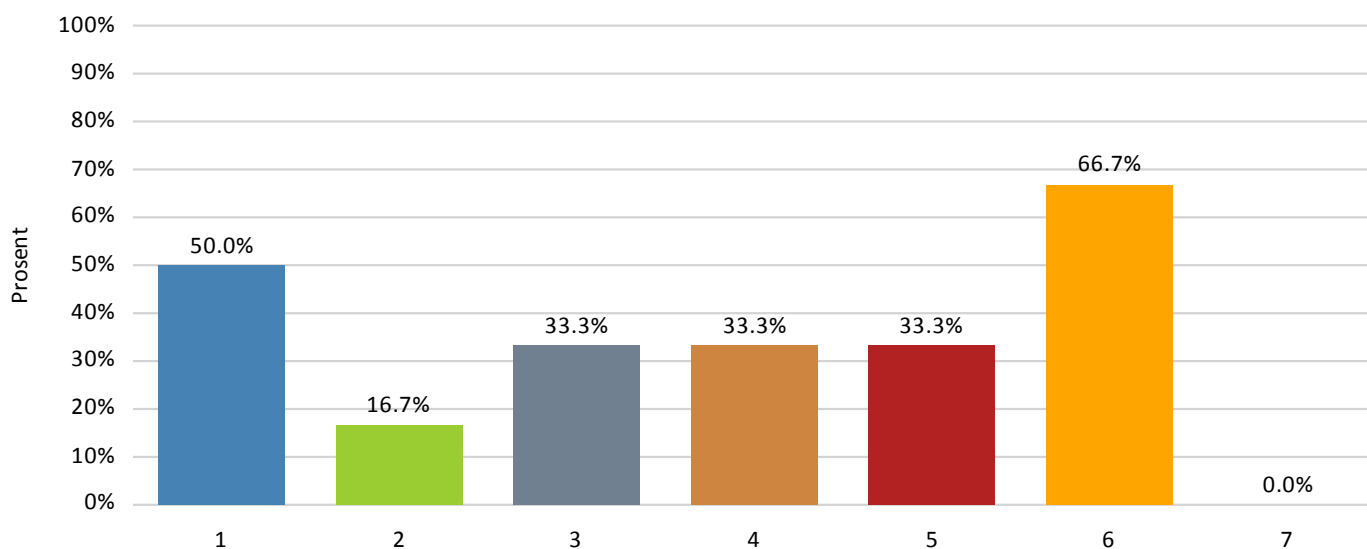
1	100% er operative
2	90-99% er operative
3	70-89% er operative
4	50-69% er operative
5	49-25% er operative
6	Mindre enn 25% er operative
7	Vet ikke

93. Har brannvesenet noen informasjons strategi mot kommunale leietakere, eller spesielle tiltak som er ment å informere og begrense risiko for brann? (feks. brosjyrer, hjemmebesøk, etc)



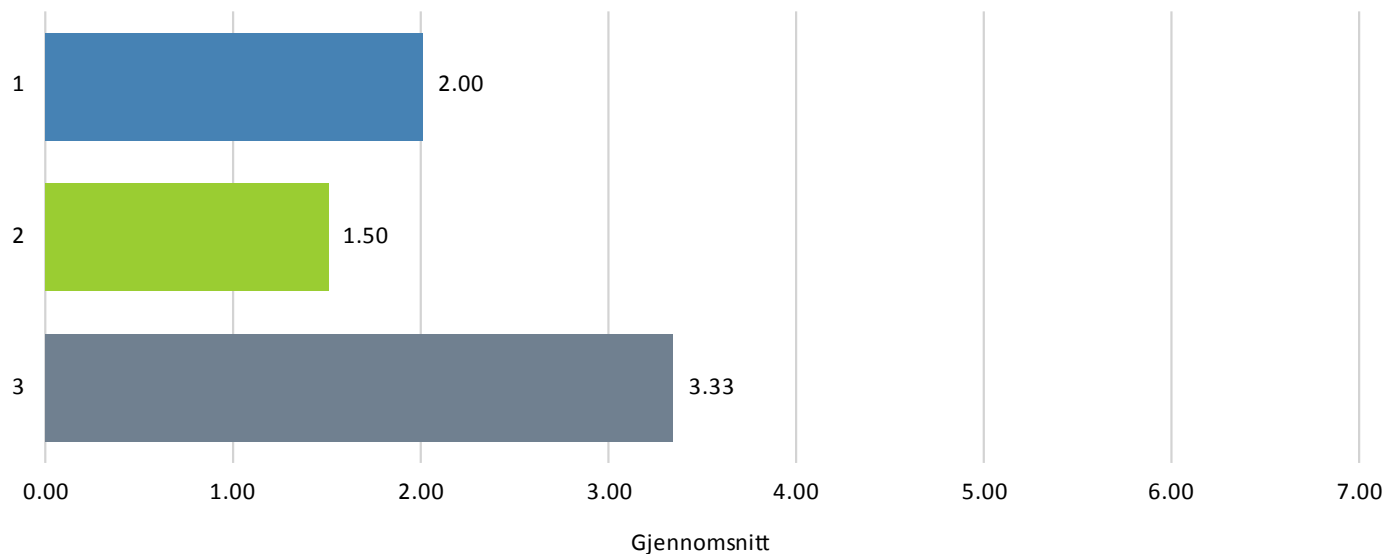
	Navn
1	Brosjyrer
2	Hjemmebesøk i leilighetene
3	Fadderordning
4	Ekstra ordinære tilsyn
5	Vet ikke
6	Annet

94. Er det andre tiltak fra forvalter som anses eller utføres som ivaretar økt brannsikkerhet?



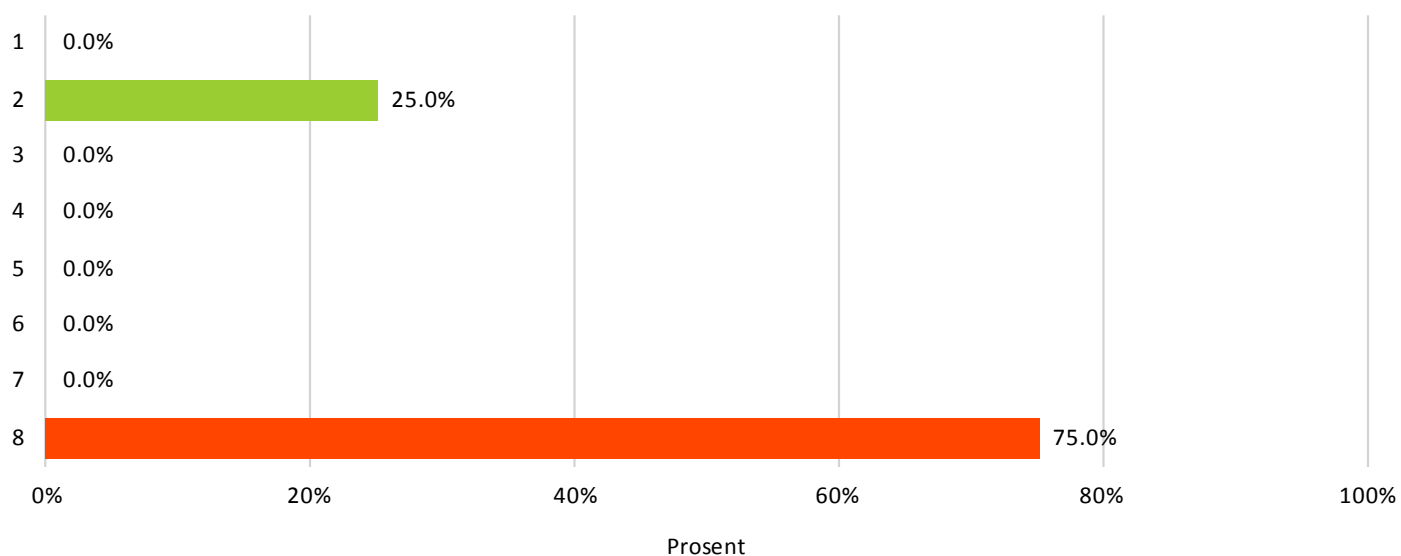
	Navn
1	Rutiner for rydding av hensatt avfall i fellesområder
2	Vektterrunder på natt
3	Uttdeling av gratis batterier til røykvarsler
4	Tilbud om gratis bytte av røykvarslere
5	Tilbud om gratis bytte av pulverapparater
6	Vet ikke
7	Annet

95. Hvor mange branner har det vært i kommunale boliger siste 3 år?



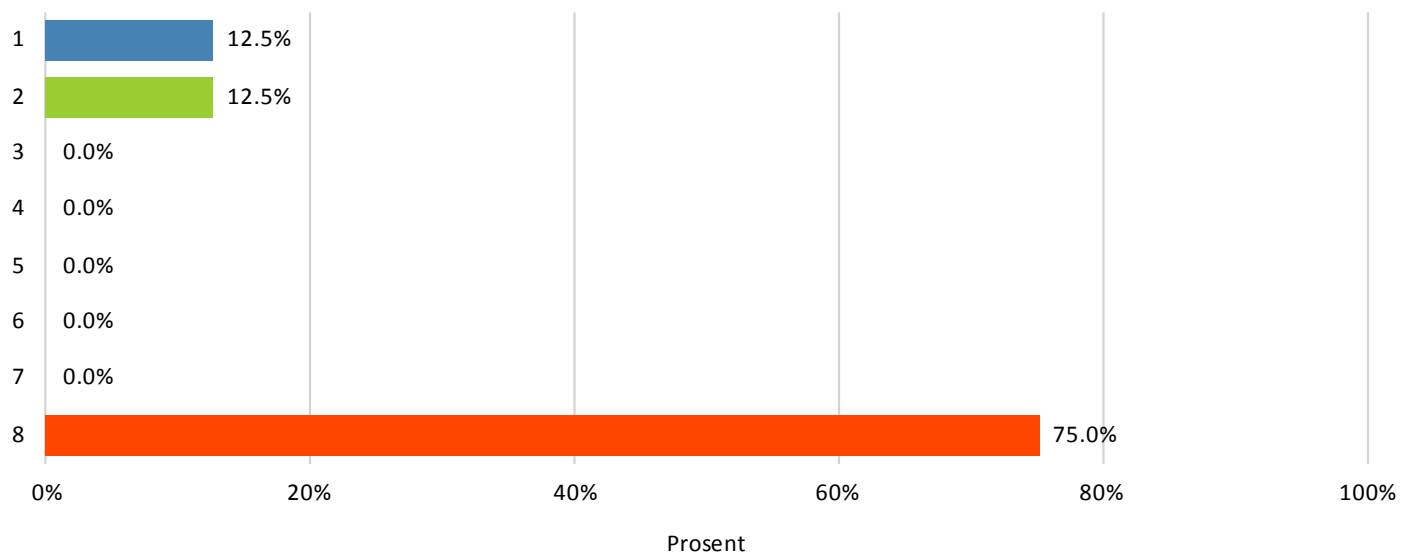
	Serienavn
1	2011
2	2012
3	2013

96. 2011



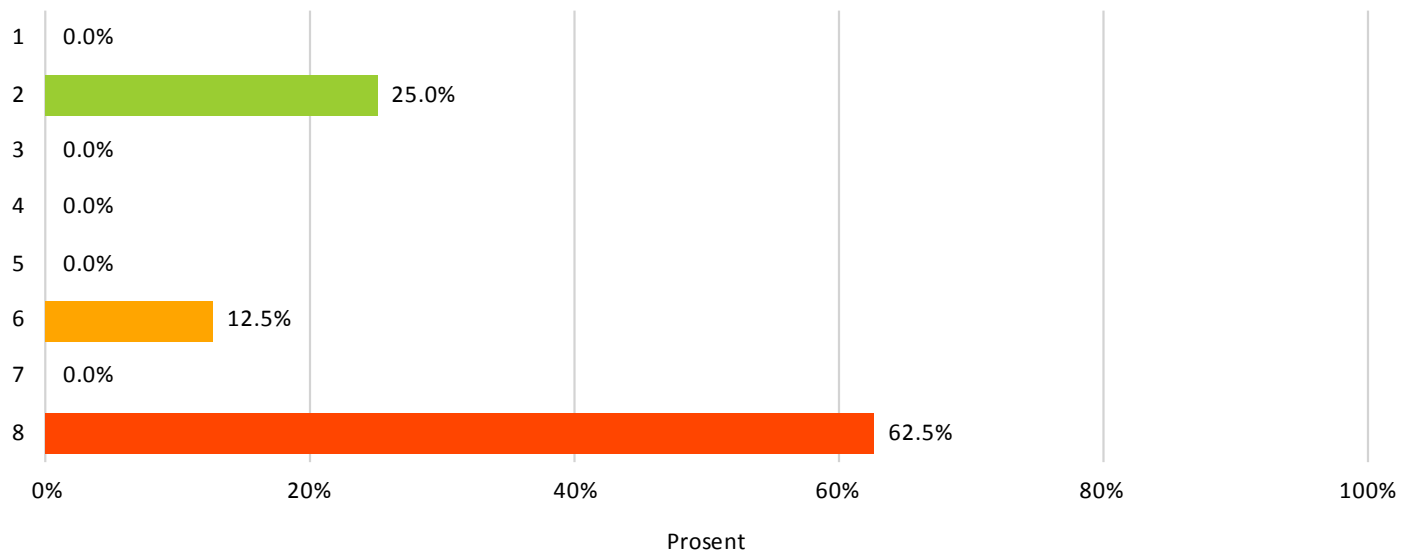
	Navn
1	ingen branner
2	1-3 branner
3	4-8 branner
4	9-15 branner
5	16-25 branner
6	26-40 branner
7	Mer enn 40 branner
8	Vet ikke

97. 2012



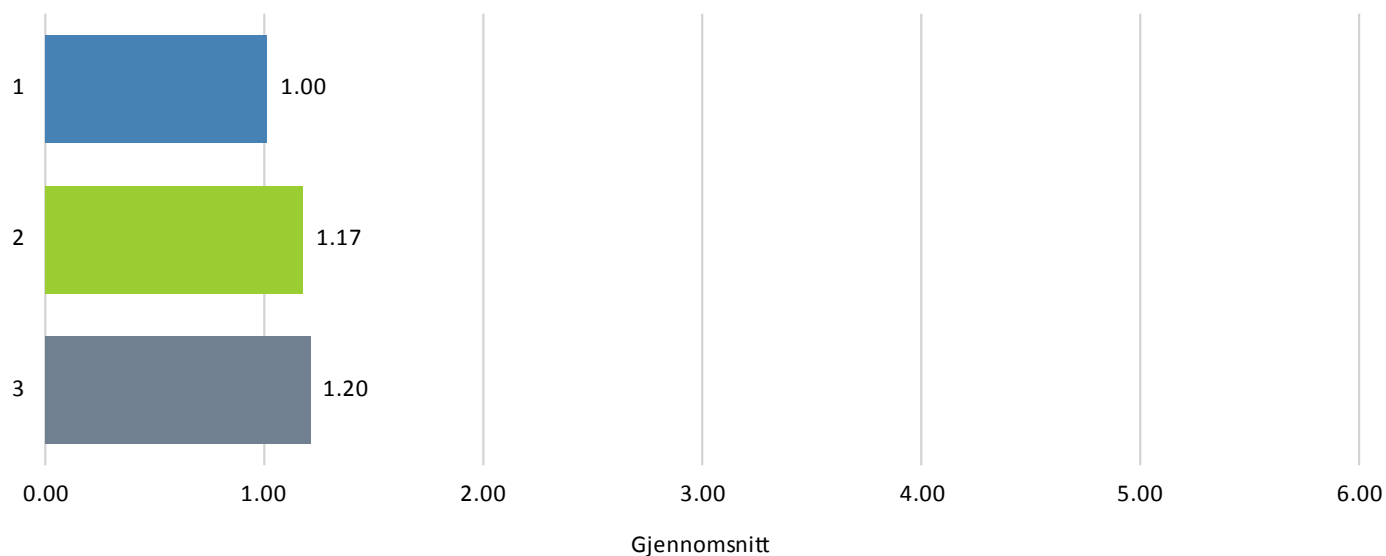
	Navn
1	ingen branner
2	1-3 branner
3	4-8 branner
4	9-15 branner
5	16-25 branner
6	26-40 branner
7	Mer enn 40 branner
8	Vet ikke

98. 2013



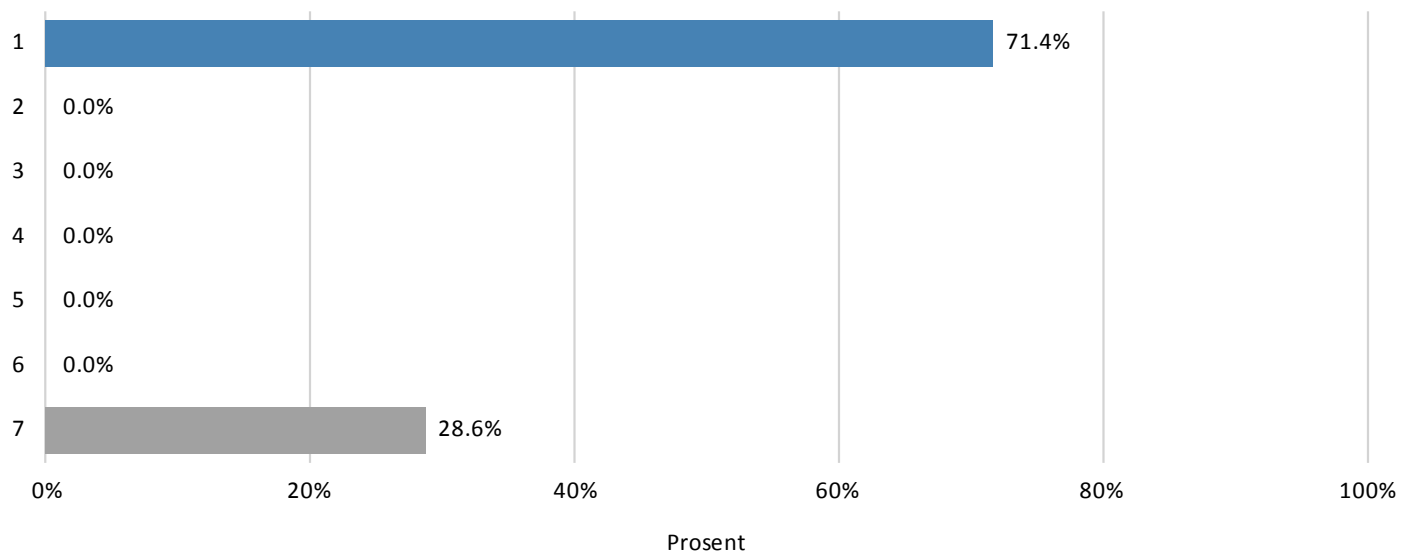
	Navn
1	ingen branner
2	1-3 branner
3	4-8 branner
4	9-15 branner
5	16-25 branner
6	26-40 branner
7	Mer enn 40 branner
8	Vet ikke

99. Hvor mange har omkommet i brann i kommunale boliger siste 3 år?



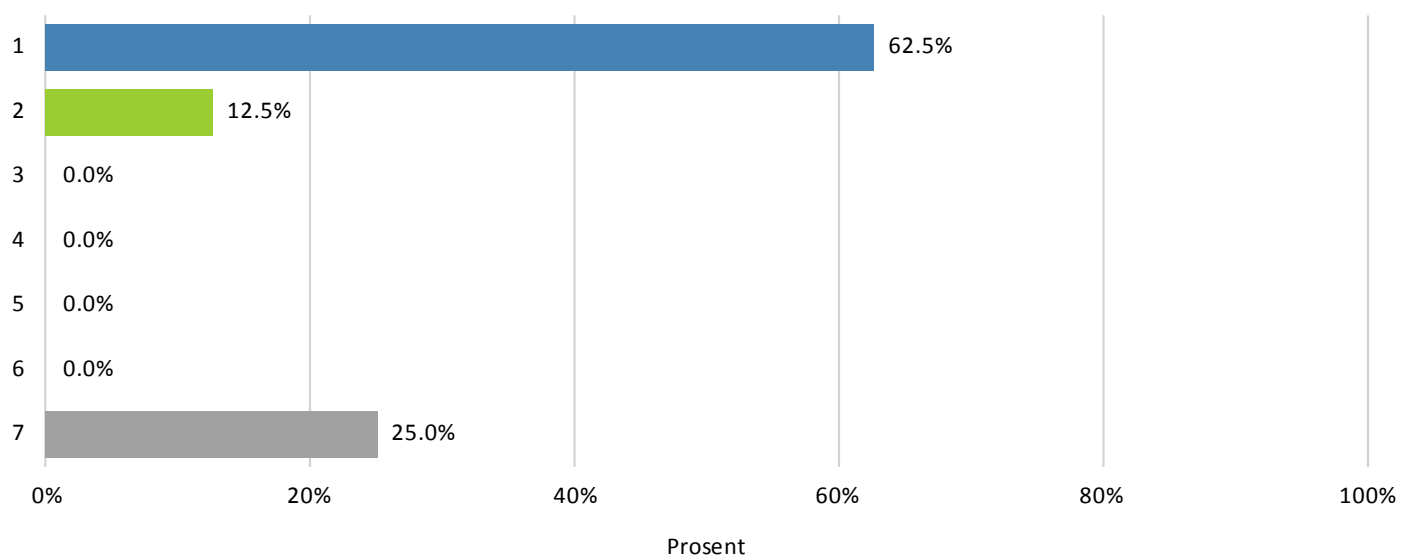
	Serienavn
1	2011
2	2012
3	2013

100. 2011



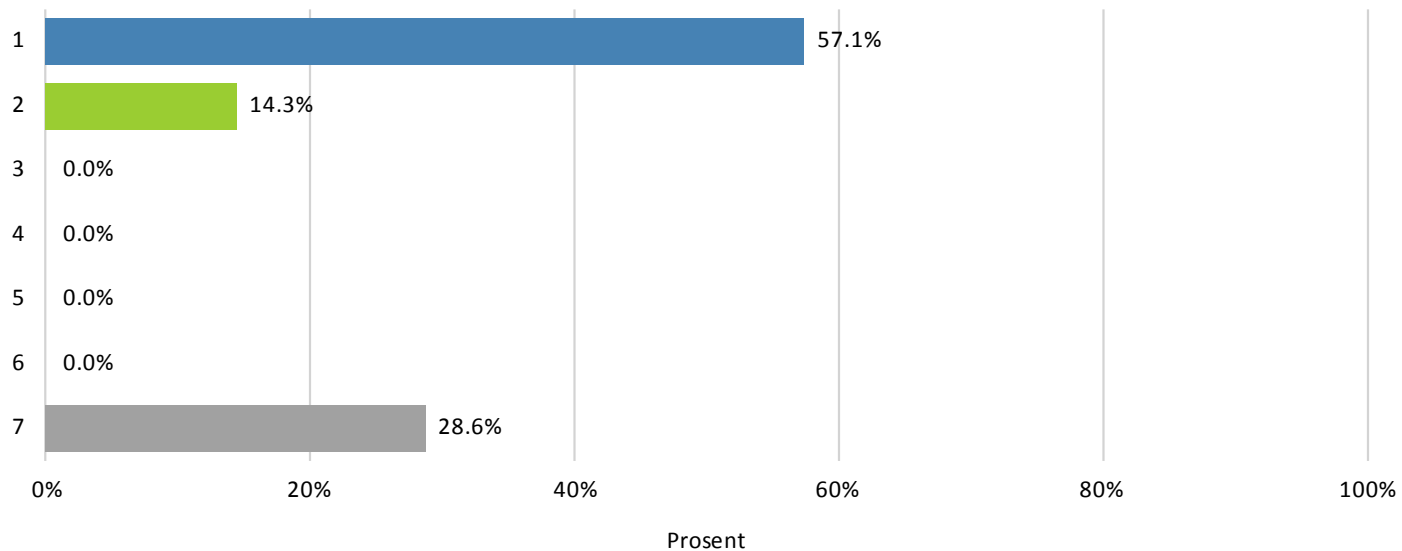
	Navn
1	Ingen har omkommet
2	1
3	2
4	3
5	4-5
6	Mer enn 5 personer
7	Vet ikke

101. 2012



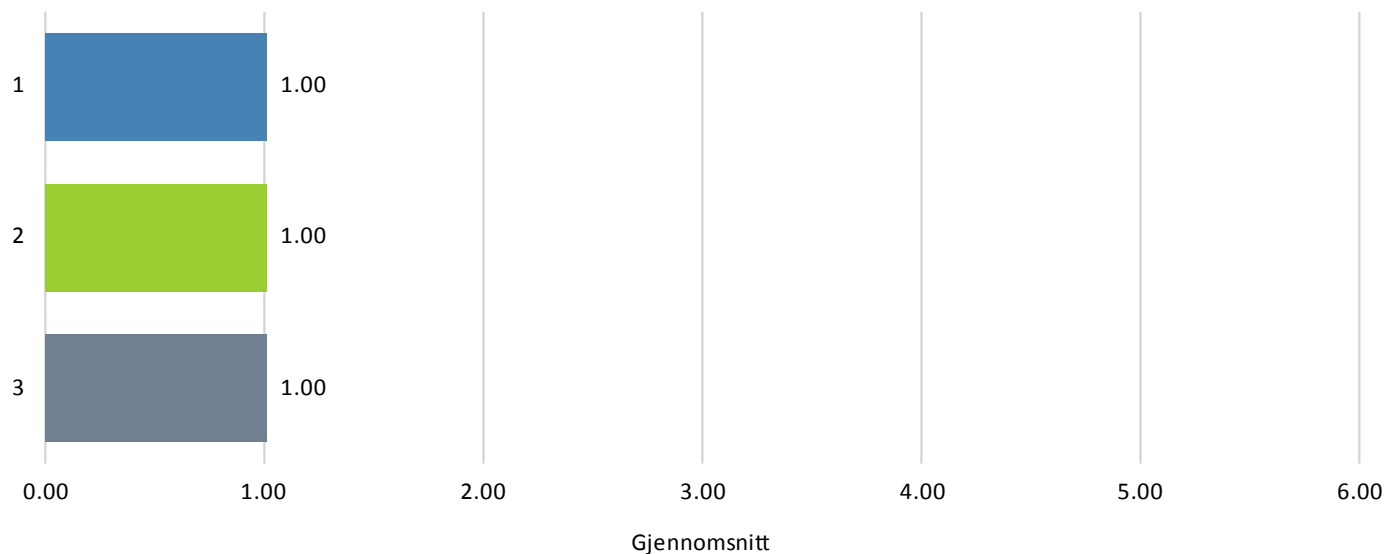
	Navn
1	Ingen har omkommet
2	1
3	2
4	3
5	4-5
6	Mer enn 5 personer
7	Vet ikke

102. 2013



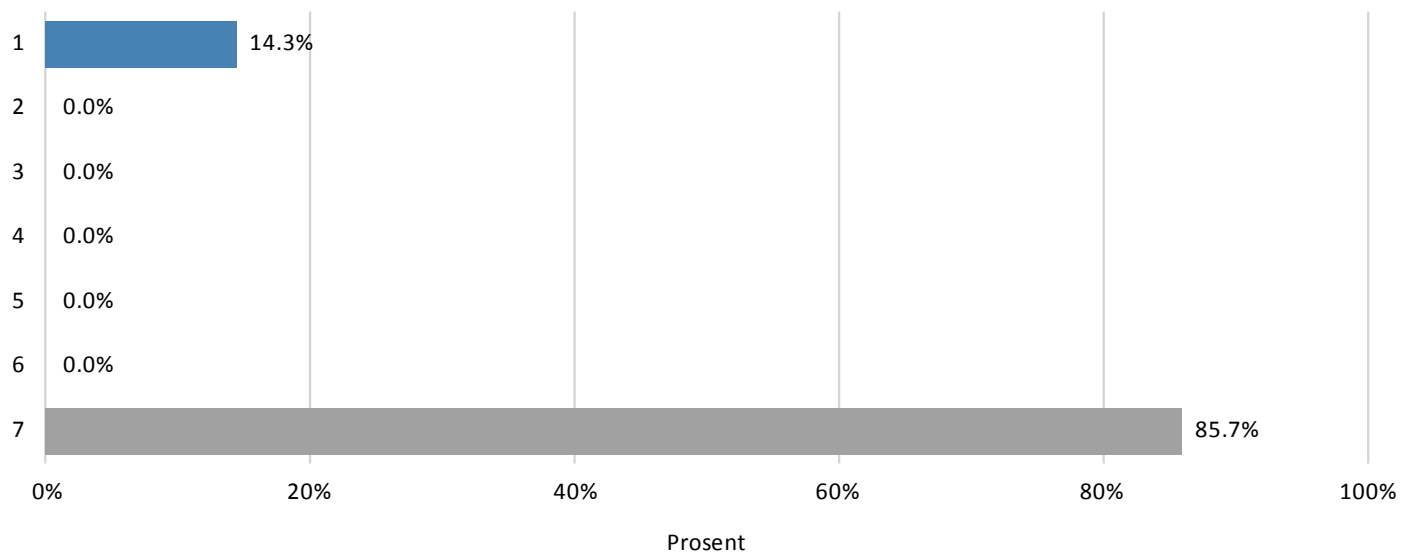
	Navn
1	Ingen har omkommet
2	1
3	2
4	3
5	4-5
6	Mer enn 5 personer
7	Vet ikke

103. Hvor mange har blitt skadd / innlagt på sykehus som følge av brann i de kommunale boligene siste 3 år?



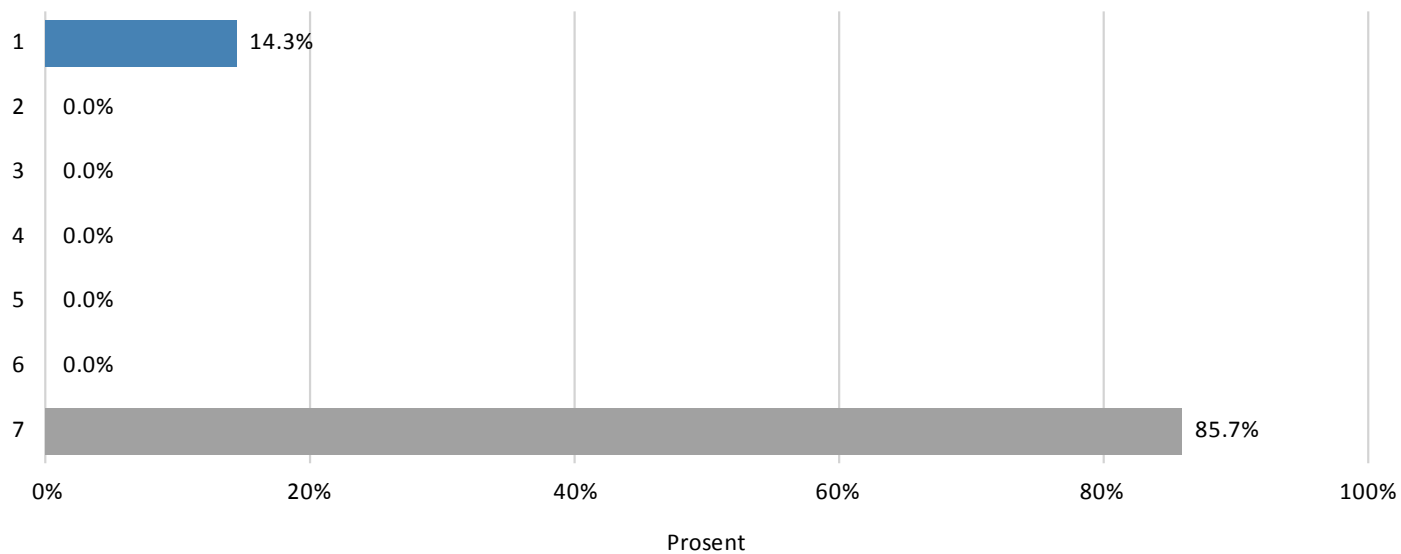
	Serienavn
1	2011
2	2012
3	2013

104. 2011



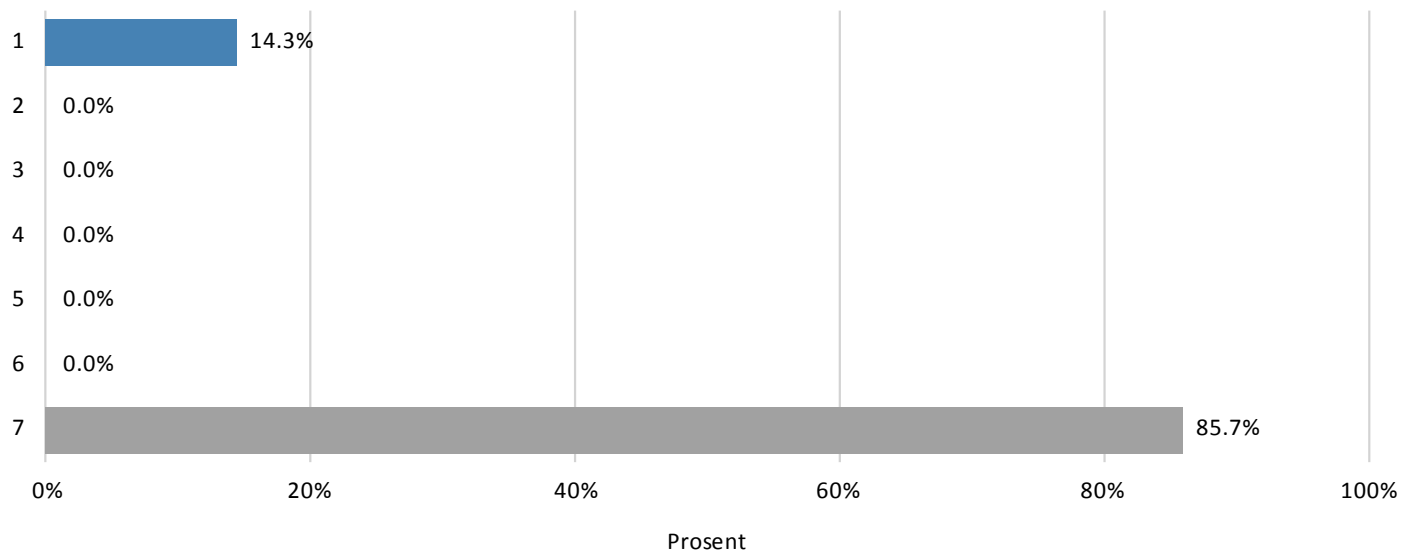
	Navn
1	Ingen
2	1-3 personer
3	4-8 personer
4	9-15 personer
5	16-25 personer
6	Mer enn 26 personer
7	Vet ikke

105. 2012



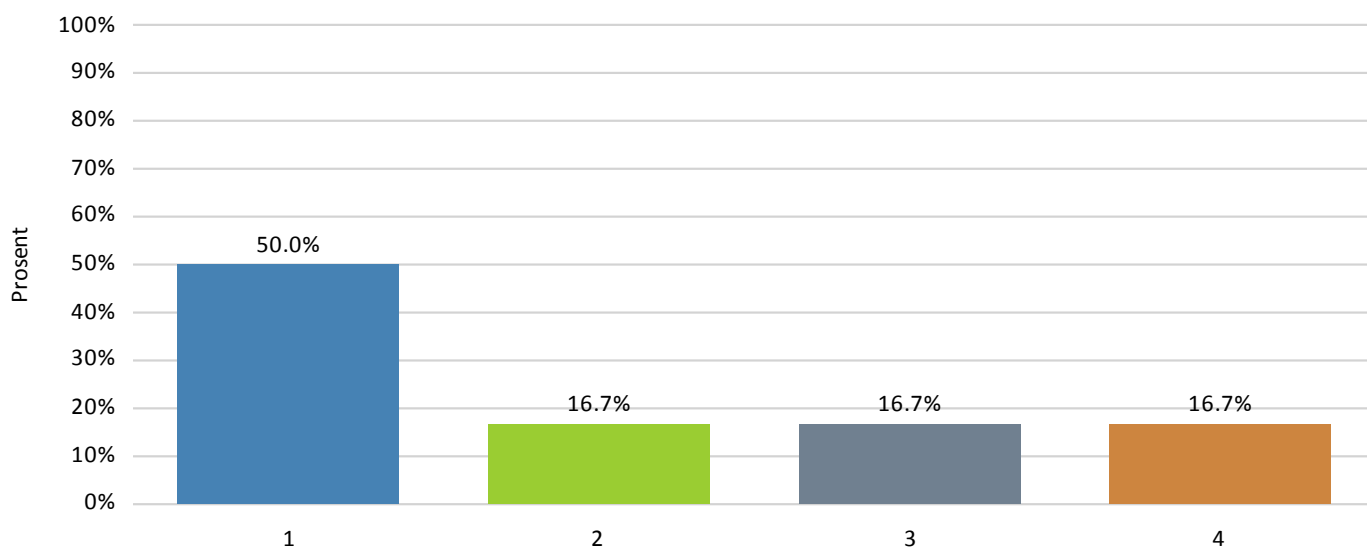
	Navn
1	Ingen
2	1-3 personer
3	4-8 personer
4	9-15 personer
5	16-25 personer
6	Mer enn 26 personer
7	Vet ikke

106. 2013



	Navn
1	Ingen
2	1-3 personer
3	4-8 personer
4	9-15 personer
5	16-25 personer
6	Mer enn 26 personer
7	Vet ikke

107. Er antallet brannalarmer til / utrykninger fra brannvesenet i senere år:



	Navn
1	stigende
2	det samme
3	fallende
4	Vet ikke

108. Hva tror du er årsaken til endringen i antallet alarmer / utrykninger i senere år?

Tilfeldigheter når det gjelder brann. Vi har mye mindre unødige alarmer pga tiltak i forhold til alarmkunder.

Flere direktekobler seg til 110-sentralen.

Flere brannvarslingsanlegg

Feil prosjektering av brannvarslingsanlegg. vedlikehold/ventilasjon. (Mye unødige alarmer pga matlaging/damp)

Type beboere; Eldre, psykratri, rus, innvandrere

Flere brannalarmanlegg som er tilknyttet 110-sentral. Flere personer i risikogrupper.

Tallmaterialet brannvesenet per i dag besitter strekker seg ikke over lang nok tid til at det er hensiktsmessig å trekke noen konklusjoner.

109. Hvordan opplever brannvesenet skillet mellom omsorgsbolig og ordinær bolig mht risikoprofilen på ordinære leietakere?

Vanskelig skille.

Her er det forskjellige varianter avhengig av kommune. Generelt er oppfatningen at det er relativt mange som burde vært ivaretatt i omsorgsbolig med bemanning isteden for å bo i egen bolig og eventuelt sporadisk tilsyn/besøk.

Høyer risiko i ordinære kommunale boliger, da de fleste omsorgsboligene er særskilte brannobjekter.

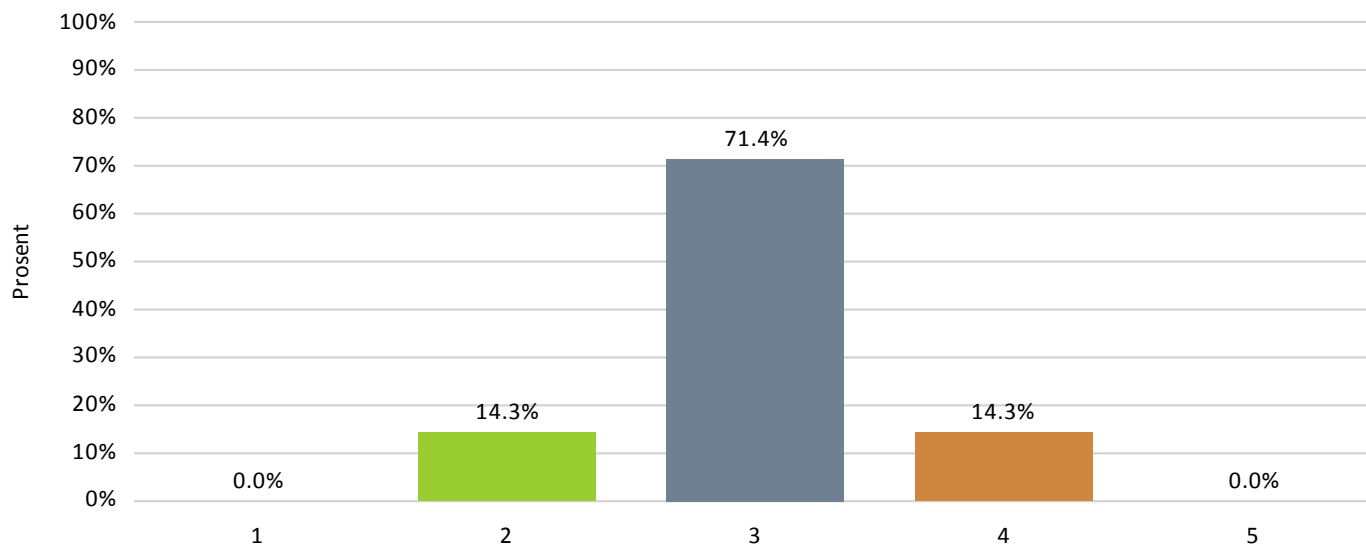
Omsorgsboligene har som regel en bemanning knyttet opp mot leietaker/bruker, dette reduserer risikoen med tanke på behov for hjelp ved en eventuell brann.

Vi tolker det slik at du er ute etter hva som utgjør risikoforskjellen mellom ordinær- og kommunal bolig.

Forskjell i risiko ligger på type beboere; Eldre, psykratri, rus, innvandrere

Brannvesenet opplever skillet som svært uoversiktlig.

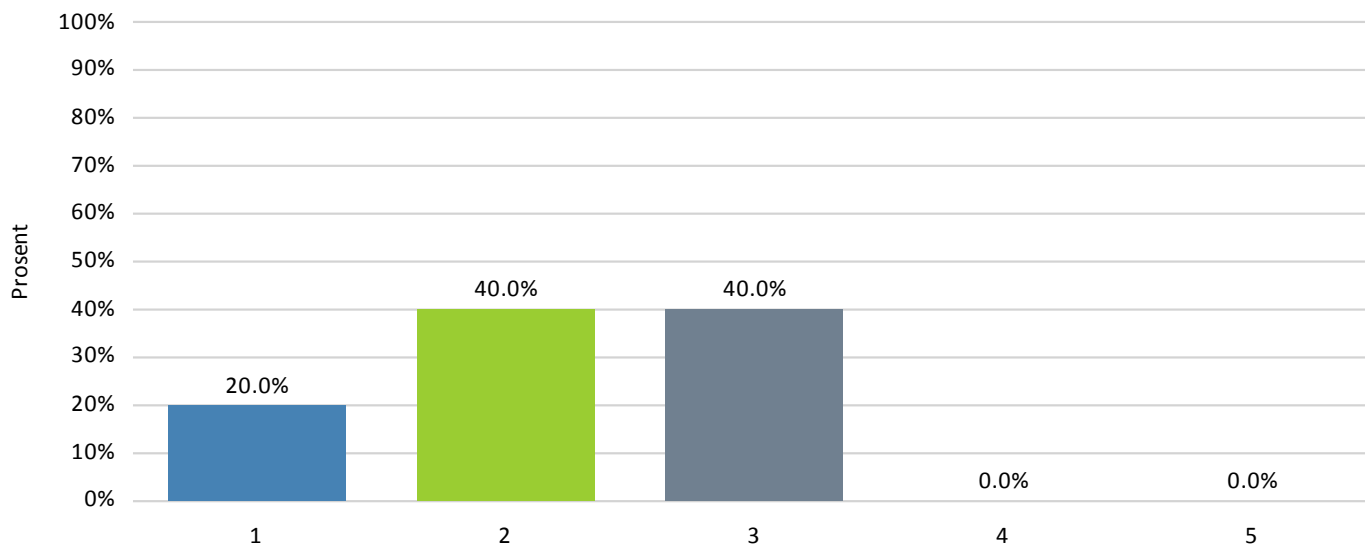
110. Opplever du etterlevelsen av regelverket for internkontroll, risikovurderinger, hms kontroll og FOBTOT i den kommunale boligmassen som....



Navn	
1	Svært lite tilfreds
2	Lite tilfreds
3	Nøytral
4	Tilfreds
5	Svært tilfreds

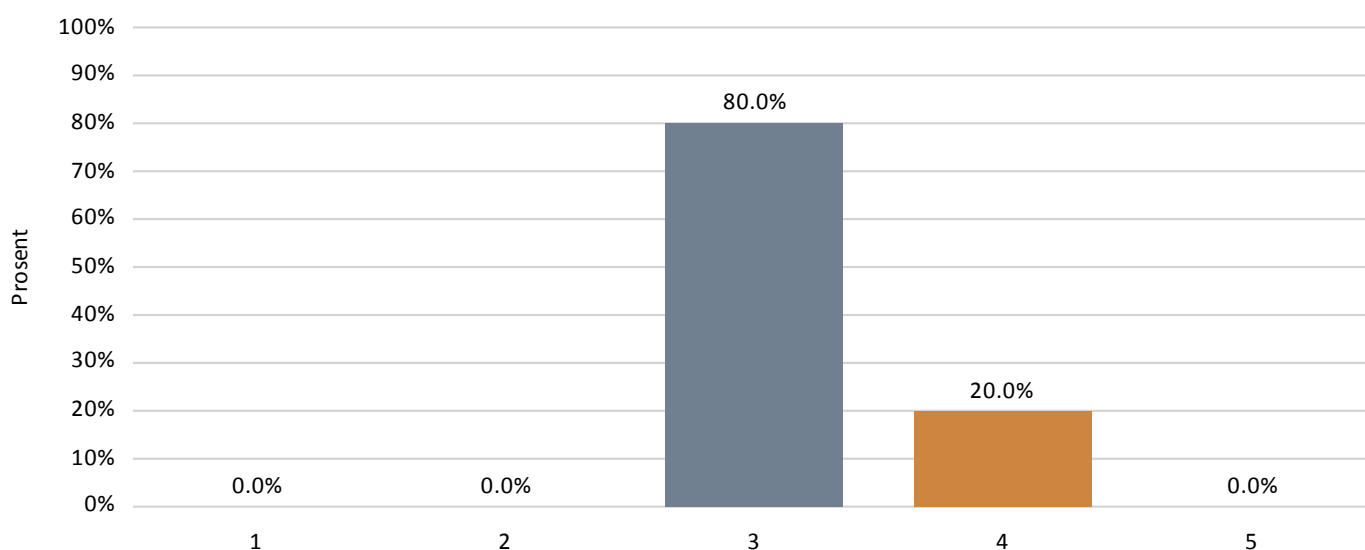
Spørsmål	N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
Opplever du etterlevelsen av regelverket for internkontroll, risikovurderinger, hms kontroll og FOBTOT i den kommunale boligmassen som....	7	3,00	0,53	3,00

111. I forhold til allokering av resursser til brannvern i den kommunale boligmassen oppleves den økonomiske situasjonen som....



Navn		N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
1	Svært lite tilfreds				
2	Lite tilfreds				
3	Nøytral				
4	Tilfreds				
5	Svært tilfreds				
Spørsmål		N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
I forhold til allokering av resursser til brannvern i den kommunale boligmassen oppleves den økonomiske situasjonen som....		5	2,20	0,75	2,00

112. Hvordan oppleves situasjonen når det gjelder bomiljø og oppfølging av leietakere fra andre kommunale tjenesteytere (bydel, hjemmehjelp, barnevern, bomiljøtjenesten, NAV etc)?



	Navn
1	Svært lite tilfreds
2	Lite tilfreds
3	Nøytral
4	Tilfreds
5	Svært tilfreds

Spørsmål	N	Gjennomsnitt	Standardavvik	Median
Hvordan oppleves situasjonen når det gjelder bomiljø og oppfølging av leietakere fra andre kommunale tjenesteytere (bydel, hjemmehjelp, barnevern, bomiljøtjenesten, NAV etc)?	5	3,20	0,40	3,00

113. Hvilke utfordringer står dere ovenfor mht brannvern i kommunale boligbygninger i årene som kommer?

Enda flere eldre personer, men de bor som regel hjemme i privatbolig og det er der de fleste brannene skjer.

Flere hjemmeboende eldre, svakere kommunal økonomi

Som før - utfordringen for brannvesenet er private boliger.

I kommunale boligbygninger kan en voksende utfordring være å få tilstrekkelig med midler til tiltak for å ivareta brannsikkerheten.

Mest sannsynlig økende.

En rekke kommunale boliger holder vanlig boligstandard, det vil si at det forutsettes i utgangspunktet at beboerne skal ta seg ut på egenhånd. Til tross for dette vil mange beboere ikke klare å redde seg selv ved en eventuell brann, grunnet nedsatt funksjonsevne, rus/ psykiatri o.l. Årsaken er sammensatt, til dels er det på grunn av manglende tilgang på egnede boliger og manglende fokus på rømningsikkerhet ved tildeling av boliger. I tillegg er det liten eller ingen oppfølging på rømningsikkerhet etter at en bolig er tildelt. Da det i større grad legges opp til at omsorg gis i hjemmet, betyr det også at beboere på sikt vil få redusert evne til å kunne redde seg selv, det være som følge av alder, endring av helsesituasjon o.l. En kommunal bolig med vanlig boligstandard er ikke nødvendigvis like godt tilpasset en beboer som i utgangspunktet var full ut i stand til å redde seg selv, men som med tiden har fått nedsatt funksjonsevne.

114. Hva vil du fremheve som mest positivt på fagfeltet hos din kommunale eiendomsforvalter?

Vilje til å gjennomføre gode tiltak (men ikke alltid evne/ressurser)

Viser forståelse for problemstillingene

Det gode samarbeidet med våre 10 eierkommuner.

Godt samarbeid i forhold til den delen av eiendomsforvaltning som har med særskilte objekter å gjøre. Har ikke inngått samarbeid med eiendomsdrift av kommunale boliger ellers.

Vilje og evne til samhandling med brannvesenet.

115. Hva bekymrer deg mest med dagens situasjon?

At det etableres for mange "sykehjems-/institusjonsplasser" i de tusen hjem uten at sikkerhetstiltakene følger med!

Gjennomføringsevne av det forebyggende arbeidet til brannvesenet. Samt forskjellig struktur på tjenestene i våres kommuner er utfordrende.

Økende antall personer med lang forflytningstid og reaksjonstid bor hjemme lengre nå enn før.

Vanlige boliger er beregnet for personer som kan bringe seg selv i sikkerhet.

Et stort antall eksisterende boliger, en stadig økning i andelen personer som er særlig risikoutsatt med tanke på brann og en trang kommuneøkonomi gjør at arbeidet med brannsikring av kommunale boliger er en tidkrevende og langsiktig prosess.

116. Er det noe spesielt du vil trekke frem som du føler ikke er belyst i forhold til spørsmålsstillingene?

Undersøkelsen ber om flere tall/fakta som kommunene selv innehar, ikke brannvesenet. Ble derfor en litt "tynn" besvarelse herfra. Lykke til med studiet!

Ny forebyggende forskrift. Kunne vært interessant å høre hvilke effekt det ventelig vil få i andre brannvesen/ kommuner. Personlig tror jeg den vil synliggjøre behovene som denne undersøkelsen beskriver.

Nei, egentlig ikke..

Rogaland brann og redning har ikke oversikt over alle kommunale boliger når det gjelder branntekniske tiltak. Kommunen har denne oversikten. Kommunene og brannvesenet samarbeider tett om å ivareta og bedre brannsikkerheten hos utsatte grupper.

Svarene blir noe mangelfulle, da vi føler de fleste spørsmålene er ment for eier.

nei

Vi er i en prosess der vi ser på organiseringen internt . Har høy fokus på boligsosial handlingsplan 2014-2017.

Spørsmålsstillingen generelt her er i stor grad rettet mot eier/drifter av boligene. Vi har ikke gjennomført noe kartleggingsprosjekt av de kommunale boligene, dels pga manglende ressurser hos eiendomsdrift og kan derfor ikke svare på de fleste spørsmålene. I stor grad er kommunale boliger eneboliger og leiligheter i mindre boligkomplekser, men også enkeltstående leiligheter i høyblokker, spredt over hele kommunen. Vi har nylig satt i gang et samarbeid med eiendomsdrift med tanke på kommunale boliger. Det vi vet noe utdypende om er de få objektene som er registrert som særskilte brannobjekter, stort sett omsorgsboliger for psykiatri.

Nei

Vi har mange bygg som er koblet opp mot brannvesenet. disse senderne svikter av og til. Dere burde ha stilt spørsmål om det. jeg har jobbet med det tidligere og det er ikke alltid disse senderne fungerer til enhver tid

På grunn av organiseringen i denne kommune, er det vanskelig å ha oversikt og internkontroll på utleieboliger som boligkontoret har ansvaret for. Ble for liten tid til å avklare dette.

Virksomhet / bruker kjøper boliger som blir tatt i bruk som "institusjoner". Eier har ofte liten påvirkningsmulighet på brannsikkerheten i disse boligene, og det er liten forståelse og kunnskap om at gjeldende krav til brannsikkerhet må følges.

Vi får for dårlig info fra Brannvesenet om hva som var årsaken til utrykningen. Det står matlaging men var vifta slått på. Er filteret over ovnen rengjort. Er det komfyrvakt som virker. På de fleste plassene har vi brannalarmanlegg som gir direkte alarm og direkte bot til oss som huseier. Skal vi sende bot videre til de som har leget mat uten å slått på vifta eller har dårlig renhold må det stå noe annet enn matlaging på rapporten fra brannvesenet. Brannvesenet gjør en kjempejobb og rykker raskt ut ,men rapporten de skriver er for dårlig. Vi bruker masse penger på unødige alarmer.

BRANNVERN STRATEGI FOR BBY

Boligbygg Oslo KF (BBY) eier og forvalter en stor og betydelig eiendomsportefølje – ca. 10 200 boenheter. Ca. 6500 ligger i heleide kommunale gårder, mens ca. 3700 ligger i private sameier og borettslag og er ikke driftet av BBY. Plan- og bygningsloven, brann- og eksplosjonsvernloven, HMS lovgivning, internkontrollforskriften og lokale forskrifter er styrende dokumenter for vårt virkeområde. Felles for disse bestemmelsene er at ansvaret, for at krav er overholdt, ligger hos eier – i dette tilfelle BBY.

Videre har Boligbygg beskrevet sine hovedmål og delmål for brann sikkerheten i sine eiendommer; strategier for det forebyggende arbeid og dagens situasjon i våre bygg.

1. Overordnet målsetting for brann sikkerheten i BBY sine eiendommer

Det forebyggende og skadebegrensende brannvern i Boligbygg Oslo KF har følgende hovedmål og delmål:

Hovedmålsetting:

- Forhindre at liv går tapt eller personer skades.
- Begrense antall branner og størrelsen på disse slik at skader på eiendommene minimeres og vi får minst mulig tap av materielle verdier.
- Utvikle en eiendomsmasse som har høy brann sikkerhet og som er fleksibel for ulike beboergrupper

Delmål som skal sikre at hovedmål oppnås:

- Bruk av elektronisk brannbok for å få bedre kontroll og full oversikt over brannvern arbeidet til en hver tid.
- Implementere HMS arbeid og brannvern i linjen med tydelig organisering og ansvar for å sikre at krav i alle tidligere nevnte lover og forskrifter blir fulgt.
- Følge opp og lukke påviste avvik og krav fra Brann- og redningsetat, Byrådet i Oslo og tilsvarende med koordinering fra HMS og brannvernansvarlig i BBY.
- Utvikle et tettere samarbeid med bydelene. Sette brannvern og tildeling på agendaen i dialogmøter med bydelene
- Etablere faste møter og videreutvikle samarbeidet med BRE gjennom initiativer som Trygg Hjemme prosjektet, Fadderbyggordningen og tilsvarende
- Utarbeide en prioritert tiltaksliste med kostnadsestimater for lukking av avvik og nødvendige tiltak av større karakter.

2. Strategier for det forebyggende arbeid 2014 - 2018

Strategien gjelder perioden fra 2014-2018 og revideres årlig, med hensyn til mål og funksjonskrav eller for å tilpasse endringer i forutsetninger, miljø eller brann sikringsmetoder. BBY tar brann sikkerheten svært alvorlig, men det er viktig å presisere at arbeidet er omfattende. Det krever systematisk og kontinuerlig oppfølging og bruk av ressurser over lengre tid for å oppnå forskriftenes standard og for å etterleve regelverket.

Følgende strategier skal bidra til å oppfylle visjonen om et trygt bomiljø:

- BBY skal systematisk identifisere og synliggjøre risiko i sine eiendommer. I etterkant av risikovurderingen som foretas av samtlige bygg i perioden 2013-2015 vil det hvert år blir foretatt risikovurdering av 25% av eiendomsmassen. I dette ligger det at alle bygg vil bli risikovurdert minimum hvert 4. år.
- BBY skal gjennom forebyggende arbeid redusere risikoen for tap av liv, skade på helse, miljø, eiendommer og materielle verdier.
- BBY skal sørge for at de etablerte varslingsystemer/rutiner som reduserer risikoen for mulige skader når uønskede hendelser oppstår opprettholdes.
- BBY jobber for å få full kontroll og bedre oversikt over alle eiendommer med hjelp av elektronisk brannbok. Det er valgt å bruke Plania Web løsning som elektronisk brannbok. BBY startet arbeidet med elektronisk brannbok i 2012 og vil ha en fullverdig løsning ferdig i 2014.
- BBY fokuserer på oppgradering og sikring av bygg hvor det bor mennesker som kan ha problemer med å rømme på egen hånd ved en brann. BBY kartlegger tilstanden i alle bygg for å få oversikt over hvilke boliger som ikke har et brannsikkerhetsnivå som er tilpasset bruken.
- Evne til å rømme på egenhånd for den enkelte leietakeren vurderes ved tildeling av leiligheter slik at spesielle behov for brannsikring blir dekket. For å få dette til må tildelingsrutiner og leiekontrakten revurderes.
- Kontinuerlig informasjonsarbeid om brannvern. For boliger generelt vil forebyggende tiltak i hovedsak omhandle informasjons- og motivasjonstiltak vedr. faren for brann, forebyggende brannverntiltak og opptreden i tilfelle brann.
- BBY utarbeider risikovurderinger av alle sine eiendommer for å vurdere i hvilken grad vi må iverksette tiltak for å redusere risikoen.
- BBY har utarbeidet og konkurransesatt felles serviceavtaler (sprinkling, service på brannalarmanlegg og nødlys) for å ha bedre kontroll og rutiner på brannvernarbeidet. Alle avtaler følges opp og avvik blir innmeldt elektronisk i brannbok for oppfølging (fra høst 2014)
- BBY jobber aktivt med å kontrollere og stenge ned røykpiper som ikke overholder krav til brannsikkerhet. Prosjektet vil fortsette i årene fremover
- Prioritere brannsikkerhet ved kjøp, salg og rehabilitering av eiendom

3. Status per dags dato.

BBY eier og drifter en stor eiendomsportefølje med mange forskjellige type bygg. BBY selv har delt sine bygg i følgende kategorier:

- Særskilte brannobjekter definert av BRE
Per dags dato 010514 har Brann- og redningsetaten registrert 17 av BBY sine bygninger som § 13 bygg. Brannvesenet fører tilsyn med disse objektene en gang i året. I løpet av tilsyn 2011 avdekket BRE 46 avvik hvorav samtlige er lukket ved utgangen av 2013. I 2012 ble tilsynet utført i form av et møte som har manifestert seg i «Trygg Hjemme prosjektet». Dette jobbes

det fortsatt med både hos BBY og BRE. Det har ikke vært foretatt tilsyn i etterkant av dette møtet.

- I tillegg til de 17 bygningene som BRE har definert som særskilte brannobjekter har BBY internt kategorisert 27 større og 50 mindre bygg ("småhus" – boligeiendommer med mindre enn 8 boenheter) som særskilte brannobjekter. BBY gir disse 77 byggene samme oppfølging og kontroll som det kreves av §13 bygg. BBY har en rammeavtale med ekstern konsulent som utfører månedlig brannvernkontroll i særskilte byggene etter oppsatt plan. Kontrollrunde og eventuelle avvik registreres fom høst 2014 (ny driftsavtale) i Plania brannbok for videre oppfølging.
- Videre har BBY ca. 70 adresser som er klassifisert som "1890" gårder.(Tidligere anslått til 30 bygg, men oppdaterte lister fra BRE viser at antallet er betydelig høyere) I 2004 ble det utført en større gjennomgang av brannsikkerhet og risiko i de 30 byggene. BBY har mottatt en rapport med beskrivelse av div. avvik og forslag til tiltak. Totale kostnader for å lukke disse avvikene utgjør ca. 7 mill kroner, i tillegg har BRE påvist mangelfull branntetting i en rekke av disse gårdene, BBY jobber kontinuerlig med å få lukket avvik og etterslep. I 2013 ble ca 25 adresser tilgodesett med heldetektering, samtidig ble det brukt ca 4 millioner kroner på branntetting i 1890 gårdene. Branntettingen fortsetter i 2014. Det er også iverksatt enkelttiltak som sprinkling i Niels Juelsgt. 46. I 2010 mottok BBY også vedtak fra Byrådet som stiller et krav til heldekkende brannalarmanlegg i alle "1890" gårder hvor leiligheter kun har tilgang til ett trapperom (byrådssak 116 av 20.05.2010). Det er ca. 40 "1890-bygg" som mangler heldekkende brannalarmanlegg per d.d. BBY må utarbeide en plan for hvordan vi skal oppfylle Byrådets krav.
- Boligbygg eier ca. 20 bygg som tidligere var UNGBO sine. I forbindelse med overtakelse av disse UNGBO byggene ble det utarbeidet en rapport med branntekniske vurderinger og forslag til tiltak i 2010. Beregnet kostnad var ca. 2,3 mill kroner (uten anbefalt sprinkling) og ca. 5 mill inkl. sprinkling. BBY har avhendet enkeltadresser, montert slokkeanlegg og heldetektering i enkelte andre adresser og må fortsatt løpende vurdere hensiktsmessigheten ved å ha disse mindre eldre trehusene i porteføljen
- Resterende bygg – ordinære bygg
Ordinære boliger utgjør den største delen av eiendomsporteføljen til BBY. Det brenner oftere i boliger enn i noen annen bygningstype i Norge. En av de største utfordringer for BBY er at våre leiligheter er bebodd av mennesker som ofte defineres som særskilte risikogrupper i forbindelse med brann i hht NOU 2012-4 Trygg hjemme. Dette gjelder eldre, personer med psykiske og fysiske funksjonsnedsettelse, rusmisbrukere, mennesker som ikke behersker norsk og personer med lav sosial status osv.
En av de særlige utfordringer i kommende år for BBY vil være gruppen eldre mennesker. Statistikken viser en økning i antallet eldre personer som bor hjemme lengre enn før. Dette gjelder også de som er til dels pleie- og omsorgstrengende. Pga det vil hjemmeboende eldre derfor være en målgruppe for forebyggende tiltak innenfor kommunen. Endringene i befolkningssammensetningen har ført til at BRE har omdefinert begrepet "omsorgsbolig". Ifølge BRE er omsorgsbolig nå definert som en bolig bebodd av personer som ikke har

mulighet til å redde seg selv i sikkerhet på egen hånd. Definisjonen som er satt av BRE medfører i ytterste konsekvens at hvert eneste bygg hvor det bor minst en person som ved brann ikke kan redde seg selv, skal klassifiseres som omsorgsbolig med alle påfølgende konsekvenser. I 2012 prøvde BBY i samarbeid med bydelene å kartlegge den enkeltes status i forhold til hvorvidt de er i en risikogruppe. Resultatene herfra viste seg i etterkant å være lite pålitelig (Bydel Gamle Oslo meldte at kun 4 personer hadde behov for assistert rømning i Hagegt. 29, mens ved brannen 2 måneder senere måtte BRE bære ut 38 stk). BBY gjennomfører derfor en utvidet risikovurdering av samtlige bygg inkludert leietakernes status og gir hvert bygg en Brannscoreindeks (BSI) som gir grunnlag for å prioritere fremtidige tiltak.

Det er i den forbindelse avsatt 40 millioner kroner til tiltak i både 2014 og 2015. BBY ønsker primært å benytte disse midlene til å montere slokkeanlegg i minimum et større bygg i hver bydel slik at fleksibiliteten i boligmassen øker, og at tildelingen av bolig skal ivareta behovene som leietakerne har for kompensierende tiltak ved manglende evne til å rømme på egen hånd. I tillegg vil midlene også bli brukt til å øke graden av heldetektering i bygg der dette er et krav fra byrådet. Arbeidet med å identifisere aktuelle adresser, prosjektere, utlyse konkurranser og gjennomføre tiltaket er delt i 3 prosjekter med tidsramme gjennom 14/15.

4. Eksisterende rutiner og brannsikringstiltak i Boligbygg per dags dato.

- BBY har rammeavtale med en ekstern brannvernkonsulent (COWI AS – ny avtale inngås høst 2014) som følger opp de 94 særskilte byggene i vår eiendomsportefølje. Avvik rapporteres f.o.m. ny avtale fortløpende til BBY i vår elektroniske brannbok, og samtidig har vi en løpende dialog om aktuelle problemstillinger.
- I resterende bygg har BBY avtale med NEAS (fra 010314) for månedlig HMS tilsyn. I løpet av 2013 avdekket ISS 1511 HMS avvik. Ved utgangen av året var det kun 7 åpne avvik. NEAS gjennomfører tilsyn i 652 oppganger per måned, og resultatene logges elektronisk for hver oppgang og bygg i Plania.
- Boligbygg har avtaler med forskjellige leverandører for kontroll av brannalarmanlegg, nødlysanlegg, sprinkelanlegg, manuelt slokkeutstyr, utføring av branntetting o.l. Rapportene sendes til våre tekniske forvaltere i driftsseksjonen som deretter følger opp saken og bestiller utbedring ved behov.
- BBY har avtale med NEAS for bortkjøring av div. avfall fra våre eiendommer bl.a. for å holde rømningsveier ryddig. Kostnadene for dette er ca. 400 000 kroner per måned.
- Ambulerende vakthold i eiendommene foretas av Securitas – 37 timer inspeksjon og avviksoppfølging hver natt, samt en 24 timers vakttelefon med eget dedikert BBY telefonnummer er tilgjengelig for leietakere og bydeler.
- BBY har intern bakvaktordning og egen beredskapsplan for å håndtere og bistå ved eventuelle alvorlige hendelser og kriser.

5. Kort oppsummering av status i 2013-2014:

- Det var 1 dødsfall som følge av brann (røyking på seng) i 2013

- 3 personer ble innlagt på sykehus eller institusjon med røykskader som følge av brann (Sofienberggt. 7).
- Det er i 2013 registrert 12 branner i Boligbygg sine eiendommer (ned fra 24 i 2012).
- Kontroll og service av div. brannobjekter har kostet ca. 3 mill. kroner for BBY i 2013.
- For drift og vedlikehold av brannalarmanlegg har BBY brukt ca. 1,5 mill kroner i 2013.
- Utrykninger av feilaktige brannalarmer i 2013 har kostet ca. 205 000 hvorav 82 000 ble forsøkt krevd tilbake fra leietager.

For øvrig finnes årsrapport fra driftsseksjon og årsrapport fra brannvernområdet i 2013 på linken (kun for intern bruk):

<F:\Eiendomsavdelingen\Driftsseksjonen\Brannsikkerhet>

Driftsseksjonen 2/5/2014

Driftssjef & Koordinator for Brannvern & HMS.

Vedlegg 6: Intervjuguide

Intervjuguide:

Intervjuobjekter: Bydel Grünerløkka v/ leder Bolig og Miljø avd.

Boligbygg Oslo KF v/ HMS & Brannvernansvarlig

Oslo Brann og Redningstjeneste v/ inspektør forebyggende avd.

Norsk Brannvern Forening v/ rådgiver i Fagavdelingen

Type intervju: semistrukturert åpent intervju

Tid: Mars – April 2015

Spm. 1: Kommunale boliger i Oslo – generell oppfatning om brannsikkerhet, risiko, prioriteringer, utfordringer?

- Har dere gjort omprioriteringer etter NOU Trygg hjemme?

Spm. 2: I hvilken grad mener du at mangelfull brannsikkerhet hos risikogrupper er en utfordring i Boligbygg Oslo KF sin portefølje?

Spm. 3: Hvordan er rømningssikkerheten i byggene generelt ivaretatt?

Spm. 4: Hvordan er evnen til å rømme hos beboerne? (jfr.: Brannen i Hagegt. 29)

Spm. 5: Hvilke særlige utfordringer får vi med politikken at fler eldre skal bo hjemme lenger?

Spm. 6: Risikoutsatte grupper – BBY sine leietagere omfatter disse kategoriene (rus, psykiatri, eldre, fremmedkulturelle, sosialt svakerestilte,) i særlig grad – hvilke vurderinger gjøres rundt dette i fra de ulike instansene sitt perspektiv?

Spm. 7: Hvilke kompenserende tiltak er iverksatt?

Spm. 8: Har antall hendelser som brann / utrykninger / dødsfall endret seg i senere år?
- Hvis nei, hvorfor ikke?

Spm. 9: Hvordan er boligporteføljen sammensatt?

- Bygg og beboere, gjøres det konkrete vurderinger av den enkeltes behov / risikovurdering?
- Ved tildeling av kommunal bolig, gis det en bolig som er tilpasset personens funksjonsnivå i forhold til brannsikkerhet?
- Ved tildeling av kommunal bolig, gis det informasjon om brannsikkerhet?

Spm. 10: Har organisasjonsmodell betydning for dagens situasjon mht. delt ansvar mellom 15 bydeler, boligkontorer, NAV og Boligbygg Oslo KF?

- Hvilke faktorer mener du er til hinder for et velfungerende samarbeid i din kommune dersom det er noen?
- Dersom samarbeidet med andre kommunale tjenesteytere har et forbedringspotensial, hva kunne ha blitt gjort bedre? Fra deres side? Fra de andre?
- Hva mener du må til for å oppnå et slikt samarbeid?
- Hvordan kan myndighetene tilrettelegge for bedre samarbeid mellom de ulike kommunale tjenesteyterne?

Spm. 11: Dersom brannvesenet / Boligbygg / Bydelen / Brannvernforeningen mottar bekymringsmeldinger fra private eller andre kommunale tjenester angående brannsikkerhet til risikoutsatte personer, hva slags virkemidler har man til å følge opp?

Spm. 12: Opplever du at kommunens helsepersonell i dag har en plikt til å bidra til å redusere brannrisikoen for de risikoutsatte gruppene?

- Er det behov for å utvide helsepersonellens varslingsplikt slik du ser det jamfør forslag til regelverksendring i Trygg hjemme?
- Mange mener helsepersonell er så redd for å bryte taushetsplikten at man ikke bruker varslingsplikten der det hadde vært berettiget, hva er din vurdering?
- Er taushetsplikten et hinder for samarbeid?
- Opplever du at tjenesteytere er innforstått med grensedragningen mellom taushetsplikt og varslingsplikt?

Intervju nummer:

Intervjuobjektets navn:

Stilling:

Ansatt hvor:

Bakgrunn:

Spm 1:

Spm 2:

Spm 3:

Spm 4:

Spm 5:

Spm 6:

Spm 7:

Spm 8:

Spm 9:

Spm 10:

Spm 11:

Spm 12:

Vedlegg 7

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 1: leder NAV bolig & nærmiljø, bydel Grünerløkka

Transkribert av: Franz von der Fehr

Dato: 230315 Kl. 1200.

Intervjuets lengde: 55 minutter

Intervjuet er gjennomført på informantens arbeidsplass på hans kontor – og forutsetninger og bruk av intervjuet er klarert i forkant. Intervjuet gjennomføres som et åpent – semistrukturert intervju m/ intervjuguide. Seansen blir tatt opp og transkribert i etterkant, deretter har respondenten fått tilsendt utskrift for gjennomlesning med mulighet for presisering eller tilføyelser.

A: Ketil, du er leder for NAV bolig og nærmiljø?

K: Ja, for NAV Grünerløkka sosialtjeneste.

Spm 1:

A: Du har sagt deg villig til å stille til intervju for denne masteroppgaven ”Brannvern i kommunale boligbygninger”. Som leder for boligkontoret på NAV Grünerløkka så har du mye erfaring med boligbygg. Har du en generell oppfatning av kommunale boligers brannsikkerhet, utfordringer, risiko, prioriteringer?

K: Brannsikkerheten, sånn jeg oppfatter den, er et samspill mellom brann og redningsetaten, boligbygg og oss, hvor det er vanskelig å sette klare skillelinjer. Slik jeg ser det er det brannvesenet som kommer med sikkerhetsprioriteringer som er klare og tydelig, mens Boligbygg sørger for at boligen i seg selv fungerer bra. Så er det opp til bydelen å vite mye om situasjonen for de som bor der. Jeg opplever at vi har ganske god kontroll, men det er jo veldig vanskelig. Det er ett faktum at de gruppene med mennesker som er i risikozonen for brann er stor grad sammenfallende med de gruppene som tildeles kommunale boliger. Jo større sannsynlighet for kommunal bolig, jo større er brannfaren fordi vi bosetter vanskeligstilte. Samtidig har vi jo så langt sett gode resultater.

A: Det er jeg enig i. NOUen som kom i 2012 er jo kjent for bydelen, den som handler om risikoutsatte grupper som vi snakker om nå. Har bydelen gjort revurderinger eller omprioriteringer som følge av det risikobilde som tegnes der?

K: Jeg begynte jo her i 2012 når den kom, men det jeg sitter med ett klart inntrykk av er at vi har mye tettere dialog med både Boligbygg og Brann og redningsetaten. Om det skyldes NOUen eller den brannen på Tøyen, skal jeg ikke uttale meg om, her er det jo flere ting som virker inn. Men jeg opplever nå at dialogen er veldig tett.

A: Gjør man i bydelens arbeid en risikovurdering av de enkelte leietakerne før man plasser de? Da spesifikt i forhold til brann, selvfølgelig, ikke andre utfordringer.

K: Nå har vi ikke en særskilt vurdering i forhold til brann, men vi gjør en omfattende vurdering av hvem som skal bo hvor. Som sagt er noen grupper høyere risiko når det gjelder brann. Siden bydelen er stor har vi mulighet til å plassere forskjellige målgrupper i forskjellige bygg. De boligene våre med sprinkleranlegg, ta Sofienberggata og Trondheimsveien som det er ekstra fokus på, der har vi særskilte prosjekter begge steder. Brannsikkerheten til den enkelte beboer er ivaretatt under andre vurderinger som gjør at de bor der de bor.

Spm 2:

A: I hvilken grad mener du at mangelfull brannsikkerhet hos risikogrupper er en utfordring i boligbygg sin portefølje?

K: Det er stor forskjell fra bydel til bydel. Eksempelvis har en sentrumsbydel mange eldre gårder og lite ideelle evakueringsmuligheter. Sånn sett opplever jeg at boligmassen er vanskelig. Brann og redningsetaten skulle gjerne sett at de som ikke er i stand til å rømme for egen maskin plasseres i første etasje. Vi tenker at de må gis første etasje eller heis, for vi har ikke nok førsteetasjer til alle som ikke klar å ta trappene. Dette er jo et problem når det

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 1: leder NAV bolig & nærmiljø, bydel Grünerløkka

Transkribert av: Franz von der Fehr

Dato: 230315 Kl. 1200.

Intervjuets lengde: 55 minutter

oppstår brann for da kan de ikke benytte heisen. Det er høy tetthet av boliger i sentrum og da er dette uunngåelig, men det er jo en utfordring.

Spm 3:

A: Hvordan er rømningssikkerheten generelt ivaretatt?

K: Det er en utfordring, ett enkelt trappeløp i bygg gjør det vanskelig.

Spm 4:

A: Dette skyldes at bydelen i indre sentrum bestående av gamle bygg og gårder? Siden vi har etablert at det er mangler når det kommer til rømningssikkerhet, hvordan opplever du evnen til å rømme blant leietakerne?

K: Den er svært variabel, i noen gårder bosetter vi jo mange eldre. Her må jeg for ordens skyld si at vi har et søknadskontor som ivaretar de virkelig gamle, "Omsorg +" og den slags. Der vil jo utfordringen være enda større med tanke på mobilitet. Det som det er greit å holde oversikt over er de som er permanent uføre som følge av en kronisk tilstand og ikke kan ta i bruk trapper. Det er ofte en større utfordring å ha på det rene om beboere har den mentale evnen til å rømme, med tanke på rus og psykisk sykdom. Grunnet rundt 1000 ordinære kommunale boliger er vi ikke i stand til å vite om alt dette.

A: Har bydelen en oversikt over sine leietakere og evakueringsevnen deres i tilfelle av katastrofe?

K: Rådhuset kom i 2012/13 (usikkert) med ett krav om en slik oversikt og det ble da kartlagt.

A: Er denne oppdatert eller vedlikeholdt?

K: Nei, i utgangspunktet ikke da vi ikke har et registreringssystem, men det finnes noe for de som har helsetjenester. Jeg har påpekt blant annet for brannvesenet at vi bør ha en HMS(?) modul hvor vi kan krysse av på om beboere er i stand til å komme seg ut på egen hånd.

A: Så bydelen har gitt innspill for ønske om egen modul for evakueringsevne? Interessant.

K: I en situasjon hvor ett bygg skal kartlegges grundig hadde det vært nyttig å kunne trykke på en knapp og vite hvor mange som trenger hjelp; om det er to stykker eller bare halvparten.

Spm 5:

A: Vi kommer tilbake til samarbeid mellom kommunale tjenester senere.

Hvilke særlige utfordringer opplever du som følge av politikken med at eldre skal bli boende hjemme lenger?

K: Det er klart en økende andel risikoutsatte grupper som bor hjemme i egen bolig. For oss er det en prioritering av hvem vi kan gi tett oppfølging. De som trenger mye bistand følges opp tett, mens de som klarer seg i dagliglivet men ikke nødvendigvis under en evakuering får vi mindre fortløpende kontakt med.

Spm 6:

A: Boligbygg sine leietakere omfatter følgende grupper: Rus, psykiatri, eldre, fremmedkulturelle, sosialt svakeligstilte i særlig grad. Hvilke vurderinger gjøres rundt dette ut i fra de ulike instansene sine perspektiv?

(Intervjuer bemerker at det er besvart over, ønsker å gå videre.)

K: I min jobb når jeg snakker om brannsikkerhet tenker jeg fort på fadderbyggordningen til boligbygg og brann og redningsetaten.

A: Dere er fornøyd med den?

K: Vi synes det er ett veldig bra tiltak. Det er klart at med brannsikkerhet er det jo slik at jo mer vi har oversikt over, jo bedre er det. Ett eller annet sted må man jo begynne.

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 1: leder NAV bolig & nærmiljø, bydel Grünerløkka

Transkribert av: Franz von der Fehr

Dato: 230315 Kl. 1200.

Intervjuets lengde: 55 minutter

Spm 7:

A: Det er dessverre neppe ett (enkelt) tiltak som løser disse problemene.

Opplever bydelen at det er iverksatt tiltak som har som spesifikk hensikt å motvirke risiko i eldre bygg?

K: Det er i så fall overrislingen som blir bygd. Det er heldigvis sammenfall når vi ønsker å plassere utsatte grupper, da særlig rus og eldre.

A: Bydelen har rundt 1100 leiligheter, hvor mange bygg kommer til å sprinkles?

K: Det er to, Sofienberggata 7 og Trondheimsveien 33.

A: Opplever bydelen at dette er tiltak som øker fleksibiliteten rundt tildeling eller svar på de utfordringene man har?

K: Ja, det skyldes jo da at man plasserer utsatte grupper i de gårdene.

Spm 8:

A: Har antall brann, utrykninger, hendelser endret seg i senere år? Hvis nei, hvorfor ikke? (Med tanke på ny politikk)

K: Vi har hatt veldig få. Men mye utrykninger fra brann og redningsetaten.

A: Handler dette om utbedring av sprinkling og liknende eller er det ganske tilfeldig?

K: Sprinklene har jo ikke utløst noe, så de har neppe noe med det å gjøre. Det er vanskelig å si, men jeg tenker at flaks kan jo ha spilt en betydelig rolle. En ting er jo antall hendelser og en annen hvor alvorlige de lar seg utvikle til. Mange steder har vi jo bemanning og særlig i Trondheimsveien 33 organiserer vi brannøvelser for beboerne.

A: Bemanning på stedene er kanskje fra deres synspunkt ikke kompensierende når det kommer til brann, men fungerer primært til å ivareta beboerne. Er det sånn at når det først brenner får bydelen vite om det eller kan det ha vært mindre hendelser type i leiligheter som bydelen ikke er klar over?

K: Det kan ha vært mindre hendelser. Hvis folk må flytte eller verre får vi vite om det. Er det bemanning får vi jo vite om det fort.

Spm 9:

A: Hvordan er boligporteføljen sammensatt?

K: Svært konsentrert, gamle bygg.

A: Gjøres det en vurdering av den enkelte beboer? Du nevnte en helhetlig vurdering av den enkeltes behov?

K: Den vurderingen har ikke et særlig fokus men kan brukes også i den sammenheng. Det som alltid er en utfordring er at vi bosetter folk jevnt over i en høyere etasje enn vi ideelt sett skulle. Det holder for eksempel ikke å ha Kols for å bo i lav etasje, en må ha alvorlig Kols. Alternativet er jo privatmarkedet men der er det egentlig samme problemstilling.

A: Når det tildeles bolig gis det konkret informasjon om brannsikkerhet i boligen?

K: Brannsikkerhet er en del av pakken under visningen til boligbygg. Det er alltid en representant fra bydelen med som gir ekstra info i den grad det er behov for det.

Vår erfaring med visningene er at det er mye informasjon som skal gis og det er uklart hvor mye den enkelte får med seg.

A: Hvor mange er det som får oppfølging fra bydelen sin side?

K: Vi mangler kartleggingsmetode for dette. Det er behovsuttøst fra beboernes side.

A: Hvor mange booppfølgere bruker dere?

K: Vi har to booppfølgere, i tillegg til kontorer ute i boligene. Stort overlapp med hjemmehjelp.

A: Hvor mange av de 1100 boligene er oppfølgere innom i løpet av ett år?

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 1: leder NAV bolig & nærmiljø, bydel Grünerløkka
Transkribert av: Franz von der Fehr
Dato: 230315 Kl. 1200. Intervjuets lengde: 55 minutter

K: Vanskelig å si. Om jeg tar ett tall ut fra lufta vil det ligge rundt 30-40%.

Spm 10:

A: Har organisasjonsmodell noe å si med tanke på delt ansvar med 15 bydeler, NAV, boligbygg, brannvesen, andre? Hvilke faktorer mener du er til hinder for et effektivt

samarbeid i din bydel? Hva er ett forbedringspotensial fra deres side, vår side, de andre?
Hvordan kan det tilrettelegges for et bedre samarbeid mellom kommunale tjenesteytere?

K: Boligavdelingen i vår bydel er en del av NAV/sosialtjenesten. Dette mener jeg er positivt på grunn av mye overlapp. Både kommunikasjon i det daglige og integrasjon av systemer har forbedringspotensial. Det er problematisk å vite hvor langt en kan gå med tanke på personvern og taushetsplikt og diskutere ting som angår enkelte beboere. Kan problematisere utveksling av info mellom organisasjoner. Vi har i vår bydel god erfaring med å ha faste møtepunkter om brannsikkerhet. Forsøplingsteamet vårt følger blant annet opp brannsikkerhet. BI har såkalte OT møter med sosial, boligavdeling, utfører(hjemmetjeneste), søknadskontor, Boligbygg, FAK teamet og DPS. (A kaller det dialogmøte). De deltagende på møte har signert en avtale som hever dem fra taushetsplikt og kan diskutere saker på møtet. I tillegg har vi interne møter på huset vårt mellom NAV sosial, rus & psykiatri og bolig, utfører og søknadskontor hvor vi spesifikt ser på bolig.

A: Er det noe myndighetene sentralt burde gjøre for å forbedre disse samarbeidsforholdene?

K: Skulle gjerne sett kompetanseheving rundt jussen i det som dreier seg om personvern og hva slags informasjon man kan gi med tanke på enkeltbeboeres sikkerhet.

Spm 11:

A: Dersom brannvesen, bydelen etc mottar bekymringsmelding fra privatperson eller andre kommunale tjenester angående brannsikkerhet, hva slags virkemidler har man til å følge opp?

K: Bydelsoverlegen har sanksjonsmuligheter og fullmakter. Våre verktøy er å være i kontakt med folk og drive fortløpende opplæring av risikomomenter. Hvis en bekymringsmelding mottas vil bydelen sende noen. Hvem som rykker ut varierer etter melding.

A: Hvordan håndteres bekymringsmeldinger som ringes inn?

K: Det er det ingen standard på. Det avhenger litt av hvem som tar telefonen. Mange vil gå til bydelsoverlegen, mange til boligkontoret. Personlig får jeg få slike henvendelser. Vi har få rutiner på dette.

A: Utveksler bydel og Boligbygg informasjon om bekymringsmeldinger?

K: Ja, det tror jeg. Utleier må vite om dette for å ivareta sine interesser. Vi har tett dialog med forvalter i Boligbygg.

A: Den type melding drukner ofte og blir noen ganger begravd av saksbehandlere med lite erfaring?

K: Jeg tror det er avgjørende å ha en forståelse for sosialt arbeid for å kunne gjøre en god jobb i Boligbygg kontra hva som kanskje er nødvendig i privat sektor.

A: Jeg er en god sosialdemokrat i ryggraden så jeg mener det må gå an å ha to tanker i hodet på en gang.

K: God sosialpolitikk må jo på lang sikt og være god boligpolitikk. Å sikre gode strukturer er positivt.

A: God sosialpolitikk hindrer slitasje og hærverk og sikrer bedre bomiljøer.

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 1: leder NAV bolig & nærmiljø, bydel Grünerløkka
Transkribert av: Franz von der Fehr
Dato: 230315 Kl. 1200. Intervjuets lengde: 55 minutter

Bydelen bruker bydelsoverlegen og har dialog med Boligbygg, men det er ingen dialog opp mot brannvesenet?

K: Nei, men det kunne det godt vært.

A: Men det er kanskje ikke nødvendig heller. Det er på mange måter en tilsynsmyndighet og utøver under slukkearbeid.

K: Vi har fått forespørsler fra brannvesenet rundt spesifikke leiligheter, men det er vanskelig med tanke på personvern og slikt.

Spm 12:

A: Opplever du at kommunens helsepersonell har en plikt til å redusere brannrisiko for de utsatte gruppene? Er det behov for å utvide helsepersonells varslingsplikt? Er det frykt for å bryte taushetsplikt som gjør at man ikke bruker varslingsplikt der det hadde vært berettiget? Er taushetsplikten ett hinder for samarbeidet?

K: Med forbehold opplever jeg ett behov for utvidet varslingsplikt. I den enkelte sak oppstår det gjerne diskusjon om hvor taushetsplikt går. Vi snakket litt om kompetanseheving på dette feltet tidligere (i intervjuet). Jeg tenker det må være første steg.

A: Kommer dette med taushetsplikten opp i samtlige enkeltsaker?

K: Ja, veldig ofte. Jeg opplever det som er vanskeligst med taushetsplikten at fagfolk sin oppfatning av hvor langt den strekker seg varierer veldig. Man havner ofte i diskusjon om taushetsplikten istedenfor at man diskuterer saken. Klare begrensninger kunne hjulpet.

A: Du oppfatter at helsepersonell har en plikt til å bidra til brannsikkerhet der de besøker?

K: De har en plikt til å ivareta liv og helse. Men det er jo lett å være prinsipiell på det, så er spørsmålet hvor langt det strekker seg?

A: Hjemmetjenesten fører visstnok ett skjema om sikkerhet (røykvarsler, slukkeapparat) i boliger de er, men jeg har aldri sett et slikt skjema. Vet du noe om hvor de havner?

K: Nei, men jeg vil anta at de registrerer det i saksbehandlingssystemet sitt.

Vi skulle gjerne sett mer integrasjon med andre datasystemer sånn at fagsystemet til hjemmetjenesten på enkelte områder delte informasjon med oss.

A: Tolker jeg deg riktig når jeg sier man er mer redd for å bryte taushetsplikten enn å overholde varslingsplikten?

K: Jeg tror man er bekymret for å bryte taushetsplikten, ja. Mange er usikre på hva man egentlig kan si. Det er vanskeligst opp mot helsetjenester da det er der det er mest sensitiv informasjon. Ellers opplever vi at man håndterer ting bra mellom oss og Boligbygg, bra dialog.

A: Noe som burde legges til?

K: Det er en utfordrende jobb å drive brannsikkerhet i gamle bygg. Man inngår ett sikkerhetsmessig kompromiss med mindre man vil bruke veldig mange investeringsmidler på å gjøre ting helt trygt. Men det er jo et kompromiss som alle som bor sentralt i Oslo inngår.

A: Er Boligbygg i stand til å oppfylle alle lovens krav med tanke på rømningsmuligheter etc? Boligbygg har jo gjennomført en rekke tiltak de siste årene. Har man hatt nok fokus på det? Så lenge det går bra er det jo ingen som sier noe.

K: Lover og regler er jo en ting, men folk kan dø på tross av lover og krav. Vanskelig å si hvor langt utover lovens krav en kan forventes å gå.

(Intervju avsluttes snart, usikker på om del av ordinært intervju)

A: Når går ett bygg fra å være ordinært til å bli ett høyrisikoprojekt grunnet leietakernes reduserte rømningsevne? Ett veldig åpent spørsmål. Boligbygg og brannvesenet vil nok gi forskjellige svar, bydelen står jo imellom dette. Det er vanskelig; spøken går jo at der man tidligere hadde krav om vandelsattest er det nå krav til rulleblad for å få leilighet. Før hadde

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 1: leder NAV bolig & nærmiljø, bydel Grünerløkka

Transkribert av: Franz von der Fehr

Dato: 230315 Kl. 1200.

Intervjuets lengde: 55 minutter

man folk i arbeid og noen svake individer som ble ivaretatt, i dag er det nesten 100% familier med forskjellige utfordringer. Det er en grunn til at Sandefjord og Bergen har sprinklet alle sine kommunale bygg. Dit har ikke Oslo Kommune kommet. Jeg håper dette prosjektet skal gi mer midler til det.

K: Det er vanskeligstilte som får bolig.

A: Ikke økonomisk vanskeligstilte.

K: Nei, nærmest folk som trenger institusjonalisering. (Intervju avsluttes)

Vedlegg 8

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 2: HMS & brannvern koordinator i Boligbygg Oslo KF

Transkribert av: Franz von der Fehr

Dato: 250315 Kl. 0900.

Intervjuets lengde: 98 minutter

Intervjuet er gjennomført på informantens arbeidsplass i et eget stillerom – og forutsetninger og bruk av intervjuet er klarert i forkant. Intervjuet gjennomføres som et åpent – semistrukturert intervju m/ intervjuguide. Seansen blir tatt opp og transkribert i etterkant, deretter har respondenten fått tilsendt utskrift for gjennomlesning med mulighet for presisering eller tilføyelser.

(Intervju starter)

A: Du er Brannvern og HMS(?) konsulent i Boligbygg. Velkommen hit.

D: Takk, takk.

Spm 1:

A: Har du en generell oppfatning om brannsikkerhet, om risiko, om utfordringer og prioriteringer i den kommunale bolig porteføljen?

D: Vi har fått et helt annet fokus enn vi hadde tidligere.

A: I hvilken retning?

D: Tidligere var vi mindre opptatt av brannsikkerheten til leieboerne i gårdene vi har. Hadde vi hatt det hadde vi gjort adskillig mer. Dette har mye å gjøre med manglende midler vi har hatt til rådighet. Det at vi har dedikerte personer som har å gjøre med brannsikkerhet viser at vi tar det på alvor. Brannvesenet har vært en pådriver i så måte både mot oss som gårdeier og mot rådhuset der pengene sitter. Med så høyt uttak som vi har er vi avhengig av å få med oss rådhuset.

A: Er dette direkte som følge av omprioriteringer som følge av NOUen "Trygg hjemme"?

D: Ja, det vil jeg si. Før den kom hadde vi jo ett fokus fra brannvesenet men aldri i den grad. Brannvesenet har hatt som satsningsområde å bedrive forebygging som de ikke hadde tidligere.

A: Da særlig et fokus på risikoutsatte grupper?

D: Ja, det er jo leietakerne våre i det store og det hele, særlig siden 2004.

Spm 2:

A: I hvilken grad mener du at brannsikkerhet hos risikoutsatte grupper er en utfordring i Oslo kommunes portefølje?

D: Slik beboermassen er sammensatt i dag er det klart vi har noen utfordringer. Vi har jo ikke bygg som er lagt til rette for de spesifikke beboergruppene, men vi er jo på vei. Vi har fått en del bygg i hver bydel hvor vi kan bedre plassere risikoutsatte grupper som de ikke nødvendigvis må rømme fra for å unngå å omkomme.

A: Når du sier hver bydel får egne tilrettelagte bygg, hva legger du i det?

D: Vi mener da høyhus eller mellomstore hus med heis for beboerne, røykdeteksjon og sprinklingsanlegg så brann ikke sprer seg fra en boenhet.

A: Har BBY eller du gjort dere noen tanker om risikoklasser for bygningene? En vanlig bygning er risikoklasse 4 mens en institusjon ofte er klasse 6. Det som kjennetegner en institusjon er jo at den ofte har bemanning, det har jo ikke BBY sine bygg. Når blir antall beboere med så store utfordringer med tanke på rømming og risikoatferd til det vi vil forstå som en institusjon og risikoklasse 6? Lovverket er jo uklart og det er ett vanskelig spørsmål. Har man tenkt gjennom om byggene kan "miste" risikoklasse 4?

D: Det er en fordeling som ble gjort mellom Omsorgsbygg og oss. Det er klart at vi har bygg som kunne klassifiseres som klasse 6. Dobbelt diagnosebygg og sånne ting. Det er fort på vei til å være klasse 6. Nå har ikke brannvesenet påpekt det så vidt jeg kjenner til men det er klart at vi beveger oss i et grenseområde. Det er klart at om vi som faktisk sitter med sånne bygg og

om vi burde det, der er vi nok ikke. Jeg føler for så vidt at vi hevder og mener at vi har klasse 4 også på dobbeldiagnosebygg, for selv om de har det er de fullt rørlige. De kan være litt sjelsmessig svekket, men klarer i det store og det hele å få seg selv ut så lenge de ikke er helt neddopet. Vi har ingen god... kall det "grenseterskel" hvor vi er i ferd med å komme over i klasse 6 bygg, det har vi nok ikke.

Vi har kombinasjonsbygg med sjukehjem og dementavdeling, men det er i liten grad. Grunnen til at det ligger hos oss er at hovedmengden beboere faller under klasse 4.

Spm 3:

A: Hvordan opplever du at rømningssikkerheten generelt er ivaretatt hos Bby?

D: Den har jeg faktisk opplevd at i de senere årene har blitt veldig bra gjennom bla driftsseksjonen hos oss har vi fått ett fokus på at vi skal ha ryddige rømningsveier og personale ute i eiendommene for å avdekke om det er feil og mangler i rømningsveier.

A: Regelmessig tilsyn... Hva innebærer det?

D: Det innebærer fysisk tilstedeværelse i eiendommen enten av spesial personell som enten har en brannvern bakgrunn eller kall det "litt mer drevne vaktmestre".

A: Hvor ofte innebærer "regelmessig"?

D: Det er månedlig. I tillegg har vi tekniske forvaltere som da er ute med andre i Bby. Det er kanskje andre i Bby som må bli flinkere til å varsle når de er ute på sin vandring i bygget.

A: Egne ansatte har altså tilsyn. Hva med vaktmestere, securitas...?

D: De er for så vidt med i den beskrivelsen jeg gir. Jeg tenker først og fremst på den undersøkelsen vi har på særskilte brannobjekter hvor vi bruker Cowi og NEAS sine folk.

A: Det er da det månedlige dedikerte branntilsynet som er mer sporadisk eller tilfeldig og så har du det daglige tilsynet med vaktmestere, vektere på natt. God dekning, vil jeg si. Og så har man jo beboerne i tillegg.

D: Ja, mange steder har man gode beboere som følger med, men vi kan nok ikke legge vår lit til dem. Vi har gjort mye i forhold til å gjøre folk klar over hvor rømningsveier er så de er i stand til å komme klar av leiligheten.

A: På hvilken måte?

D: Det er jo blant annet det at når vi skriver leiekontrakter så skal det informeres. I hvor stor grad det blir gjort er jeg litt usikker på, men det er jo en del av infopakken til nyinnflyttede.

A: Er det ikke i mange bygg hengt opp rømningsplaner i fellesområder og leiligheter?

D: I de byggene som har en form for deteksjon er det det. I de ordinære byggene som kun har manuelt slukningsutstyr og røykvarslere med batteri er det i liten grad gjort slikt.

A: Brannvesenets definisjon på særskilte brannobjekter er langt strengere enn Bby sin definisjon slik at boligbygg kanskje går litt langt utenpå det forskriftene og kravene tilsier?

D: Ja, det kan man si. Brannvesenet har ett lite knippe på 14-15 bygg nå. De har definert noen bygg. Vi har definert ett hundretalls bygg som særskilte og da har spesiell oppfølging månedlig av brannpersonell som sjekker at alt av utstyr er intakt. Videre har vi årlig kontroll av samme utstyr. Her ser vi og om vi må reparere eller oppgradere anlegget.

A: Hva tenker du om at det er mye eldre 1890 gårder med ett (enkelt) trapperom?

D: De aller fleste av de... kall det "single" 1890 gårdene er jo detektert. Mange av dem har og en egen rømningsvei ved en baktrapp. Der det ikke er det er det jo en utfordring, de må bruke den hoved trappa de har. Det er klart at i mange tilfeller så er hver enkelt leilighet utformet som en branncelle så i mange tilfeller kan det være like greit å bli i leiligheten.

A: Gjelder det i 1890 gårder?

D: Tja, den er litt... litt "Bobb-bobb".

A: Er det ett faglig uttrykk?

(Latter)

A: Er leilighetene egne brannceller i 1890 gårdene?

D: Nei, de er ikke det. Men for at en brann skal gå igjennom skal det være ganske omfattende. Jeg vil tro at de fleste vil reddes ut av vinduer og sånn i verste tilfelle. Men jeg tror at om vi har en deteksjon i 1890 gårdene har de fleste en god mulighet til å komme seg ut lenge før det blir så omfattende. Og de er alle koblet opp til brannvesenet, så da er de der i løpet av 15-20 min. Og da vil en brann som regel ikke kunne ha utviklet seg til å gjelde mer enn rommet den har oppstått i.

A: Spesielt i noen av de utsatte 1890 gårdene som i større og mindre grad er detektert i henhold til den lokale vedtekten fra rådhuset 2010/2011 som sier at dersom en eier 1890 gårder med ett trapperom er det forskrift om at de skal være hel detektert som ett minimum.

D: Jeg vil nesten si at en bør gå lenger og de burde sprinkles.

A: Og det har Bby på mange måter gjort innen de økonomiske rammene de har. Og så har man i ettertid funnet ut at på Torshov/Sagene området finnes det en rekke kvartaler som er 1890 gårder. Mange av de har riktignok overgang over loft, men de regnes ikke som rømningsvei av brannvesenet siden det er samme trapp som man eventuelt må ned. Hvis det ene trapperommet er sperret kommer man seg ikke opp på loftet uansett. Nå har Bby hel detektert kvartal 4 i 2014, bra jobbet forresten, hvor mange gårder, leiligheter kan det være der oppe som fortsatt er uten?

D: Det er mange. Det er så mye. Nå har brannvesenet varslet at de skal ha tilsyn med de gårdene, så det vil komme. Men vi snakker om mange kvartaler, ekstremt mange leiligheter og oppganger. Vi snakker forferdelig mye utgifter, særlig med tanke på brannvesenets prising. De har jo priser på over 10 000 kr per oppgang. Og når ett kvartal i verste fall kan ha 10 og 20 oppganger så er det klart vi snakker store utgifter. Jeg tror det er 5 eller 6 kvartaler som skal gås i år med x antall oppganger. Jeg tør ikke anslå antall oppganger.

A: Det er stort sett kvartal 3, store og lille Sandaker, kvartal 4 og 5.

D: Kvartal 6 er solgt, kvartal 7 (bananblokkene, Lammersgate) skal gås.

A: Det er rundt 100 oppganger, da. Ca 800 leiligheter.

Spm 4:

La oss gå videre. Vi har snakket om teknisk sikkerhet. Hva med evnen til å rømme hos beboerne? La oss tenke på brannen i Hagegata hvor den tidligere driftssjefen i Bby sammen med daværende brannvernkonsulent sendte et brev til bydelen i Oslo og spurte hvor mange som trengte assistert rømning i bygget, og fikk svar at det var 3 stk. Og så brant og da tok det 45 min fra brannvesenet var på stedet til de kunne begynne slukking fordi de måtte bedrive assistert rømning for 38 stk som måtte bæres ut. Det var heldigvis ingen person skader, men store materielle skader og utgifter for forsikringsselskapet på rundt 45 millioner kroner på grunn av brannens omfang.

Hvordan opplever du evne til å rømme mellom ulike grupper beboere? Hvis du kunne utbrodere litt rundt dette.

D: Det er en utfordring, det sier seg jo sjøl. De gruppene som bor hos oss føler seg nok i veldig stor grad tryggere inne i sin leilighet og tviler i stor grad på dem som faktisk kommer på døra. Det er klart at den brannen i 29 - ikke bare på grunn av at de ikke klarte å ta seg ut, det er nok heller at de ikke ville. Og da kan man si at de kanskje har en psykisk lidelse eller "whatever", men like fullt så må dem jo ut.

A: "Ville ikke ut" er et interessant perspektiv. Psykisk utfordring.

D: Der tror jeg vi har flere. Det ser vi for så vidt når vi prøver å ta kontakt med folk og komme hjem til dem, så ser vi jo at det er mange som ikke vil ha oss inn av forskjellige

grunner. Blant annet nå som vi skal inn å fjerne ildsteder og sånne ting så er det mange som ikke vil ha oss inn selv om de ikke har ildsted for de vil ikke slippe inn noen. Og de med ildsted vil kanskje heller ikke slippe oss inn, de har mye forskjellige agendaer for ikke å ville slippe inn folk. Men når det er brann... Folk som bor hos oss er jo i en vanskelig situasjon i livet, det er derfor de bor hos oss. Også kan man si at det er nok mer sånn at de må kjenne lukta eller se ilden før de reagerer og vil bringe seg sjøl i sikkerhet. Vi har opplevd flere ganger at når brannalarmen går tar man heller ned detektoren fordi det oppleves som støy og at de i mindre grad oppfatter fare for egen liv og helse. Vi har nok et forklarings og informasjonsbehov for å tydeliggjøre ovenfor leietakere. De er i så forskjellige "settinger", ikke sant; det kan være fremmedkulturelle som ikke forstår hva varslingsanlegg og annet gjør. A: Bby gjør i mine øyne på mange måter en forbilledlig innsatts når det gjelder heldetektering av eksisterende bygningsmasse også er jo dette selvfølgelig med bakgrunn i risikovurderinger som er gjort internt i bby.

Hva med "Ulv, ulv" og falske brannalarmer, beboernes opplevelse av at alarmen går hele tiden slik at ignoransenivået er ganske høyt?

D: Det er en erfaring vi har fått. Det er klart at når de hadde en røykvarsler med batteri kunne de manipulere den akkurat som de ville. Det avdekker vi jo ved større HMS hjemmebesøk ved flere adresser. De står jo langt på vei og juger oss opp i ansiktet om at de har skiftet batteri og at det er intakt forså at vi ser at det ikke er noe batteri der. Men det er klart at når man får et brannvarslingsanlegg vil ikke det kunne manipuleres på samme måten, og da vil det oppfattes som støy når det går. Og når du har ett leilighetskompleks på 100 + leiligheter så vil det jo være så mange som blir forstyrret. Før var det bare enkelte leiligheter, mens naboer i alt for liten grad reagerte, nå blir alle varslet. Og da oppleves det som det en kan kalle "ulv, ulv". Det skal ikke så mye til. Hvis for eksempel ventilasjonsanlegget er i dårlig skikk eller det er dårlig rensert så det ikke har den effekten det bør ha, så går det fort å røyklegge en leilighet. Videre så er det jo sånn at noen av våre leietakere snur døgnet på hue.

A: Så nedsatt teknisk effekt på anlegget om natten fører til utløsning av alarm.

D: Ja, det mener vi bestemt.

A: "Fjerne ildsteder" sa du. Hva legger du i det?

D: Det er jo kontroversielt nok det. Brannvesenet har vært ute på tilsyn, for så å spørre hvilken forfatning pipeløpet vårt er i. Og det er jo sånn at det er fare for at pipene er kommet opp i en sånn alder at de er modne for en rehabilitering eller andre ting, da i utgangspunktet at vi må bite i det sure og stenge pipeløpet. Nå vet vi at boligseksjonen i stor grad har fjernet gamle ovner og sånn med det i tankene.

A: Det er ett veldig bra brannsikringstiltak. Hvor mange ildsteder tror du man har kunnet fjerne og hvor mange piper er stengt de siste årene?

D: Vi har nå kommet opp i 6-700 piper, grovt sagt 2000 leiligheter.

Noen mener det ikke er ett bra tiltak, vi mener det er bra.

A: Det ble mye medieoppmerksomhet i starten.

D: Strømvavtalen med Hafslund sier at strømprudd ikke skal strekke seg over lang tid. Det er klart det kan jo skje, men i teorien skal de ha varme.

A: Regelen om to separate varmekilder er vel borte fra bygningsforskriften nå?

D: Den er borte. Det er oppført mange bygg med bare en varmekilde. Man sparer masse ved å slippe å bygge bygg med piper.

A: Og fossilt brennstoff er ikke akkurat populært i den store sammenhengen.

D: Nei, og det er ikke noe Oslo kommune ønsker heller. Vi har jo fjernet alle fyrhusene våre, eksempelvis fra de OBOS gårdene vi har tatt over.

A: Vi kan nesten si at fjerning av fyring og oljekjeler minsker risikoen.

D: Ja, det kan vi. Brannvesenet har en egen gruppe som følger opp dette, en "fyrhusgruppe".
Og nå kan vi rapportere til dem at vi ikke lenger har fyrhus.

A: Også har vi fylt igjen oljetanker og. Kanskje mer for å hindre at folk faller ned i dem, men det hindrer vel og brannfare.

D: Og der kan det være igjen olje, forurensing...

A: Det minimerer risiko på nedsida det også.

Spm 5:

A: Hvilke særlige utfordringer ser du at vi får med politikken om at flere og flere eldre skal bo hjemme lenger? Tilveksten og det at vi lever lenger gjør at man ikke kan bygge nok institusjoner. Tanken er god men gir oss utfordringer.

D: Det ser vi jo på evalueringer, når vi ser f.eks en trappeheis så vet vi at noen med lav mobilitet bor i lav-mellom lav etasje.

A: Hjelpemidler er avslørende.

D: Jeg har opplevd tidligere at de har fraktet opp sjukesenger til toromsleiligheter hvor det er personer som må ha senga i stua. Hvor en mann måtte ligge 24/7 og kona måtte være nærmest hjelpepleier. Sånn kan vi ikke ha det. Det er greit at folk skal ha en trygghet i å bli gammel, men når det er slik at man er blitt sengeliggende så må det offentlige ta tak i det. Der er det viktig at vi har god dialog med de respektive bydelene som vet hvilke endrede forhold det blir i respektive gårder. Når folk blir eldre og skrøpeligere så er det mange som vil flytte selv og kanskje til og med vil ha en sjukehjemsplass, omsorg + eller whatever. Men det offentlige vil ha dem hjemme på grunn av økonomien i det. Jeg tror at i mange tilfeller så er ikke dette en god løsning og mener det offentlige bør bygge seg opp til ett nivå hvor vi da tar eldre på alvor. Det er kanskje den største problemstillingen at vi ikke tar dem nok på alvor når de har endret livssituasjon. Dette er en sak for alle som jobber med dette og en dialog er viktig.

A: Avdekker Bby mange situasjoner der hjelpeapparatet ikke virker eller svikter eller kanskje leietakeren til og med ikke vil ha kontakt?

D: Vi avdekker det. Da har det som regel gått alt for langt så det går ut over naboer og rundt liggende leiligheter. Det ligger nok litt sånn skamkjensle at det er blitt sånn. Det NAV sier når vi gjør dem oppmerksomme er at de ikke har noen oppsøkende virksomhet og at oppfølgingen til bydelen kanskje ikke er så god som den burde være. Det er andre instanser i bydelen, tenker jeg, som burde følge det opp. Men det er ofte den graden av oppfølging vi har som avdekker sånne grelle eksempler.

A: Hvor mye kan det være snakk om? Er det enkeltepisoder eller en mer permanent status?

D: Det er klart du kan kalle det enkeltepisoder men enkeltepisoder blir stadig flere. Det blomstrer vel kanskje litt mer opp enn det har vært tidligere, evt har vi bare ikke avdekket det før.

A: Det er kanskje en konsekvens av tildelingskriterier og nedbygging av institusjoner?

D: Det er eksempler på folk som kommer fra rehabilitering etter en type voldsepisode eller noe sånt. Fengslet har jo ikke kapasitet til å følge dem opp så da blir de gjerne plassert i en leilighet og gjemt unna litte grann. Taushetsplikten er noe av det verste vi sliter med der fordi vi ikke får den informasjonen om leieboere vi trenger.

Spm 6:

A: Boligbygg sine leietakere omfatter følgende grupper: Rus, psykiatri, eldre, fremmedkulturelle, sosialt svakeligstilte i særlig grad. Hvilke vurderinger gjøres rundt dette ut i fra de ulike instansene sine perspektiv?

D: Det er vi som har det største fokus på dette sammen med brannvesenet. Vi fanger jo opp alle disse gruppene, mens de andre instansene har sine behov og alle gjør vel den enkleste utvei for å si det sånn.

A: Jeg opplever ofte at bydelen til en viss grad har en tanke rundt plasseringen. Hvordan opplever Bby det?

D: Der har vi hatt ett prosjekt i sammen med brann og redning i forhold til blant annet bydel Grünerløkka med å få et fokus på akkurat det å tildele leiligheten til akkurat den gruppen som kan bruke den.

A: Hvordan gikk det prosjektet?

D: Det prosjektet i seg selv gikk veldig bra noe som har gjort at vi er lånebevilget penger i 2015 til å sprinkle respektive bygg.

A: Hvilket prosjekt er det vi snakker om nå?

D: Det er i kjølvannet av en risikovurdering av hele eiendomsmassen vår. I korte trekk en indeks som viser sammensetningen av tekniske installasjoner og beboere og deres muligheter til å komme seg ut. Det ligger mye på oss også som utleier at vi skal tilby en eiendomsmasse som til enhver tid er egnet for de gruppene som bydelen skal bosette. Det kan være en utfordring. Du nevner en av gruppene, asylsøkere, som kommer rett fra mottakene. Det blir jo bare sagt til bydelene hvert år at ”dere skal huse så og så mange” uten at dem kanskje kjenner beboerne bedre enn det. Og hvis det viser seg da at de har for eksempel amputert ett bein så kan man få en ”miss” i forhold til tildelinga.

A: Med tanke på det; vi snakket med en bydel og de sa om beboerens kapasitet til å rømme, enten ved brann eller ved en katastrofe hvor man må evakuere store deler av Oslo. Bydelen sa at de hadde gjort en slik registrering etter påbud fra rådhuset i 2011. Men ingen ny etterspørsel. Har Bby et register over hvilke beboere som har behov for assistert evakuering?

D: Vi har jo ikke det. Der kommer den taushetsplikten mange vil gjemme seg bak av ene eller annen merkelig grunn, inn. Når vi ser på sikkerheten til enkeltindividet bør taushetsplikten kunne tilsidesettes, iallfall så lenge det er innenfor den samme virksomheten slik som Oslo kommune jo er. Opp mot private hadde det kanskje vært litt annerledes. Jeg vet ikke hvordan tildeling er i det private, men jeg vil tro at det kanskje er litt mer etter behov, de får ett litt mer konkret svar tilbake. Hos oss så vet dem hva det dreier seg om og de kjenner boligmassen nesten like godt som oss selv. Nå kommer vi jo tilbake til taushetsplikten, den er til hinder for at man skal kunne gjøre det som er best for individet. Men jeg hører jo ute i bydelene, jeg og, at vi vi skulle ha ett register over alle som bor hos oss...

A: Det kunne vært merket hos GOBO ved tildeling var den ene bydelens oppfatning. Man kunne merket på ett avkrysningsfelt om det var noen i denne familien som hadde den type utfordringer.

D: Vi har jo minimal tilgang på det, vi bør jo ha det i våre systemer, de vi bruker til daglig. Det burde jo vært en del av brannboka vår.

A: En av tingene jeg oppdaget under arbeidet med denne masteroppgaven er at der hvor det er hjemmebaserte tjenester... Hjemmehjelp har jo ett eget skjema som heter ”sikkerhetsjekk av leilighet og beboer” som sier at de skal sjekke røykvarsler, utganger, leietakers evne til å rømme. Etter mange år i min jobb har jeg enda ikke sett det skjema i det hele tatt. Jeg tror dette er en avtale mellom brannvesenet og hjemmetjenestene. Men vi som huseier har aldri fått sett eller hatt tilgang til de skjemaene. Nå er det jo selvfølgelig ikke alle leilighetene som har hjemmehjelp, men dette ville jo vært relevant overskuddsinfo for huseier.

D: Hvis det er et skjema som er i bruk, så ja.

Spm 7:

A: I forhold til det med eldre; Hvilke konkrete kompenserende tiltak er iverksatt fra Bby sin side. Du nevnte heldetektering, sprinkling, vakhold på natt. Flere bygg er definert som særskilte.

D: I de aller fleste tilfeller der de er definert som særskilte er det døgnbemanning på husene. Om døgnbemanningen er god nok... Vi opplever jo mye rart der det er døgnbemanning; alarmer som går...

A: På den tekniske siden har man gjort røykeskilledører i korridorer.

D: Røykskille, ja. På noen eiendommer. Blant annet på Romsås og et par høyblokker som vi har. Etter pålegg har vi gjort noe branntetting også.

A: Hvor mye er lagt ned i det de siste årene tror du?

D: Vi hadde en avtale som var på 3 millioner og den har vi jo sprengt, så vi har brukt 6-7 mill. kr og er ikke ferdig med eiendommene som spesifikt var på den lista.

A: 1890-gårder?

D: Ja. Over halvannet til to år.

A: Kan du si noe om sprinkling.

D: Der er det brukt 40 millioner 2 år på rad. Vi er i andre året nå. Fokuset er jo det samme, men det er ikke satt av spesifikke midler til 2016. Det er noe vi må bruke av vedlikeholdsmidlene våre. Vi skulle gjerne fått mer penger fra sentralt hold.

A: Si at Bby har ca 200 bygårder, hvor mange av de er hel detektert?

D: Vi har detektert 25 1890 + mange andre. Vi nærmer oss vel en 50-60, kanskje opp til 70-80 eller 100 hvis man tar med alle typer.

A: Bby har satset masse på dette; sprinkling, heldetektering, faste stillinger. Pipeprosjekt, branntettingsprosjekt og det er lagt ned påbud om at alle nybygg skal både sprinkles og heldetekteres.

D: Det er en ny trend, det veldig bra det.

A: Hvordan opplever du ledelsen sitt fokus på brannvern?

D: Fokuset har blitt større på grunn av press utenfra i det politiske miljøet, regelverket og ikke minst brannvesenet. Brannvesenet har snart flere på forebyggende enn de har faste lag på utrykning så det sier jo litt. Samtidig er det ett fokus gjennom hele organisasjonen vår, ledelsen er veldig innstilt på det. Det arbeidet her må vi bare fortsette med.

Spm 8:

A: Antall hendelser som brann, utrykninger, dødsfall; ser vi noen endringer i det? Og hvis det ikke er noen endringer, med tanke på den nå vanskeligere beboermassen, hva er din oppfatning der?

D: Med den innsatsen som brannvesenet legger til grunn så har de enn tett gruppe med mannskaper som melder inn rimelig kjapt til forebyggende og da er bydelsoverleger og andre instanser veldig på tilfeller der det er "bomber" hvor det kan skje eller forekomme noe.

A: Forebyggende innsats har stabilisert antall hendelser. Men angående Bby sitt arbeid... Sprinkling i seg selv hindrer ikke brann, gjør det?

D: Vi har hatt ett tilfelle hvor tåkeanlegget i Refstadveien 4 slukket før vi hadde sprinklet bygget. Der har det vært sabotasje på sprinkelanlegget i bygget. Vi har aldri, så vidt meg bekjent, hatt branner som har blitt slukket av sprinkler.

A: Man kan si at antall utrykninger i stor grad er hos Bby, kommunale boliger brenner i følge brannsjefen fire ganger så ofte som private. Det høres jo ikke bra ut. Men jeg har sjekket litt og det er ikke så mange andre relativt sett som er knyttet opp til 110 sentralen. Hver gang noen steiker en pizza hos oss og alarmen går, så rykker brannvesenet ut. Hvis noen steker hos

meg kommer ikke brannvesenet, jeg bare lufter ut i etterkant. Med mindre komfyren tar fyr, så klart.

D: Når brannalarmen er utløst mener brannvesenet at det skal telle som brann, og det mener jeg er litt på kanten. Men så lenge vi detekterer mye mer og dette styres av et sentralt anlegg, vil ikke brannalarmer kunne manipuleres i samme grad som tidligere. Det eneste de kan gjøre er å feie den ned eller noe sånt, men da har alarmen allerede gått. Det er klart at det er en driver. Så velger vi jo å være koblet opp mot brann og redning, men dette er jo fordi brannvesenet langt på vei hevder at det brenner mye oftere hos oss. Vi så jo det tilbake i 2013 at det var 7-8 dødsfall i Oslo, ett av dem hos oss. Etter det har vi ikke hatt dødsfall. Vi har hatt branner, vi har hatt personskader men ikke dødsfall.

A: Hva ligger Bby sin dødsstatistikk på nå?

D: I 2014 var det 0. I 13 var det 1. Før det var det to-tre år uten dødsfall.

A: Snittet de siste 20 årene ligger vel på en halv person i året.

D: Det er en halv for mye. Det er en bra utvikling, men jo mer fokus, jo bedre.

Fokus. Fokus! FOKUS!

A: Til tross for større utfordringer har man fått mer fokus og bedre oppgraderinger som har motvirket situasjonen?

D: Det kan man godt si. Vi kan jo da si at vi har tatt inn over oss at de gruppene vi bosetter har blitt svakere når det gjelder å ivareta sitt liv og helse. Men vi skal ikke undervurdere det.

A: Man er bare så god som sin siste katastrofe. Vi kan gjøre mye bra i mange år uten å være i medienes søkelys, men skjer så det verste...

D: Det verste ville vel vært om flere av husene våre brant opp.

Spm 9:

A: Neste spørsmål: Hvordan er boligporteføljen sammensatt, hva slags type bygg er det Bby eier?

D: Vi har flere kategorier. Vi har det som på folkemunne er PU boliger. Særskilte brannobjekter. Omsorgsboliger. Omsorg+ boliger. I de aller fleste tilfeller er det egne leiekontrakter.

A: Type hus er da blokker?

D: Vi har alt på ett spekter som strekker seg fra 1890 gårder til nyere bygg.

Mange av de gamle trygdeboligene har en del utfordringer med tanke på at husene er høye og at de ikke er tiltenkt den bruken som de har i dag. En del av blokkene har ett institusjonspreg i dag.

A: Trehus, eneboliger?

D: Ja. Masse trehus. Mye av det vi kaller PU boliger er trehus. I stor grad var dette ett satsningsområde på 80-90-tallet.

A: Gjøres det konkrete vurderinger av den enkeltes behov? Gjøres en individuelle risikovurdering før tildeling av adresse?

D: Det blir ikke gjort av oss, det jeg kjenner til. Det er bydelens ansvar. Men det er her den taushetsplikten igjen slår inn. Vi bryr oss kanskje litt lite som ansvarlig eier om hvem som blir bosatt på bydelens leiekontrakter. I for liten grad er vi kjent med hvem som faktisk bor og hvor mange som bor. Der har vi en avtale også kan den gjelde både 1, 2 og 3 etasjer med boliger.

A: Slik tildeling av kommunale boliger som gjøres ute i bydelen, er det Bby sin oppfatning at boligen er tilpasset personens funksjonsnivå også med tanke på brannsikkerhet?

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 2: HMS & brannvern koordinator i Boligbygg Oslo KF
Transkribert av: Franz von der Fehr
Dato: 250315 Kl. 0900.

Intervjuets lengde: 98 minutter

D: Når bydelen har en problemstilling så tenker bydelen utifra det ”her kan vi plassere vedkommende”. De har mer behov for å plassere vedkommende enn for å sikre brannsikkerhet. Dette gjelder ikke nødvendigvis alle bydeler, men mange.

A: Vil du si det er individuelle forskjeller hos bydelene når det gjelder kompetanse med hensyn til brannvern og plassering og også med hensyn til den enkelte bydels mulighet til å plassere på grunn av porteføljens manglende fleksibilitet?

D: Forskjellen er stor. Det er ingen tvil om det. I mange tilfeller kan det være dedikerte personale som følger opp beboermassen, og så kommer det ett kutt i ett nytt budsjettår og kvaliteten faller.

A: Handler dette litt størrelsen på eiendomsmassen bydelene administrerer? Sånn at de som har flere bygg er mer profesjonelle?

D: Ja, de ønsker å være mer profesjonelle. Ta Sagene; Sagene har ett apparat som er unikt. Jeg har ett inntrykk av at Grünerløkka og er godt på vei.

A: Jeg er enig i det. Gamle Oslo og?

D: De har kommet lengre men der har vi hatt noen problemstillinger, blant annet med enkeltadresser hos oss som brannvesenet da har varslet både bydelsoverlege og NAV om.

A: Det er de tre største bydelene.

D: Problemet er nok større i de små bydelene. Frogner, som jeg kjenner godt, hadde et godt opplegg men så ble oppfølgingsbiten nedprioritert nærmest fjernet grunnet budsjettmessige endringer. Men så skal det sies at små bydeler som Nordre Aker har veldig dedikerte mannskaper i forhold til deres ansvar. De er bare litt mer sårbare på grunn av ressurser. Jeg tror leddet over der igjen har det med seg, men kanskje ikke i tilstrekkelig grad.

A: Gis det konkret informasjon til beboere i forhold til brannsikkerheten?

D: Det blir hvert fall gitt ett skjema på flere språk. Det er ett skjema som ble utarbeidet av brannvesenet i sin tid, der tror jeg det blir brukt fortsatt.

A: Hvem deler ut det?

D: Kontraktsforvalteren fra Bby gjør det ved tildeling.

A: Da vises rømningsveier, røykvarsler, pulverapparater?

D: Det forventer jeg. Slik jeg oppfatter det skal det gjøres.

A: Det er bare Bby som gjør dette?

D: Ja, forhåpentligvis gjør vi det.

A: ”Forhåpentligvis”? Betyr det at du skal ut og sjekke dette etterpå?

D: Vi kan nok sjekke det bedre både du og jeg.

(Latter)

D: Jeg håper vi kan være i leiligheten kort tid etter at den er gitt ut for å sjekke at den blir brukt riktig, at utstyr ikke manipuleres etc.

Spm 10:

A: Tror du organisasjonsmodellen med ansvarsfordeling har noe å si for dagens situasjon?

D: Det kan være flere sider. Grunnen til at det er sånn det er nå er at de skyflet alt de ikke ville ha i bydeler med lite boliger over til blant annet Sagene.

A: Samlet problematikken ett sted.

D: Det er klart det er problematisk med det skjeve antallet boliger vi har i bydeler.

A: Hvilke faktorer mener du ligger til hinder for ett velfungerende samarbeid i Oslo dersom det er noen?

D: Det burde gjøres enklere å bytte boliger på tvers av bydelsgrenser etter behov, for det tror jeg ikke fungerer optimalt i dag.

A: Dersom samarbeidet mellom kommunale tjenesteytere hadde forbedringspotensial, hva kunne blitt gjort bedre fra deres side og vår?

D: Samarbeid med fore eksempel brannvesenet er bra, men vi har mye å vinne på ett bedre samarbeid med bydelene. Brannvesenet blir nærmest en sånn pådriver.

A: Når du sier bydelene er jo det et vidt begrep. Hver bydel har jo en rekke enheter, Hvem er det man samarbeider med i bydelene?

D: Nå ligger boligkontoret hos NAV, så det er fortrinnsvis NAV. Forhåpentligvis er det ett bedre samarbeid mellom de som er underlagt NAV.

A: Hva med samarbeid med hjemmetjenestene?

D: Nei, lite. Sånn jeg forstår det er de nå en del av NAV. Og jeg er usikker på hvor mye tid de har.

A: Hva tenker du må til for å få til ett samarbeid?

D: Jeg tror initiativet må komme herifra, sammen med kanskje brannvesenet og andre instanser. Får vi en del plattformer, blant annet med omsorgsbygg, så er det bra for de har en del liknende problemstillinger som oss. De kan ha kontaktpersoner i bydelen som vi ikke har.

A: Er det noen måte sentrale myndigheter kan tilrettelegge for bedre samarbeid mellom kommunale tjenesteytere.

D: De bør ikke skjære mye i budsjettet. Så kan man si at hvis man har en konkurranseutsetting så får man bare det man ber om og ikke mer ytelse enn det? Jeg må si at vi har tatt det inn over oss at den omorganiseringen vi har gjort nå treffer mer mot de respektive gruppene i bydelene enn det har gjort tidligere. Får vi en organisering som er litt mer helhetlig i angrepsrekken ut mot eiendomsmassen vår, så er vi godt på vei.

Spm 11:

A: Dersom Bby, brannvesenet mottar bekymringsmeldinger fra private eller tjenesteytere om brannsikkerheten til risikoutsatte personer, hva slags virkemidler har man til å følge opp en slik henvendelse fra Bby sitt perspektiv?

D: Fram til nå har vi vært litt stormodige på det der, når vi først har avdekket noe sånt noe. Når brannvesenet avdekker noe går de til bydel/bydelsoverlege med kopi til oss. Så vi kommer da inn i ett senere ledd. Men det kan jo vise seg at vi har hatt en problemstilling uten å ha hatt den nødvendige dialog med bydelen.

A: La oss si at en melding kommer til oss, til kundesenteret eller forvalterne, beskjed om at vedkommende røyker på senga eller er en samler eller har demontert varslinga, har hatt tilløp til brann tidligere. Hva er neste skritt?

D: Bby tar hjemmebesøk, det er hjemlet i husleieloven og leiekontrakt. Vi har hjemler for å ta oss inn, men i de tilfellene har vi alltid varslet bydelen.

A: Hvem i bydelen er det man henvender seg til?

D: Boligkontoret/NAV. Så får de gjøre en vurdering om hvem de vil ha med. Jeg tror bydelsoverlegen er en nøkkelinstant å ha med her.

A: La oss si at bydelen, som følge av ett arbeidsuhell, glimter med sitt fravær. Hvis man ikke kommer inn i en leilighet, hva gjør man da?

D: Vi har en nødrett. Vi kan i løpet av en halvtime få en midlertidig tillatelse til å ta oss inn basert på en HMS vurdering. Eller kontakte politiet.

A: Når man er inne og avdekker utfordringer, alvorlige HMS situasjoner, hva er neste skritt?

D: Da er neste skritt å sørge for å få bydelen med oss og få dem til å se behovet for tett oppfølging. Det er ikke bare å lukke døra og øya og si at "nå har i varslet". Vi har og et ansvar.

A: Og hvis det ikke blir forbedring?

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 2: HMS & brannvern koordinator i Boligbygg Oslo KF
Transkribert av: Franz von der Fehr
Dato: 250315 Kl. 0900.

Intervjuets lengde: 98 minutter

D: Terminere kontrakt.

A: Hvor lang tid tar en slik prosess?

D: En sånn prosess kan ta veldig lang tid, men bør ikke gjøre det. En endring bør sees dag 2, spør du meg.

A: Det hadde vært digg, men noe slikt har ikke jeg fått med meg.

D: Når bydelen ikke er med... Vi har eksempler på både 1, 2 og 3 måneder. Vi hadde og ett på 7-8 måneder som endte med dødsfall.

Spm 12:

A: Opplever du at kommunens helsepersonell i dag har en plikt til å redusere brannrisiko for utsatte grupper?

D: Jeg kjenner ikke lovgivingen deres veldig godt. Men jeg vil tro at de har ett like stort ansvar for å varsle og ta vare på enkeltindividet.

A: Er det behov for å utvide helsepersonells varslingsplikt slik du ser det, jamfør forslag til regelverksendringer Trygg Hjemme. Varslingsplikt vs. Taushetsplikt.

D: Jeg tror at man blir litt "herdet" av jobben. Jeg tror terskelen er litt forskjellig fra individ til individ alt ettersom hvor mye en har vært ute i eiendomsmassen vår. Man blir litt redd for å rope "ulv, ulv". Man glemmer seg bak taushetsplikten. De er litt for usikre.

Man blir litt sånn "har sett verre, jeg." Så det blir høy terskel for å rapportere.

A: Opplever du konkret at taushetsplikten er ett hinder for samarbeid?

D: Jeg mener bestemt at den er ett hinder. Det har den vært så lenge vi har drevet med dette. Første kontaktpunktet når vi får overført en ny leieboer så burde vi få vite fra A til Å deres historie. Ikke at vi skal opplyse videre om dette til borettslag og sånne ting, men at vi da kan sette vedkommende i den boligen som passer best.

A: Klare begrensninger for Bby, altså.

Opplever du at tjenesteyter er innforstått med grensedraining mellom taushetsplikt og varslingsplikt?

D: Den tror jeg ikke er klar og tydelig nok.

A: Hva er egentlig varslingsplikt vs. Taushetsplikt?

D: Når du f.eks ser unger bo ett sted i dårlige omgivelser, de har ikke klær, de har kanskje ikke mat en gang. De er underernært og slått på, da må det varsles.

A: Det ligger kanskje i ryggmargen på alle som jobber, men når det kommer til forebyggende brannvern har man ikke den samme ryggmargrefleksen, er det det du sier?

D: Det stemmer, det. Brannvesenet sier det godt når de sier at mange ser skogen for bare trær.

A: Nå er vi nesten ferdig. Er det noe du vil legge til, noe du brenner for?

(Latter)

D: Trekanten i forhold til Bby, bydel og brannvesenet er alfa og omega. Den gruppen vi burde hengt på der i større grad enn vi har gjort er politiet. Der har vi ikke hatt så mye fokus. Twitter og sånne ting (sosiale medier) der skjer det lite fra vår side. Politiet for eksempel er flinke der, flinkere enn brannvesenet.

A: Hva skal vi twitre om?

D: Vi kan twitre om det som er verdt å informere om. Jeg synes vi skal holde oss unna facebook. Twitter er litt mer sånn faktabasert uten å innlemme deg uten at det blir diskusjon frem og tilbake. Om vi ser på politiske blogger og sånn kan det bli nærmest sånn drittkastingskanaler.

A: Hva tenker du generelt om informasjonsarbeidet ut til leietakere i Bbys portefølje? Er den god nok?

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 2: HMS & brannvern koordinator i Boligbygg Oslo KF
Transkribert av: Franz von der Fehr
Dato: 250315 Kl. 0900.

Intervjuets lengde: 98 minutter

D: Jeg tror den kunne vært mye bedre. Vi ser at vi har en del oppslag og sånne ting, men vi tar ikke nødvendigvis ned de som er utgått. En annen side er å bli flinkere til å informere tidlig i prosesser vi skal gjennom i eiendommer.

A: Har dere noen regelmessige kampanjer?

D: Det blir litt sånn ut i fra eller annen hendelse ut i fra hver enkelt ansatt sitt ønske om at ting skal være veldig bra. Jeg tror vi har mange ute i eiendommene som vil at det skal være bra men som vegrer seg for å komme med ting de kunne kommet med.

A: Bby deler ut gratis batterier i resepsjonen og erstatter, kostnadsfritt, apparater og alarmer når det trengs. Har man vurdert å gjøre en kampanje type "Røykvarslerens dag"?

D: Vi burde kanskje det.

D: Brannvesenet hadde ene egen kampanje med "røykvarslerens dag", da sto de på stand nede i byen blant annet. Samtidig har de i flere omsorgsboliger hos oss delt ut, til de de fikk kontakt med, sånne spraybokser som alternativ til pulverapparat. Her kommer det inn at vi trenger mer informasjon om de vi leier ut til. Vi setter konsekvent inn pulverapparat som veier x antall kilo. Om vi hadde visst mer kunne vi hatt et godt alternativ til en skrøpelig 90 åring på 40 kilo som ikke klarer å løfte et pulverapparat.

A: I den spørreundersøkelsen du ble utsatt for en måned siden stod det noe om ressursene som blir dedikert. Hvordan opplever du den situasjonen som brannvernansvarlig i Bby? Er arbeidet fordelt på en rekke personer og ulike nivåer i organisasjonen, eller er det behov for å ha flere med spesialkompetanse inn?

D: Jeg tror vi har gjort ett riktig grep med tanke på omorganiseringa vår så vi må se an med det. Men det er ikke tvil om at vi har behov for flere på brannside, men jeg tror det er viktig å bevisstgjøre hele organisasjonen vår i større grad, ikke minst de nye teamene som kommer nå. Jeg stusset litt når jeg leste om "fjerning av veggdyr-strategien" og det snakkes om tetting av rørgjennomføringer og det ene og det andre. Ja vel, tenker jeg, det er mye gode intensjoner men om vi kommer til å lykkes med det...

A: Du må nå i møte. Takk for i dag.

(Intervjuet avsluttes)

Vedlegg 9

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 3: Branninspektør, Forebyggende avdeling, Brann og Redningsetaten

Dato: 260315 Kl. 1400.

Intervjuets lengde: 84 minutter

Transkribert av: Franz von der Fehr tom spm 3 – Atle von der Fehr fom spm 4

Intervjuet er gjennomført hos Boligbygg Oslo KF i et eget møterom – og forutsetninger og bruk av intervjuet er klarert i forkant. Intervjuet gjennomføres som et åpent – semistrukturert intervju m/ intervjuguide. Seansen blir tatt opp og transkribert i etterkant, deretter har respondenten fått tilsendt utskrift for gjennomlesning med mulighet for presisering eller tilføyelser.

(Intervju starter)

A: Hvilken stilling har du, Hans Martin fra Brann og redningsetaten.

H: Jeg er branninspektør, Forebyggende avdeling.

Spm 1:

A: Har du en generell oppfatning om brannsikkerhet, risiko, prioriteringer, utfordringer i kommunale boliger i Oslo fra brannvesenets side?

H: Ja, det var omfattende første spørsmål. Det er ett veldig stort omfang og en veldig variert brukergruppe. Mange typer beboere og hva slags behov for bistand de har. Og det er også en veldig variert bygningsmasse, det varierer fra eldre hus til store moderne hus.

A: Oppfattes det fra brannvesenets side som en prioriteringssak (med disse kommunale boligene). Er det høy eller lav risiko, etc.

H: For vår del er det en prioritert oppgave. Nå har det vært en del fokus på det blant annet med NOUen også videre, som du sikkert kjenner til. En stor andel av de som bor i kommunale boliger faller innfor utsatte grupper i en eller annen form, uten å skulle stigmatisere folk. Det er sånn realiteten er. Vi ser det også med utrykninger, av erfaring, at det er litt utfordringer. Det er en del brukere som har det man kaller for lav bo-kompetanse. Også er det mye utrykninger til kommunale boliger.

A: Brannvesenet har altså erfaringsbasert mye utrykninger, mange beboere har lav bo-kompetanse.

Vil du si at brannvesenet i etterkant av NOUen i 2012 har gjort omprioriteringer mot denne gruppen?

H: Ja. Det har vært veldig mye fokus på dette. Vi har nok ligget litt i forkant fra andre brannvesen fordi vi har omprioritert ressursene. Tradisjonelt har brannvesenet tilsyn med særskilte brannobjekter, mens noe av utfordringen NOUen påpeker er at vi ikke når noen av de som er særlig utsatt. Så hos oss ble det her manifestert ved at vi fikk en egen prosjektgruppe som jobbet særlig med det her. Etter to år er den blitt opprettet som fast seksjon hos brann og redningsetaten.

A: Og den heter?

H: I mangel på ett bedre ord heter den "Seksjon brannsikkerhet for utsatte grupper".

A: Hvor mange jobber der?

H: Per dags dato er vi fem stykker som jobber der.

A: Hvil du si at det er nyopprettede stillinger eller er de omprioritert fra andre gjøremål?

H: Det er ett godt spørsmål; vi har jo hentet inn nye folk utenfra med spesialkompetanse som er spesielt med tanke på å jobbe annerledes. Men rent teknisk har vi ikke fått flere stillinger, så det er en omprioritering av de ledige stillingene vi har, med forbehold at dette er ikke det jeg jobber med. Man har valgt å omprioritere ressursene og fått inn folk som er spesielt egnet. Også har vi hentet inn folk fra egne rekker.

A: Etter to år, hva er hovedtyngden av det denne prosjektgruppen jobber med? Hva er de mest konkrete og synlige tiltakene?

H: Det første er at vi det siste året nå har fått en mye tettere dialog med blant annet Bby. Det er helt klart. Man har også fått på plass en angrepsplan for oppgradering på en del bygg. Det er kanskje det mest synlige resultatet rent fysisk. I tillegg har vi det som heter fadderaktivitet.

A: Som dere har fått mye positive tilbakemeldinger på fra både oss og andre.

H: Ja. Og det ble jo startet i utgangspunktet som en pilot man kjørte oppe på Hovseter. Det ene bygget var vel eid av Bby, det andre privateid.

A: Og det er nå en fast aktivitet?

H: Ja. Her har vi fokus på to ting; det er tett dialog med eier, altså en rask kommunikasjonslinje når det gjelder tilrettelegging. Vi har fått veldig gode tilbakemeldinger fra eiere og fra vaktlagene. Så dette er noe vi fortsetter med i år med noen endringer fra år til år ettersom vi evaluerer og prøver å forbedre det.

A: Det er den ene delen. Og den andre?

H: Vi forsøkte til å begynne med hjemmebesøk men det var ikke alle steder det var like aktuelt. Noen steder var det litt sånn at brukergruppa var såpass tung at det å stå og snakke med dem om brannsikkerhet ikke nådde frem.

A: Hva gjør man nå isteden?

H: Man fikk litt større frihet til å gjøre aktiviteter tilrettelagt for bygget. Så har vi strammet det litt til i år; der det er boliger der kommer vi til å kjøre i forhold til aksjon "Boligbrann" som er den der DSB aktiviteten. De stedene der det er mer personale og sånn kjører vi en brannøvelse hvor vi gjennomgår hvordan staben skal forholde seg til brannvesenet og sånt.

Spm 2:

A: I hvilken grad opplever du at mangelfull brannsikkerhet hos risikogrupper er en utfordring for Bbys portefølje?

H: Jeg vil si at risikoen er høy, absolutt. Men man har gjort en del tiltak for å redusere risikoen. Sånn bygg for bygg så er det en del bygg som man har gjort så mange tiltak at risikoen er akseptabel, da. For eksempel har man fått sprinklet en del bygg.

A: Kommer nettopp fra budsjettmøte, flere skal det bli. 10-15 nye sprinklede bygg. Satt av 48 millioner kroner.

Spm 3:

A: Hva kjennetegner mangelfull brannsikkerhet hos risikogruppene? Hva innebærer det?

H: Vi ser ofte, uten å stigmatisere noen, at leiligheter bebos av folk med lav bokompetanse. Folk som samler søppel... psykiatri, rus, gjerne en kombinasjon av de to.

A: Og den kombinasjonen forsterker jo effekten. Eldre er jo og en høyrisikogruppe. Bby har jo og som en av sine prioriteringer å bosette flyktninger og da er det jo språk og lav sikkerhetsforståelse som gjør at de må anses som høyrisiko. Det er ingen tvil om at det du kaller lav bokompetanse innebærer lav sosial status, lav utdanning, fattigdom, mange ting. Det generelt sett medfører høyere risiko, særlig når kombinert med røyking på senga og rus og alder og psykiatri så blir det en potent... "Cocktail"?

H: Ja, en del av disse gruppene har kanskje en atferd som medfører risiko, mens når vi snakker om hjemmeboende eldre så er det litt mer det faktum at de har problemer med å komme seg ut. Også kan de jo være glemske.

A: De holder oss i arbeid. (Latter)

Spm 3:

A: Hvordan opplever brannvesenet at rømningssikkerheten generelt i byggene er ivaretatt?

H: Jeg opplever generelt at Bby tar brannssikkerheten på alvor og at man har fått en del tiltak på plass, at det det er ytterligere tiltak på vei. De operer innenfor de rammene de har.

A: Betyr det at brannvesenet opplever at Bby har rammer som er såpass strenge at man ikke klarer å ivareta regelverket?

H: Det er litt vanskelig å svare på når det gjelder Bby. Vi har ikke ett gått tilsyn etter vanlig forstand med Bby de senere årene. Så jeg kan ikke utelukke at det faktisk finnes objekter der ute. Men Bby har hatt fokus på å gjøre risikovurderinger og få på plass arbeidsplaner, så det at man kan reise ut på ett av Bby sine objekter og avdekke mangler, det tror jeg absolutt.

A: Mangler vil det helt sikkert finnes.

H: Det er vanskelig å si noe. Det mest konkrete jeg kan komme på er Hagegata 29 hvor man oppdaget at det var ikke vann i sprinkleranlegget etter at nybygget åpnet. Det er uheldig, der var det dårlig kommunikasjon. I utgangspunktet er det ett direkte lovbrudd men her var plan og bygg med i bildet så det er litt flere nyanser.

A: Nå er ikke jeg driftssjef i Bby lenger, men jeg var det den gangen. Jeg synes det bare er bra at vi blir kledd litt nakne og får på plass rutinene, for det var bare pinlig. Vi er blant de 500 største firmaene i landet og har milliardomsättning, og så har vi ikke kompetanse og rutiner som fanger opp det. Vi bygger om for 45 millioner i H29 også klarer vi ikke å ha sprinkler på plass når det flytter inn folk. Det er et godt eksempel.

A: På disse fadderbygg besøkene har mye av tilbakemeldingene vært at det tekniske er ivaretatt, så er det kanskje den enkelte beboer i den enkelte brann cellen som ikke innehar nok rømningsevne.

H: Når for eksempel Hagegata 29 brant ble det ett veldig tydelig bilde på at man får problemer med å evakuere folk. Forskriftene er klar på at man skal sørge for at alle kan evakueres.

A: Jeg er ikke uenig med deg. Eller... Jeg er litt uenig med deg, for risikoklasse 4 forutsetter at man kan rømme selv. I det øyeblikket de fyller 75 og kun kan bevege deg en halv meter i sekundet heller enn en meter i sekundet, kan du da evakuere selv? Det er en veldig subjektiv vurdering. Hvor mange kan man tillate i bygget før det ikke lenger er risikoklasse 4? Veldig vanskelig for eiendomsforvalterne, så regelverket er litt uklart i mine øyne. Hva er risikoklasse 4? Hva er da omsorgstjenesten og omsorg + hvor leiekontrakten skal gjelde som privatbolig men de skal fortsatt ha hjemmebaserte tjenester? Det er jo fortsatt ikke en institusjon. Det må problematiseres og synliggjøres, også håper jeg vi klarer å synliggjøre det før det stryker med noen som følge av brann.

H: Ja, presset hadde nok vært veldig mye større på Bby dersom folk hadde omkommet i 29.

A: Jeg jobbet med dette i julen og da kom det en brann i drammen og jeg tenkte umiddelbart "Det kan være omsorgsbolig" og det var det. Hun ene hadde ringt etter hjelp hos brannvesenet og omkommet av varmen ute på sin egen veranda i annen etasje i etterkant. Hun klarte antakelig ikke å klatre over rekkverket for å hoppe ned (Altså - dette er subjektive antakelser). Dette var jo ment å være rømningsvei nr. 2 men når man ikke kommer over rekkverket så er man like langt. Vi bygger i Radarveien 76 nå, den er

fullt godkjent. Der er det heis opp til annen etasje også er det rømning via verandaen. Men det er jo halvannen meter rekkverk, hvordan skal folk i rullestol komme seg over? De kommer jo ikke over det rekkverket. Det er helt galskap.

H: Den blir prosjektert etter Tek10, så den er vel sprinkla?

A: Den er sprinkla. Det er den.

H: Det er det nivået man har lagt seg på.

Spm 4:

A: Hvordan opplever brannvesenet beboernes evne til å rømme? Er det noe forvalter eller ansvarlig eier vurderer? Noe dere har påpekt for oss?

H: Vanskelig spørsmål – noen eier bygget og andre tildeler leilighetene slik at det blir vanskelig for eier å vurdere rømningsevne.

A: Men det er ingen tvil om at det er eiers ansvar?

H: Eier har et ansvar, men spørsmålet blir hva er bygget tilrettelagt for? Og derfor har BRE startet med å følge opp eier slik at man kan følge opp forutsetningene som gjelder for bygget

A: Interessant – Bby må forholde seg til bystyrets vedtak 78/01 som sier at bydelene er eneansvarlig for å tildele bolig, mens Bby skal levere boliger. Dersom Bby prøver å stoppe vedtak får vi beskjed om at det er bydelene som har ene ansvaret for å tildele. Bby ønsker å sette begrensning i tildelingen basert på eiers ansvar for bygg og HMS i forhold til funksjonsnivå hos leietaker. Vi oppfatter det som bydelen har ansvaret frem til tildeling, men dersom vi aksepterer en leietaker med nedsatt funksjonalitet inn i et ikke til rettelagt bygg overføres ansvaret for å oppgradere bygget til oss i etterkant. Dette er så økonomisk kostbart at vi ikke har muligheten pr dd.

H: Ja – og her kommer RK4 og RK6 også inn i bildet. Hvor går grensene? Private eier også egen leilighet og sitter i rullestol. De bryter ingen regler, men kan neppe evakuere på egen hånd i alle tilfeller.

A: Nettopp – hva med private med nedsatt mobilitet som kjøper leilighet i brl eller sameie. Er det borettslaget sitt ansvar å ivareta rømningssikkerheten, eller den enkelte sitt eget ansvar?

H: Godt spm. Det er et valg den enkelte selv tar ved å kjøpe leilighet de ikke kan rømme fra på egen hånd. Det er dessverre lite brannvesenet kan gjøre med i dag. Utfordring – mye snakk om UU og tilgjengelighet, man alt for lite fokus på at folk skal ut igjen også. Mye fokus på at alle skal inn, men veldig lite fokus på at de skal ut igjen i en katastrofesituasjon. Dette bryter med prinsippene i brannlovgivningen. Man kommer i en skvis for de kommer inn men ikke ut – og det er eier som sitter med det ansvaret.

A: HMS ansvaret i hht borettslagsloven ligger jo hos styret og de har et stort ansvar

H: Ja, styrene er underlagt internkontrollforskriften – så de har et stort ansvar. Ikke tvil om det. Dette er og noe av grunnen til innstramningen i TEK10 – at det må være mulig å rømme ved en hendelse også. Da har man landet på at automatiske slukkeanlegg er det mest funksjonelle.

A: TEK10 er veldig bra sånn sett, sterk og klar på brannvern. Men hva med eksisterende bygningsmasse? Vi har jo 900 000 kvadratmeter av denne?

H: Det er her utfordringen er størst. Nybygg og rehabiliteringen er ivaretatt gjennom TEK.

Spm 5:

A: Hvilke særlige utfordringer ser BRE at vi får med politikken at fler eldre skal bo hjemme lenger?

H: Utfordringen er at jo lenger du bor hjemme jo mer redusert er du. Tidligere mer institusjonsbasert omsorg – fra et brannteknisk ståsted – så er jo det langt sikrere. Det er sikkert bedre med hjemmebasert omsorg, men du får en sikkerhetsmessig utfordring siden de fleste hjem ikke er sikkerhetsmessig tilrettelagt på samme måte. Og da må man tenke alternativt for å ivareta brannsikkerheten.

A: Og utfordringene for de eldre går på dette med skrøpelig, nedsatt bevegelse, glemsomhet?

H: Det og tørrkok – komfyrvakt er et direkte svar på den problematikken.

A: og det er integrert i ny TEK så vidt jeg vet?

H: Det er et krav – og nye komfyrer leveres med integrert komfyrvern. Redusert evne til å oppdage brann og til å bringe seg selv i sikkerhet hvis nødvendig kjennetegner jo eldre som gruppe. Og selv om boenhetene er pålagt å ha slukkeutstyr er mange eldre ikke i stand til å bruke det utstyret uansett pga fysiske begrensninger.

A: Eldre som bor hjemme har ofte bodd lenge samme sted. Eldre bygg med eldre el. anlegg osv

H: Litt syning her men klart eldre bygg har eldre el. anlegg og lavere sikkerhetsnivå – og kan gi høyere risiko. El. tilsynet har jo tilsyn hvert 20. år, kunne nok med fordel vært hyppigere ute.

Spm 6:

A: Blir litt samme tema selvfølgelig: Risikoutsatte grupper – Bby sine leietagere (rus, psykiatri, eldre, fremmedkulturelle, sosialt svakerestilte grupper) hvilke vurderinger gjøres fra BRE sitt perspektiv? Kan du si noe om konkrete vurderinger som dere har rundt dette? Brannsjefen står jo frem i media og sier det brenner 4 ganger så ofte i kommunale boliger som i ordinære. I tillegg omtales dette i ROS analysen til BRE

H: Det som er viktig er å se på tiltak – og et tiltak er jo dialog med eier. Et annet tiltak er jo sikkerhetssjekk som utføres av hjemmetjenesten. De er jo inne / hjemme hos folk – og det er ikke BRE. Komfyrvakt er for eksempel et tiltak som er listet opp i sjekklista.

A: Det er nytt for meg og Bby at det foretas en sikkerhetssjekk i boligene av en annen kommunal tjenesteyter. I hvert fall der det er hjemmebaserte tjenester. Og det må jo avdekkes en del ting under disse kontrollene, men dette er ikke informasjon som deles med eier av bygget for å kunne lukke disse avvikene.

H: Godt innspill. Vi har drevet med dette i mange år – et samarbeid mellom BRE og hjemmebaserte tjenester i Oslo. Kom inn på slutten av 90 tallet som en avtale mellom Helseetaten og BRE. Oppfølginga har nok ikke vært bra nok. Dvs hva skjer i etterkant av sikkerhetssjekken. Dette jobber vi med å endre på, og stramme inn slik at det blir en oppfølging i etterkant. Og dette er nå ivaretatt i bydelenes tildelingsbrev fra Rådhuset slik at det er blitt mer tydelig at dette skal det leveres på. Hvis man først skal foreta en sikkerhetssjekk så må den følges opp – ellers blir det bare et dokument som blir liggende i en skuff. Nytt punkt i revidert skjema tilsier at dersom det er en kommunal bolig så skal boligeier kontaktes.

A: Det er nytt for oss.

H: Ja – det er vel ikke tatt i bruk ennå, men det kommer

A: Nettopp – for vi har aldri vært invitert inn i et slikt samarbeid på noe nivå? Det kommer vi tilbake til i senere spm. Er skjemaet implementert i dagens tjeneste?

H: Skjemaet er implementert

A: kan vi få en kopi av skjemaet?

H: Det lar seg ordne. Hovedfokuset ligger på røykvarsler og batteribytte. Men potensiale er større – og tilrettelagt undervisningen om hva de skal gjøre er blitt mer vektlagt.

A: Oppfatter hjemmetjenesten dette som viktig, eller bare nok en ting som skal gjennomføres innenfor begrensede tidsrammer?

H: Det vet jeg ikke nok om til å svare på. Men når vi snakker om taushetsplikt så er det i hvert fall nå fastslått at dagens regelverk ikke er i veien for å varsle om brannfarlige forhold– og at det derfor ikke kommer endringer i regelverket.

A: Dette problematiseres i Trygg Hjemme – personvern kontra flertallets sikkerhet.

H: Ja de foreslår at det skal lempes på regelverket rundt taushetsplikt, men dette er nå avklart og blir stående.

Spm 7:

A: Hvilke kompenserende tiltak er iverksatt – sett fra BRE sitt perspektiv?

H: Nr 1 for oss er jo den interne omprioriteringen som er gjort. Av direkte tiltak er det jo info kampanjer som er rettet mot nettopp disse gruppene. Og egne brosjyrer. Og vi har igangsatt fadderbyggordningen. I tillegg er det laget et eget prosjekt der trygghetsalarmene nå blir koblet rett til 110 sentralen. 5-6 bydeler er med i piloten, men den er ennå ikke igangsatt før det er nok brukere. Nytt utstyr er bestilt og konkurranseutsatt i anbudsrunder.

A: Hvilke kompenserende tiltak ser BRE at Bby har gjort, burde ha gjort?

H: Beste kompenserende tiltak er uten tvil automatiserte slukkeanlegg. Dette er både nr 1 og 2!!! Her har Bby gjort mye bra i senere år, selv om tempoet kunne vært bedre så må de bare forholde seg til de rammer de har. Og markedet er ikke så stort at alt kan tas unna med en gang heller – det ser vi etter at Omsorgsbygg la ut en større pakke som fikk null respons på tilbydersiden. Markedet må kunne ta unna etterspørselen. Og selv om ting kunne gått raskere er det BRE sin oppfatning at man de siste to årene har fått en langt bedre dialog om de bestående utfordringene med de kommunale eiendomsforvalterne – og at det er fremdrift.

A: Det offentlige har fulgt opp og tatt grep i senere år – hvordan er status hos private utleiende og hjemme hos folk i forhold til kompenserende tiltak?

H: Godt spørsmål – men begge deler. BRE harfor lite oversikt til å kunne si noe spesifikt om dette. Men BRE har startet med de kommunale forvalterne for å først rydde i eget hus. Dermed ved senere kontakt med private kan vi vise til at kommunen allerede har tatt grep og ryddet i eget hus. Dessuten større effekt ved å henvende seg til «stor» eiere, men det jobbes videre mot de private.

Spm 8:

A: Har antall hendelser som brann / utrykninger / dødsfall i den kommunale eiendomsmassen endret seg i senere år?

H: Det har jeg ikke helt oversikt over, men vi har en statistikk som du kan få tilgang til. Det jobbes mye med statistikk i BRE for tiden for å fremskaffe tall.

A: Bby som eier – forutsetningen her er – at vi har fått tyngre leietakere i senere år, høyere konsentrasjon av risikoutsatte grupper – med kombinasjonsrisiko, uten at dette er tydelig i statistikken for hendelser? Men dette er ikke synlig når vi ser på antall hendelse de siste årene... Burde vi ikke se en økning basert på denne antakelsen?

H: Kan ikke svare på det.

A: Hvis nei – er det sånn at Bby holder en forventet økning i sjakk ved å øke brannsikkerheten gjennom kompensere tiltak som sprinkling, heldetektering, rydding av fellesarealer, vakthold etc. Modernisert bygningsmasse, solgt eldre bygg.

H: Det er vanskelig å måle brannforebygging – og effekten av denne. Vi har behov for ytterligere statistikk.

A: Har BRE noen oppfatning om a) boligdekning for røykvarslerbruk?

H: igjen godt spm – jeg vet at vi har tall for Oslo for hvor mange boliger som har røykvarsler eller varslingsanlegg i de boligene hvor vi har hatt utrykning.

A: Kan det være 96-98 % som har røykvarsler i leilighet?

H: nei nei – det er langt færre.

A: spørsmål b) Hvor mange av disse virker som de skal?

H: Mange virker ikke – men vi har først og fremst tall der vi har rykket ut. Vi kjenner ikke tilstanden der vi ikke er inne. Også vanskelig – etter en brann – og faktisk vite om den virket eller ikke.

A: DSB – sier at ca halvparten av alle boliger med dødsbrann manglet eller hadde defekt røykvarsler i en undersøkelse fra 2013

H: Jeg tror det var ca 25 % av de utrykningene vi hadde som gikk til boliger uten røykvarsler. Men dette har vi statistikk på.

A: Tilsvarende tall finnes i andre lands undersøkelser – og leiegårder, kommunale boliger er ofte lavere frekvens på røykvarslere enn landssnittet. Tøyen besøket viste jo at 80% av leiligheten var uten fungerende varsler.

Spm 9

A: Hvordan er boligporteføljen sammensatt? Gjøres det konkrete vurderinger av den enkeltes behov – egne risikovurderinger? Er boligen tilpasset personens funksjonsnivå i forhold til brannsikkerhet?

H: Fra Bre sin side oppleves det ikke som brannsikkerheten er et tema ved tildeling – et moment som vektes særlig høyt i en tildelingsprosess. Det tenkes nok på mye annet i stedet.

Spm 10

A: Har organisasjonsmodell betydning for dagens situasjon mht 15 bydeler, boligkontorer, NAV, Boligbygg... sett fra BRE sitt perspektiv?

H: Klart org modell har betydning – det er mange interessenter og ulikt kompetansenivå i de ulike organisasjonene. Kommunikasjon er svært viktig og blir vanskeliggjort med så mange ansvarlige.

A: Oppleves det som et svarteper spill i forhold til økonomi og ansvar?

H: Ja det oppleves kanskje slikt av og til.

A: Det var kanskje ikke slik du ville ha formulert spørsmålet?

H: Jeg kjenner for lite til dybden i dette – jeg har ikke nok detaljkunnskap til å uttale meg om dette i særlig grad. Men vi vet jo at samhandling er en utfordring. De signalene får vi både fra eier, virksomheter og 3.part som sykehjemsetaten

A: Hvilke konkrete faktorer opplever dere er til hinder for et bra samarbeid?

H: Manglende samhandling – organisasjonsstrukturen: Store organisasjoner, flere linjer og mye folk involvert. 15 bydeler – like store som 15 middels norske byer – serves av Bby og BRE – og de er bygd opp forskjellig. Det skaper utfordringer.

A: Motsatt – hva er forbedringspotensialet hos kommunale tjenesteytere? For å bedre nivået. Hva kunne Bby og Bre gjort bedre?

H: Fortsatt samarbeid. Skape felles fora for dialog – fremskaffe kontaktpersoner i virksomhetene / bydelene. Få til samarbeidsavtaler – som må forankres oppover i systemet. Nøkkelordet er forankring hos ledelsen. Både sentralt i rådhuset og ute i den enkelte virksomhet.

A: Hvordan kan myndighetene bedre tilrettelegge for samarbeid mellom kommunale tjenesteytere?

H: Gjennom endringer i lovverket. Nye FOBTOT kommer jo nå etter hvert.

A: Endringer her i teksten rundt eiers ansvar knyttet til varslere er spennende.

H: Ny forskrift legger vekt på økt samhandling

Spm 11:

A: Bekymringsmeldinger – hva slags virkemidler har Bre til å følge opp mottatte meldinger?

H: Bre har få virkemidler og ingen hjemmel til å følge opp hjemme i private hjem. Vi må varsle Helsevesenet og Bydelsoverlegene. Samarbeide må til – se også DSB sin rapport om Samhandling mellom kommunale tjenesteytere og risikoutsatte grupper. Problemet er få virkemidler, henvendelser må rettes til bydelsoverlegen. Men i særskilte objekter foreligger det hjemmel for tilsyn og med tilhørende virkemidler. Men flest bekymringsmeldinger handler om private hjem.

A: Hva med å gå på eier?

H: Varierer litt, men har eier gjort grove brudd på lover og forskrifter kan vi gå inn og pålegge utbedringer. Men problemet er ofte individuelle beboere. Når det gjelder kommunale bygg har vi en god dialog med eier Bby – da varsles de. Felles tilsyn med Bby, Bre og bydelsoverlegen. Ellers ulovligheter som arbeidsinnvandring i ikke godkjente objekter uten brukstillatelse – der går vi med PBE.

Spm 12:

A: Opplever du at kommunens helsepersonell har en plikt til å bidra til å redusere brannrisikoen for utsatte grupper?

H: Litt vanskelig spm

A: Bra – så lenge det ikke er dårlig, men vanskelig spm så føler jeg at det treffer brukbart

H: De har jo en plikt, men hvor godt forankra den er hos den enkelte ansatte er en annen sak. Her ligger det nok et forbedringspotensiale.

A: Tidspress, manglende oppmerksomhet, manglende forankring – hvorfor?

H: Går nok også litt på at mange opplever at taushetsplikten er til hinder. Det må synliggjøres at det skal sies i fra og at dette trumfer taushetsplikten.

A: Er det behov for å utvide helsepersonellens varslingsplikt som foreslått i Trygg Hjemme?

H: Der var jo jeg med i utredningen av dette spm – og svaret er nei. Regelverket er ok, men forståelsen og bruken av det kan forbedres. Det blir altså ikke endring, men budskapet skal synliggjøres bedre i følge direktoratet.

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg

Intervjuer: Atle von der Fehr

Intervjuobjekt 3: Branninspektør, Forebyggende avdeling, Brann og Redningsetaten

Dato: 260315 Kl. 1400.

Intervjuets lengde: 84 minutter

Transkribert av: Franz von der Fehr tom spm 3 – Atle von der Fehr fom spm 4

A: så varslingsplikten skal gjøres tydeligere, men regelverket endres ikke

H: Det er i hvert fall direktoratets syn på saken

A: Er helsepersonellet så redd for å bryte taushetsplikten at varslingsplikten ikke overholdes?

H: Vanskelig å svare på, men etter intern kursing hos oss opplever vi at flere i hjemmetjenesten varsler oss om mulige saker. Kan være at det hjelper med bevisstgjøring av personellet.

A: Er tjenesteyter inne forstått med grensen mellom taushetsplikt og varslingsplikt?

H: Kan jeg ikke svare på.

A: Kjenner du selv forskjellen.

H: Er ikke helt klart hva som ligger i hvilket begrep nei.

A: Intervjuet går mot slutten – er det noe du vil utdype eller si generelt?

H: Vi har vært innom det meste, men det er komplekse utfordringer. Og jo større forholdene er jo mer utfordrende er det. Og det føles som det går fremover.

A: Tusen takk for at du stilte opp til intervjuet.

H: Selv takk og lykke til

(Intervju avsluttet)

Vedlegg 10

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 4: Rådgiver, Fagavdelingen, Norsk Brannvern Forening
Dato: 270315 Kl. 1300.
Intervjuets lengde: 110 minutter
Transkribert av: Atle von der Fehr

Intervjuet er gjennomført hos Norsk Brannvern Forening i et eget møterom – og forutsetninger og bruk av intervjuet er klarert i forkant. Intervjuet gjennomføres som et åpent – semistrukturert intervju m/ intervjuguide. Seansen blir tatt opp og transkribert i etterkant, deretter har respondenten fått tilsendt utskrift for gjennomlesning med mulighet for presisering eller tilføyelser.

(Intervju starter)

A: Fredag 27. mars – intervju med Monica Anett Dyrø, rådgiver i Norsk Brannvern Forening vedrørende Masteroppgaven Brannvern i kommunale boligbygninger.

Spm 1:

A: Har du en generell oppfatning om brannsikkerhet, risiko, prioriteringer, utfordringer i kommunale boliger i Oslo? Omfattende spm men hvordan Brannvernforeningen oppfatter dette.

M: Ja det blir jo litt artig med min bakgrunn fra BRE – så det kan hende jeg glemmer litt hvilken hatt jeg har på meg når jeg svarer. Egentlig er det ikke kommunens bygg i seg selv som er utfordringen, det var det ikke når de ble bygd, eller når folk flytta inn... Utfordringen ligger jo i hvem som bor i byggene, og hvilke forutsetninger de har for å ivareta egen sikkerhet. Endringen i beboermassen gir et annet bilde i dag enn tidligere. Før het det Seniorboliger, eldreboliger, trygdeboliger – hadde krav til seg og til beboerne. Nå er inntrykket at så lenge kommunen eier en bolig så har de mange tjenester som skal tilbys – og folk blir litt ukritisk puttet inn i bygg.

A: Dette skjærer jo rett til beinet i problemstillinga for oppgaven, så vi kan snakke litt om det. Endret bruk krever jo ny brukstillatelse fra PBE. Regelverket rundt endret bruk, RK4 kontra RK 6, privat bolig vs institusjon – vanskelig å få grep om. Litt forskjellig i TEK og veiledning hva er din oppfatning?

M: Jeg har veldig mange oppfatninger om dette, fordi det er mange interessenter. Boligbygg, bydelens boligkontor, virksomheter, leietagere osv. Men i hht lov og forskrift er det eiers ansvar uansett – så det må være utgangspunktet. Normalt sett skal jo eier vite hvem som bor der – og kjenne bygg og beboer- at de er samkjørt. Erfaringen med Bby var jo at de ikke kjente sine leietagere – siden disse ble plassert av bydelen. Så her er alternative løsninger nødvendig hvis man skal overholde lov og forskrift.

A: Men bydel, virksomhet, Boligbygg – alt er oslo kommune. En kommune, en eier. Burde jo ikke være et problem – kanskje mer et samarbeidsproblem?

M: Ja det er riktig. Men Oslo Kommune ga ikke inntrykk av kjenne til det når BRE startet sitt prosjekt i 2012, virket som en overraskelse at de måtte ha en hatt. Også BRE ligger inn under Oslo Kommune. Utfordringen var / er at kommunikasjonen mellom etatene var for dårlig. For lover og forskrifter er ikke vanskelige i bunn og grunn.

A: Enig i det, men beboer skal ha evne til å rømme selv i R4, og når / hvordan definerer man det? Er det når man blir over 75 år, når skrittlengden synker fra 1 m pr sek. til 0,5 m pr sekund. Og hvor mange beboere kan man, prosentmessig akseptere med redusert evne til å rømme, med nedsatt mobilitet før bygget bør ha endret brukstillatelse, før man må søke om endret bruk, ha kompenserende tiltak. Her oppleves regelverket som litt uklart fra vår side.

M: To spm der – det ene er det BRE stiller byggeier: Dette skal byggeier selv vite noe om. Hva slags internkontroll har byggeier og hvilken risikoanalyse er gjort i forhold til dette?

A: Men hvor går grensa for aksept?

M: Det kan du gjerne spørre om, TEK sier bare at bygget skal bygges ut fra brukernes forutsetninger – og at de som bor der skal ha evnen til å redde seg sjøl. Så den er grei. Og det må joo være lov å brette et bein eller bli eldre i egen bolig...

A: La meg bare skyte inn – oppgavens fokus – er at TEK10 og nybygg og større rehab. holder bra standard og anses ikke som utfordringen. Den ligger i eksisterende – og gjerne den eldre boligmassen – hvilket Bby har absolutt mest av.

M: TEK10 er bra, men i etterkant må internkontroll følge opp tiltakene. Hjelper lite med sprinkling dersom det ikke virker – og sånn er det med alle tekniske tiltak. Og slik er det med eksisterende bygg også. Mye både aktive og passive tiltak som er gode med det er ikke vedlikeholdt, fulgt opp og gir en falsk trygghet. Men tilbake til de som bor der: Kommunen gjør et bevisst valg og plasserer folk som har utfordringer i hverdagen i et bygg – gjerne fra 8. til 1. etg der nesten alle har en eller annen utfordring i forhold til å evakuere når alarmen går – da er det gjort et bevisst valg som ikke samsvarer med byggets forutsetninger. Og der må jeg spørre byggeier: Hva har dere tenkt å gjøre med det her?

A: Vi opplever det mer... dersom alle sliter med å komme ut så er saken klar. Da er det nødvendig med sprinkling, bemanning eller andre kompensierende tiltak for å svare ut regelverket. Men jeg tenker mer på når man har enkelt leiligheter inni mellom – når man har folk som har bodd der i lang tid og blitt eldre – fått endret livssituasjon, blitt mer skrøpelige med alderen, eller fått en annen livssituasjon som følge av rusbruk. Hvor går da grensen?

M: Egentlig ikke.

A: Ta eksempel med innvandrerfamilie. De har høyere risiko. En familie gir litt høyere risiko, hva når vi plasserer 10 familier i samme oppgangen. Hver og en av de samsvarer med kravene i RK4, men samlet sett – er vi da over en grense?

M: Akkurat den gruppa med en annen sikkerhetskultur synes jeg er litt irrelevant – det er synd den ligger i NOUen. Det handler nok mye om Gulskogbrannen i Drammen i 2008 og polakkene som omkom. Man kan være enig og uenig i mye som står i Ludvigsen utvalget sin rapport (Trygg Hjemme – intervju, anmerkning), men det som ikke står der er byggeiere som cowboyer. De tror de er barmhjertige samaritaner som hjelper folk med et sted å bo, men de leier ut bygg som ikke er egnet til formålet. Det er ikke nødvendigvis en dårligere sikkerhetskultur hos polakker.

A: Ok, men forskning viser jo de samme tendensene i England, USA osv at svakere sosiale lag i samfunnet, særlig i utleieboliger er det høyere risiko for brann – og i en del etniske miljøer er denne risikoen enda tydeligere. Og tilsvarende funn gjør jo Bby i sine boliger i dag.

M: BRE i Oslo hadde ikke så mange bekymringsmeldinger fra / om folk med annen sikkerhetskultur – det ble ikke ansett som et stort problem. Problemet er større for de som sliter med hverdagen – som har bodd her lenge (alltid). En ting er stedet de bor, 4vegger og et tak – men de som har plassert de der har et mye større ansvar enn det de tar i dag. Plasseres du Atle, med amputerte ben og en rushistorie inn i 8. etg i et bygg så vet jeg at du trenger hjelp når alarmen går. Da må vi gjøre tiltak for å minimere risiko for deg selv og andre beboere dersom du skulle sette fyr på egen bolig. Der er for eksempel mobile slokkeanlegg alternativet. Det er den risikovurderingen og implementeringen av løsning som er fraværende i dag.

A: Mitt syn er at bydelen er enerådende over tildelingen, men at vi som byggeier må sette en grense for hvem som kan bo hvor basert på deres funksjonsdyktighet,

rømmingsevne etc – men at taushetsplikten hindrer oss i å få den nødvendige info til å ta slike avgjørelser. Dette mangler i samarbeidet mellom Bby og bydelene.

M: Men husk på at dette var helt nytt i 2011-12 for både byggeiere og bydeler og tenke sånn. Og dette tar tid – men at vi satte oss ned og fikk fokus på dette mener jeg er årsaken til at dere har blitt tildelt millioner til ekstra brannsikring.

A: Vi har ikke fått millioner, men vi har fått lov til å ta ekstra lån på 25 millioner ganger 2 år...

M: Du er inne på det som er løsninga for hele saken. I tillegg til penger selvsagt, så er det at fagfolk får satt seg ned og diskutert utfordringer og løsninger. Hvilke parametre og løsninger skal legges til grunn for å oppnå tilfredsstillende trygghet. Vi må kunne si til bydelen: _ Har dere tenkt på... og det har de ofte ikke – fordi de er mer opptatt og gi folk tak over hodet og har kanskje ikke nok kunnskap. Huseier bør kunne stille spm før folk flytter inn om de kommer seg ut på egen hånd. Ja eller Nei – hvis nei. Her kan de ikke bo i den etasjen osv. Da må de tilbys annet sted som er tilrettelagt gjennom for eksempel sprinkling.

A: Med 40 millioner i 2014 og samme sum i 2015 så rekker det til å sprinkle ca 1 bygg i hver bydel. Det gir økt fleksibilitet og trygghet, men skal man blande mennesker med nedsatt mobilitet, tunge rusmisbrukere og eldre i samme bygg? Gir det økt trygghet med hensyn til rømning, men hva med bomiljøet som følge av denne blandingen. I dag har vi ikke stor nok fleksibilitet i boligmassen til å svare ut alle kravene – det må det jobbes med i en lengre periode

M: Vi har jo sett tendenser til getthofisering på Tøyen: Her mener jeg byggeier, brannvesen og bydeler bør gå sammen til politikerne og si – husk på dette her når dere fatter beslutninger. Det nytter ikke å komme i etterkant.

A: Har du – dere i Norsk Brannvern Forening merket noe til omprioriteringer som følge av NOUen Trygg Hjemme i forhold til innsats, prioriteringer og oppmerksomhet.

M: Ja – men det kommer ikke fra det politiske miljøet, men mer fra fagmiljøene. Som for eksempel oslo brannvesen, Boligbygg og bydelene. Ikke skjedd så mye fra toppen og ut, men fra fagavd som pusher på. Man venter på justis og beredskapsdept – hvilke tiltak pålegges fylker og kommuner? I stedet har man jobbet lokalt, men individuelt fra kommune til kommune. Så nasjonale omprioriteringer – klart nei. Men Trygg hjemme har påvirket lokalt arbeid.

A: men det har vel kommet nasjonale kommunikasjonsstrategi og andre kampanjer mot risikoutsatte grupper?

M: DSB har tatt noen initiativ etter NOU. Og ja det har kommet strategier og kampanjer, men tydelige bestillinger på nasjonalt hold savnes.

A: Det er det ene perspektivet, men hva med interne arbeidsgrupper, ansatt nye folk med annen kompetanse, opprettet nye stillinger osv.

M: Der må jeg si et rungende JA.

A: Ok – fra et klart nei til et rungende ja ☺ Har dere i NBF skiftet fokus.

M: Det er det ikke noen tvil om. NOU en har påvirket oss og brannvesen mest de siste årene. Bestillingen kom jo fra Stortingsmelding 35 om Brannsikkerhet – og der har det skjedd masse

A: Som...

M: Starte med brannvesen – omprioritert ressurser, tidligere strengt knyttet mot dimensjoneringsforskriften. Så så mye ressurser skal brukes til myndighets pålagte oppgaver, men dette har DSB akseptert å slippe litt opp på kravene.

A: Er det bruken av feiertjenesten til tilsyn du sikter til?

M: Nei – både inspektører, feiere og beredskap. Ressursene totalt. Hvis det dokumenteres gjennom ROS analyser økt risiko så økes innsatsen, men kanskje må tilsyn på særskilte objekter/bygg reduseres som følge av omprioriteringen. Men dette må selvfølgelig dokumenteres. I tillegg opprettet egne fora, samarbeidsgrupper, prosjekter osv som er en ganske ny måte å jobbe på for brannvesenet. Samarbeidet med Helse har ført til økt oppmerksomhet omkring utfordringene. Og videre – fremfor å gå enkelt tilsyn har brannvesenet i Oslo iverksatt dialog med eierne om den helhetlige brannstrategien og utfordret på dette fremfor på enkeltfeil i enkeltbygg... Så visjoner for eier har blitt mer sentralt i arbeidet. DSB snakker mer om forebygging enn tidligere. I går på Brannvesen konferansen hørte jeg Anne Rygh Pedersen snakke mer om forebyggende enn noensinne før. Det er bra!

Spm. 2

A: I hvilken grad mener du risikogrupper er en utfordring i Boligbygg sin portefølje?

M: Ja – en stor utfordring. Vi har bare sett starten. Det er et politisk ønske om at flere skal få -bo hjemme lengre enn før og mange flere dør i sin egen bolig fremfor i insitiusjoner.:

A: Men mer i forhold til byggene – for vi bosetter jo risikogrupper. Gjennomsnittlig alder på kommunale boligbygg lå i 2008 på 32 år, mens det i Oslo ligger på ca 80 år.

M: Er det sant? Det var jeg ikke klar over.

A: Nei det er ikke så mange som er klar over det , men i denne oppgaven står det svart på hvitt ☺ ☺ (Latter)

M: Gleder meg til å lese den.

M: Litt ledende spm – men ingen tvil basert på egen erfaring fra tilsyn at det er vanskelig å tilfredsstillere kravet dere har om å tilby boliger til de dere skal tilby til og samtidig ha trygge boliger. De byggene dere har er ikke tilpasset beboerne i stor nok grad. Kjøpe nytt, flikke på det man har – hva er billigst? Det vet vel du bedre enn meg?

A: uavhengig av svaret på spm. Ditt er det jo ikke lett å etablere en rekke nye eiendommer i Oslo sentrum – og det som står der er jo ofte vernet i form av vern av eldre murbebyggelse osv

M: For å si det litt brutalt – kommunen må ta et valg. Skal vi gi innbyggerne et tilbud som er godt nok – eller skal vi ende opp med et tilbud som ikke holder mål. Man ender jo opp med å havne i rettsaker slik som bydel Gamle Oslo er i i disse dager

A: Ja – de ble vel frikjent i dag faktisk.

M: Har dommen kommet?

A: mener jeg så det i avisa i dag – frikjent i de to sakene om hun som frøs i hjel ute og hun som lå død i flere uker. Men tilbake til 1890 gårdene – kalt skorsteinsgårder. Å huse de mest risikoutsatte gruppene i den type gårder. Hvem var det som kom på den ideen – men det er realiteten siden dette har vært kommunale bygg siden 1930 tallet.

M: Her må kommunen ta et valg. Kan de fortsette å huse disse gruppene i denne typen bygg. Kommunen mener ja – jeg som fagperson mener nei – det kan de ikke. Det er ikke et tilfredsstillende botilbud. Og det ender med at tilsynsmyndigheten sier at dette ikke er godt nok. Og at byggeier sier de ikke har ressurser. Dermed må man gå til toppen – til de politiske beslutningstagerne.

Spm 3:

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 4: Rådgiver, Fagavdelingen, Norsk Brannvern Forening
Dato: 270315 Kl. 1300.
Intervjuets lengde: 110 minutter
Transkribert av: Atle von der Fehr

A: Hvordan opplever du at rømningsikkerheten generelt i byggene er ivaretatt? Den tekniske biten...

M: Med utgangspunkt i forskriften er man opptatt av det fysiske rundt rømningsveier – og disse var ok siden det er gitt brukstillatelse osv. Men dette forringes etter hvert som bygget blir eldre og bruker tar seg friheter.

A: Men opplever du at dette ikke er ivaretatt hos Bby?

M: Men folk har ofte ikke forståelse for kravene og kjenner ikke regelverket. Skohyller, dørbytter, potteplanter osv som hindrer rask og sikker rømning – manglende info er ofte årsak til forringelse. Altså bruken og vedlikeholdet for å opprettholde opprinnelig intensjon som er utfordringen.

Spm 4:

A: Hvordan oppleves beboernes evne til å rømme? Sett ut i fra hendelsen i Hagegata 29 der bydelen ga uttrykk for at kun 3-5 beboere hadde behov for assistert rømning og brannvesenet bar 38 stykker ut slik at det tok 45 minutter før slukking kom i gang...

M: Hvem er det som bor hos dere.. De som sliter i hverdagen. De kan ikke eller vil ikke rømme. Flere av de i H29 måtte BRE slå inn døra til for å få ut da de nektet å åpne. Rus og psykiatri – de tør ikke. Hadde det vært sprinkelanlegg hadde dere ikke tapt så mye penger.

A: Nja – det er jo et paradoks. Fordi Bby fikk jo tilbake 45 millioner i forsikringsoppgjør inkludert husleietap. Vår egenandel er kun 300 000 kroner, men Oslo forsikring er jo eid av kommunen så slikt sett gikk jo dette fra fellespotten, mens vi endte opp med et helt nyoppusset bygg etter TEK10, og med høyere husleiebrøk i etterkant.

M: Men kommunen mener jeg.

A: Ja – og siden det er 10-12 år siden sist så er jo dette et regnestykke som sikkert gjøres sentralt.

M: positivt for Bby – men ikke for Oslo kommune og Bydel Gamle Oslo.

A: Men hva med spm som da melder seg – skal de svakeste gruppene få de beste tilbudene, de tryggeste byggene med de nyeste sikringssystemene, mens du og jeg og andre skattebetalere ikke har råd til annet enn eldre bygg som følge av studielån og andre livskostnader. Vil det bli akseptert av mannen i gata som betaler skatt? Hva med barnehager, skoler, veier osv. Dette er jo rett og slett en prioriteringssak. Hvor mye midler skal benyttes i forhold til risiko og hva er en god kost nytte vurdering mht til dette, og skal man differensiere mellom grupper for eksempel basert på bidrag og produktivitet? Dette er vanskelig og betent å diskutere...

M: Dette er politikk og svært vanskelig. Personlig mener jeg vi må satse på de som har det verst og trenger det mest. De som har det vanskelig her i samfunnet, og det er de dere huser – mange klarer ikke ta vare på seg selv. Men dette er min personlige oppfatning. Men det handler ikke bare om penger og prioriteringer. Ingen er tjent med å sette svake grupper opp mot hverandre, la oss heller se på hvordan vi kan få mest mulig effekt ut av de kronene vi har – gjennom kommunikasjon og tiltak. I Oslo bor vi oppe på hverandre og ved siden av hverandre. Vi har ansvar for eget og andres liv. Bor du på vidda i en enebolig kan du gjøre hva du vil, men her må vi ta hensyn til hverandre og begrense oss selv.

Når en større hendelse oppstår – som 22. Juli – så settes det på ressurser så det er mulig.

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 4: Rådgiver, Fagavdelingen, Norsk Brannvern Forening
Dato: 270315 Kl. 1300.
Intervjuets lengde: 110 minutter
Transkribert av: Atle von der Fehr

A: Ok, men ressursene ble jo i stor grad tatt fra andre ting – for eksempel Tøyen prosjektene vi hadde med politiet ble jo liggende helt brakk i etterkant. Og dermed flommet salg og bruk av narko opp i byggene våre, og bomiljøet forverret seg.

M: Media, politikere og andre har en viktig rolle i fordelingen av ressurser.

Spm 5:

A: Hvilke særlige utfordringer ser du at vi får med den politikken at eldre skal bo hjemme lenger?

M: Lett! – Når hendelser først oppstår er det færre som kan rømme sjøl.

A: ok – og hvordan håndterer vi det?

M: Tidligere var eldre som ikke kunne håndtere egen hverdag i bygg med RK6 – det er tydeligvis ikke fremtida... Dermed burde penger spart på denne politikken brukes til å sikre disse hjemmene. For eksempel gjennom mobile slukkeanlegg. Tilpassa løsninger.

A: Litt utenfor oppgaven, men finnes det et akseptabelt skjæringspunkt for kostnad kontra risiko? Hvor mye er et liv verdt? Hva vil det koste å sette inn mobile slukkeanlegg hos alle? Er det en god samfunnsøkonomisk investering? Kan vi akseptere og tape 50-60 liv i året og spare disse kronene... særlig hvis det er svakere grupper og eldre som ikke har tilsvarende produktivitet lenger. Dette er kynisk formulert og jeg utfordrer deg litt som en djevelens advokat.

M: Er det samfunnsøkonomisk lønnsomt – Nei, overhodet ikke. Men det som er økonomisk og human er å ta vare på folk og gi de en trygg bosituasjon i utgangspunktet slik at denne typen hendelser ikke oppstår. Kommunen har et ansvar for å ta vare på de som ikke klarer seg sjøl. De må ha tilrettelagte løsninger som for eksempel mobile slukkeanlegg dersom de ikke får tilbud om en tryggere bolig. Da må boligen de bor i tilpasses.

A: Tror du argumentet om å bo hjemme som bedre, fordi du er kjent, har frihet, trygghet i i eget hjem osv egentlig bare er vikarierende fordi det er langt billigere enn å bygge heldøgns bemanna institusjoner - og man derfor finner det enklere med hjemmebesøk og tilrettelagte tiltak for enkeltpersoner?

M: Dette har jeg spurt om lenge Atle. Her får jeg ulike svar basert på hvem jeg spør. Hva koster egentlig en sykehjemsplass kontra å tilby tjenester i hjemmet? Noen sier det er mye dyrere med institusjonsplass, andre sier det koster mer å tilby tjenester i hjemmet. Jeg vil ha svart på hvitt hvordan regnestykket egentlig ser ut.

Spm 6:

A: Risikoutsatte grupper – Bby sine leietagere er i særlig grad rus, psykiatri, eldre, fremmedkulturelle, sosialt svakerestilte grupper - hvilke vurderinger gjøres fra den enkelte instans sitt perspektiv? Kan du si noe om konkrete vurderinger som dere har rundt dette? Spm er mest relevant for Bby, brannvesenet og bydelene så kanskje ikke så relevant for NBF – så da hopper vi over dette.

Spm 7:

A: Hvilke kompenserende tiltak er iverksatt – sett fra BRE sitt perspektiv? Dette er et oppfølgingsspørsmål til spørsmål 6.

M: Jeg vet ikke konkret om Bby sine kompenserende tiltak, men NBF har tiltak i form av informasjonskampanjer. For eksempel kampanjen «Bry deg før det brenner» som er rettet mot familier og pårørende. Særlig i disse dager er det fokus mot de eldre. Vi er en

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 4: Rådgiver, Fagavdelingen, Norsk Brannvern Forening
Dato: 270315 Kl. 1300.
Intervjuets lengde: 110 minutter
Transkribert av: Atle von der Fehr

stor aktør i forhold til utdeling av gratis materiell i forhold til informasjon. Nå før påsken er det hyttekampanjen – aksjon Boligbrann: Hentet inspirasjon fra Fadderbygg ordningen i Oslo. Feiere og el tilsyn besøker boliger sammen (dette er et frivillig tilbud og ikke et tilsyn). I tillegg er det den nasjonale brannøvelsen som ligger under den nasjonale brannvernuka.

Spm 8:

A: Har antall hendelser som brann / utrykninger / dødsfall i den kommunale eiendomsmassen endret seg i senere år? Forutsetningen at det er tyngre brukere med større risiko som bebor byggene.

M: Nei!

A: Hvis nei, hvorfor ikke?

M: Erfaringen fra brannvesenet – ligger på ca 60 branndøde i året nasjonalt sett. Før var det flere omkomne i enkeltbranner, men nå er det flere enkelthendelser med en og en omkomne. De tiltakene som har kommet og endringene i forskriften har til dels fungert – og det er bra.

A: Si mer om den kommunale porteføljen, Myroldhaug (brannsjefen i Oslo) hevder det brenner 4 ganger så ofte hos oss som hos ordinære leietagere, men snittet for dødsfall ligger fortsatt på 0,5 liv i året. Skulle ikke dette økt?

M: Det er positivt at tallet er lavt, men det er fordi byggene ligger tett på brannstasjoner og at beredskap redder liv kontinuerlig. Det kan du se på loggen...

A: Men det er da bra – tiltak og beredskap fungerer.

M: la oss si at ikke samarbeidet fungerer – hvordan hadde det da sett ut? Så jobben vi gjør sammen har hatt en bra effekt. Samarbeid er viktig.

A: Vi kan ikke unnså at dette er bra, men hvorfor ser vi ikke en naturlig økning i hendelser som følge av det økte risikobildet basert på dagens leietakere?

M: Den kommer.

A: har vi med tekniske oppgraderinger som har motvirket problematikken – har vi kompensert ved ulike tiltak som røykvarslere, vakthold, sprinkling, heldetektering klart å demme opp?

M: Vi har nok dessverre ikke sett toppen ennå – det kommer til å bli flere hendelser. Jeg mener at utviklingen med eldrebølgen som kommer så vil tallene øke – også i Oslo.

A: Ok, men med nye bygg etter TEK10 vil jo dette langt på vei være ivaretatt – jeg er mer opptatt av eksisterende bygningsmasse. Både hos oss og i private brl/sameier.

M: det har du rett i – kommunale bygg vil nok eiere ha kontroll på. Men i den private sfære er det en helt annen utfordring. Vi ser jo også tendensen hos Bby at de selger bygg og kjøper leiligheter enkeltvis kanskje for å komme seg unna eieransvaret og alt det gnålet...

A: Fra et eierperspektiv så er jo det å eie enkeltstående leiligheter ikke begrunnet i å unnslipe eieransvaret – tvert i mot pulveriseres jo vår mulighet som eier til å påvirke, samtidig er driftskostnadene for enkelt leiligheter langt høyere enn å drifte og eie hele bygg. Årsaken ligger nok mer på det politiske i forhold til spredning av den kommunale boligmassen for å unngå opphopning av uønskede bomiljøer. Så vi er pålagt etter politisk føring basert på integrasjon og spredning å drive den typen eierstrategi.

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 4: Rådgiver, Fagavdelingen, Norsk Brannvern Forening
Dato: 270315 Kl. 1300.
Intervjuets lengde: 110 minutter
Transkribert av: Atle von der Fehr

M: ok – men dere driver jo butikk. Dere overfører jo penger til fellesskapet. 80 millioner i året eller hva det er.

A: Nja – vi overfører vel ca 380 millioner i året til bykassa hvert år.

M: Som dere tjener på de utsatte gruppene.

A: Disse pengene kommer jo fra NAV og bykassa i utgangspunktet – og byggene er finansiert av Oslo Kommune så at en del av omsetningen føres tilbake til kommunekassa er vel som det skal være?

M: Men dere overholder ikke vedlikeholdsplikten – forskrifter og regler. Pengene burde vært brukt på bygg og sikringstiltak i stedet. Og jeg setter spørsmålstegn ved om dette er

en riktig prioritering av pengebruken i Oslo Kommune. Mitt syn er at Bby burde fått beholde mer av inntektene for å drive vedlikehold og sikring av eiendomsmassen sin.

Spm 9

A: Hvordan er boligporteføljen sammensatt? Gjøres det konkrete vurderinger av den enkeltes behov – egne risikovurderinger?

M: Porteføljen er sammensatt fra det beste til det værste – for eksempel 1890 gårder, trygdeboliger fra etterkrigstiden, osv.

A: Er boligen tilpasset personens funksjonsnivå i forhold til brannsikkerhet? Vurdering av den enkeltes behov?

M: nei – det må jeg nesten spørre deg om. Det burde vært en forutsetning, men om det gjøres er en annen sak.

A: bydelene oppfatter jo dette annerledes.

M: kanskje nå ja – men dette arbeidet startet vi jo i 2012. Og det skjer ikke over hele linja

Spm 10:

A: Har organisasjonsmodell betydning for dagens situasjon mht 15 bydeler, boligkontorer, NAV, Boligbygg?

M: Det vet jeg ikke noe om – men uansett organisasjonstype så må det være kommunikasjon mellom partene – samhandlingen må være på plass. Et forpliktende samarbeid avgjør. Derfor oppleves det som en seier at brannsikkerheten er tatt inn i tildelingsbrevet til bydelene.

A: hvilke faktorer mener du er til hinder for et velfungerende samarbeid mellom interessentene?

M: Det må ligge en forpliktende avtale i bunn, manglende forpliktelse er til hinder.

A: Motsatt – hva er forbedringspotensialet hos kommunale tjenesteytere? For å bedre nivået og samarbeidet. Hva kunne Bby og Bre, bydelene gjort bedre?

M: Alle har et potensiale om å jobbe bedre – fremskaffe et forpliktende samarbeid. Og det må tas beslutninger – det er så mye beslutningsvegring. Se på hvordan Helse og Brann har jobbet sammen de siste 15 årene – et bra faglig samarbeid.

Spm 11:

A: Bekymringsmeldinger – hva slags virkemidler har man til å følge opp mottatte meldinger? Kanskje ikke helt aktuelt for NBF, men...

M: Helt irrelevant for NBF – vi mottar ikke bekymringsmeldinger. Oss ringer de eventuelt for å få informasjon. Eventuelle meldinger viderefremmes til rett instans, for eksempel bydelsoverlegen.

Intervju: Masteroppgave Brannvern i kommunale boligbygg
Intervjuer: Atle von der Fehr
Intervjuobjekt 4: Rådgiver, Fagavdelingen, Norsk Brannvern Forening
Dato: 270315 Kl. 1300.
Intervjuets lengde: 110 minutter
Transkribert av: Atle von der Fehr

Spm. 12

A: Opplever du at kommunens helsepersonell har en plikt til å bidra til å redusere brannrisikoen for utsatte grupper?

M: Ja!

A: Er det behov for å utvide varslingsplikten for helsevesenet?

M: For 2 år siden ville jeg svart ja, men nå svarer jeg nei. Fordi jeg har blitt bedre kjent med regelverket – og med bakgrunn i siste presiseringene fra helse og omsorgsdept. er det ikke behov for endringer. Men behov for at flere blir bedre kjent med hva lov og forskrift sier.

A: Er helsepersonellet så redd for å bryte taushetsplikten at varslingsplikten ikke overholdes?

M: Enig i det, basert på erfaring fra mitt arbeide med opplæring av helsepersonellet hos Oslo Kommune hos brannvesenet – er nok et større problem mellom helse – bydeler og byggeier også.

A: Hva med kunnskapen om varslingsplikt kontra taushetsplikt. Tror du dette er kjent for de som er ansatt?

M Nei – det tror jeg kunne vært bedre. Mye gjennomtrekk av personell – og taushetsplikt har vært skjøvet frem – og trengs det nok mer info om konsekvenser og plikter – særlig fra helse direktoratet.

A: To ord om Brannvernforeningen?

M: Stiftelse – opprettet i 1923 av forsikringsbransjen. Vi er finansiert over statsbudsjettet og utfører bla. sertifisering på vegne av direktoratet (DSB). Vi sertifiserer ulike ordninger som pyroteknikk (import og salg), varmt arbeid, sikkerhetsrådgivere etc. Nasjonale infokampanjer osv.

A: noe du vil si noe om i avslutningen i intervjuet?

M: Vi har pratet om det meste – men det er klart at det er å vurdere økonomi og prioriteringer er svært viktig og bør bedre frem i lyset. Det burde kanskje en masteroppgave ta for seg siden ingen politisk tør å løfte det frem.

A: Ja, men det blir nok ikke denne oppgaven ☺ . Monica – takk for at de stilte opp til intervju og god helg!

M: takk det samme.

(Intervjuet avsluttes)

Vedlegg 11: Utdrag fra Byrådets tildelingsbrev til bydelen for 2015 fra EST (s.19/20)

Brannforebyggende arbeid

Oppfølging av bystyrets vedtak 10.04.2013/sak 106. Jamfør byrådssak 13.12.2012/ sak 240.

”Bystyret ber byrådet om å orientere bystyrets organer på egnet måte når det gjelder tiltak for å forebygge brannhendelser som kan ramme eldre eller andre sårbare grupper som er overrepresentert i brannstatistikken. Bruk av ny teknologi for å forebygge brann må vurderes i den sammenhengen.”

EST ber om at bydelene ved inngåelse av leiekontrakter innarbeider eget punkt om brannsikkerhet. Eier av bygget må dokumentere overfor bydel at bygget er bygget, utstyrt og vedlikeholdt jf. forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (forebyggende forskriften) §2-1. Eier må dokumentere overfor bydel at hver enkelt bolig er utstyrt med røykvarsler og manuelt slökkemiddel jf. §2-5. Eier av bygget må dokumentere overfor bydel at rømningsveiene til enhver tid dekker behovet for rask og sikker rømning jf. §2-3.

EST vil også at vurdering av brannsikkerhet skal være et obligatorisk vurderingskriterium ved tildeling av bolig. Boligen som tildeles må samsvare med beboers evne til å redde seg selv i sikkerhet.

Boligkontoret må vurdere om boligen er tilrettelagt for beboers brann- og rømningssikkerhet.

Har beboer særlige behov skal det gjøres en vurdering og fattes vedtak før beboer flytter inn:

- a. Er beboer avhengig av rullestol eller rullator o.l. skal beboer plasseres i bolig hvor det er lagt til rette for at beboer selv kan bringe seg selv i sikkerhet eller ut i det fri.
- b. Ved nedsatt hørsel eller hørselshemming skal alternative hjelpemidler sikre at beboer får varsel så tidlig som mulig.
- c. Ved nedsatt funksjonsevne som gjør at ordinære slökkemiddel ikke kan benyttes må nødvendige tiltak iverksettes, eksempelvis tildele beboer en bolig med automatiske slökkeanlegg eller installere mobilt slökkeanlegg i boenheten/boligen.
- d. Ved nedsatt kognitiv funksjon må nødvendige tiltak og hjelpemidler iverksettes og installeres for å øke brannsikkerheten. Her nevnes noen eksempler: mobile eller automatiske slökkeanlegg, komfyrvakt, brannhemmende tekstiler, røykeforkle, tidsbryter på elektriske apparater og maskiner osv.

Det skal hvert år gjennomføres sikkerhetssjekk hos alle beboere som mottar hjemmetjenester.

- i. Antall gjennomførte sikkerhetssjekker i forhold til antall vedtak om hjemmetjenester.
- ii. Antall gjennomførte tiltak ved avdekket avvik i sikkerhetssjekken.

ISBN 00-0000-000-0