

Intern og brannkontrollforskrifter

Møller Eiendom skal som gårdeier ivareta norske lover og forskrifter samt sørge for at disse etterleves på eiendommen i samarbeid med våre leietakere. Dette dokumentet beskriver hvordan dette gjøres i praksis og hvem som har ansvaret for hva. I Hovedtrekk gjelder det følgende:

Utleier er ansvarlig for at bygningen tilfredsstillende offentlige forskrifter og pålegg. Videre skal utleier påse at eiendommens virksomhet(er) etterlever lovgivning innenfor helse, miljø og sikkerhet. Internkontrollforskriften stiller bestemte krav som skal sikre at helse-, miljø- og sikkerhetskravene i lovgivningen blir fulgt.

Leietaker er ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans drift tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende lover, instruksjoner og pålegg.

FOR BRANNVERN GJELDER FØLGENDE:

- Alle rømningsveier skal til enhver tid holder ryddige
- Ansatte skal utføre brannøvelser og opplæring
- Egenkontroll av brannsikkerhet skal utføres
- Alle ombygginger skal utføres i henhold til offentlige forskrifter og krav
- Utleier skal umiddelbart varsle dersom det oppdages uregelmessigheter i forbindelse med anlegg og rutiner

Forskrift om brannforebygging

§ 11 Brannsikker bruk av byggverk

Den som har rett til å bruke et byggverk skal:

- a) Sørge for at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.
- b) Unngå unødig risiko for brann, og sørge for at rømningsveiene opprettholder sin funksjon, herunder at fremkommeligheten ikke reduseres.

c) Informere eieren om endringer, forfall og skader i byggverket eller sikkerhetsinnretningene som kan påvirke sikkerheten mot brann.

d) Ved forhold som vesentlig reduserer brannsikkerheten, straks gjennomføre ekstraordinære tiltak inntil risikoen er normalisert.

§ 12 Brukerens systematiske sikkerhetsarbeid

En virksomhet som har rett til å bruke et byggverk skal fastsette mål og iverksette planer og tiltak for å redusere risikoen for brann i byggverket. Virksomheten skal iverksette:

- a) Rutiner som sikrer at byggverket brukes i samsvar med kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket.
- b) Rutiner for evakuering og redning ved brann i byggverket.
- c) Rutiner som sikrer at personer med arbeidsplass i byggverket har tilstrekkelige kunnskaper og ferdigheter i å forebygge og bekjempe brann.
- d) Rutiner som sikrer at alle som oppholder seg i byggverket får tilstrekkelig informasjon om hvordan de skal unngå brann og opptre ved brann.
- e) Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet.

§ 13 Brukerens dokumentasjon

En virksomhet som har rett til å bruke et byggverk skal dokumentere at virksomhetens plikter etter §§ 11 og 12 er oppfylt.

FOR INTERNKONTROLL GJELDER FØLGENDE:

- Sørge for at lover og forskrifter i helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen som gjelder virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten.
- Sør for at arbeidstaker har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer.
- Sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaringer utnyttes.
- Fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet. Dokumenteres skriftlig.
- Ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt. Dokumenteres skriftlig.
- Kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Dokumenteres skriftlig.
- Iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
- Foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Arbeidsmiljølovens forskrift om internkontroll stiller krav til alle foretak om oppfølging av helse-, miljø- og sikkerhetstiltak for egen virksomhet. Våre leietakere har således selv ansvaret for at arbeidsforholdene for sine ansatte er i henhold til lovens krav. Leiekontrakten beskriver ansvarfordelingen mellom utleier og leietaker for utrustning, bruk, drift og vedlikehold av lokalene.

Møller Eiendom foretar jevnlig kontroll og gjennomgang av egen eiendomsportefølje med tanke på helse, miljø, sikkerhet og leietakers vedlikeholdsplikt. For våre enbrugerbygg (eiendommer som er fullt utleid til én leietaker) vil vi sjekke at det er inngått lovpålagte serviceavtaler på brannvarslingsanlegg, nød-/ ledelys, brannslukkere, heiser, nøkkelsafe, IK-elektro, overføringsavtale til brannvesen (over 1200 m²). Disse avtalene inngås av Møller Eiendom i bygg der det er flere leietakere. Vi sjekker også om leietaker har ajourført sin branndokumentasjon, HMS-dokumentasjon og internkontrolldokumentasjon samt at det er avholdt brannøvelser i hht lov og forskrift.

