

Risk för nedfallande snö och is på tak

I detta faktablad har vi samlat information om fastighetsägarens ansvar i samband med risk för nedfallande snö och is på tak. Vi ger råd och tips och beskriver de kontraktsmodeller och avtal som finns att teckna när det gäller taksrottning, bevakning och avspärrningar.

Fastighetsägarens ansvar

Fastighetsägare och bostadsrättsföreningar är skyldiga att se till att is och snö inte rasar ned från tak och skadar personer eller egendom. Det innebär både att bevaka risken för ras och att ta bort den is och snö som kan rasa. Den fastighetsägare/bostadsrättsförening som inte sköter detta kan bli ansvarig både straffrättsligt och skadeståndsrättsligt.

Detta ansvar regleras i Ordningsslagen (1993:1617) Kap 3, 3 §: ”Snö och is som kan rasa ned och skada personer eller egendom på offentlig plats skall utan oskäligt dröjsmål avlägsnas från tak, rännor och liknande anordningar. Detta ska ske på sådant sätt att det inte därigenom uppkommer risk för att personer eller egendom kommer till skada.”

Tänk på!

- Vid risk för nedfallande snö och is ska avspärrning ske för att förhindra att personer kan gå in i riskområdet
- Kom ihåg att avspärrning endast får ske under begränsad tid i avvaktan på röjning av tak
- Genom att i god tid före vintern teckna avtal med en plåtslagare, kan fastighetsägaren känna sig mer säker på att skottningsresurser finns tillgängliga när snön kommer

- För skottning av yttertak krävs ett arbetslag med en skottare, en säkerhetsman (som håller linan) och en person som bevakar att förbipasserande inte kommer i närheten av riskzonen på marken.

Kontraktsmodeller och ansvar

Kontraktsmodeller och avtal finns på vår hemsida, www.fastighetsagarna.se (välj Stockholm) under rubriken Förmånstorget > Snö på tak.

Vad ska ett snö- och isröjningsavtal innehålla?

- Besiktning och klassificering
- Bevakning
- Is- och snöröjning
- Avspärrning
- Jourtelefon
- Bortforsling av snö
- Nyckelhantering
- Ansvar

Bevakningsavtal med riskanalys

Det snö- och isröjningsavtal med bevakning som tecknades mellan Plåtslageriernas Riksförbund och Fastighetsägarna Stockholm i oktober 2006, sades upp av Plåtslageriernas Riksförbund redan efter en månad.

Kontrakt för snöskottning av tak (Avropsavtal)

Det finns en kontraktsmodell som innehåller följande moment:

- Ansvaret för bevakning och bedömning av när taket behöver skottas ligger hos fastighetsägaren
- Fastighetsägaren avropar skottning

- Plåtslagerfirman åtar sig att hålla resurser för skottning när fastighetsägaren påkallar det.

Kontrakt för bevakning och snöskottning av tak
Vissa plåtslagare erbjuder snöskottningsavtal inklusive bevakning. I sådana avtal är det viktigt att ansvarsförhållandena är juridiskt riktiga. Fastighetsägarna Stockholm har därför arbetat fram ett sådant kontrakt, vilket vi rekommenderar er att använda. Plåtslageriernas Riksförbund har inte sanktionerat kontraktet.

Vi kan konstatera att flera enskilda plåtslagerifirmor är intresserade av att teckna avtal enligt den modell som vi tidigare tagit fram och som finns på vår hemsida.

Avtal för hjälp med avspärning

Fastighetsägare kan teckna avtal för att få hjälp med avspärningar vid rasrisk. Detta är kopplat till avtalet med istappstelefon. Avtalet om avspärning tecknas av respektive fastighetsägare med företaget Jourmontör. Vid akuta anmälningar om nedfallande snö/is ombesörjer en servicebil avspärning. Det finns bemanning även på kvällar och helger.

Kontakt Jourmontör: Kjell Åkerblom, telefon 08-657 77 00.

Orsak till rasrisk

Att snö och is faller ner från tak beror främst på avsmältningen, det vill säga att snö omvandlas till is och vatten. Processen skapas genom solens värme och genom värmeläckage genom hustaket. Vid stora yttre temperaturvariationer – mycket kalla dygn kombinerade med relativt varma dygn – ökar snösmältningen och isbildningen. Det blir tydligt vid stuprören där det snabbt bildas istappar. Faran för nedfallande istappar uppmärksammas ofta av förbipasserande på gatan.

En betydligt större risk är den isbildning som skapas på takfall och takdetaljer mellan snöskiktet och den relativt varma yttertaksplåten. Är värmeförlusten från huset stor bildas dessutom vatten mellan plåt och is. Friktionen minskar då, vilket leder till risk för nedglidande isblock och snö.

Istapparna faller oftast lodrätt från sitt fäste medan

blockens fallinje slutar vid trottoarkant. Det innebär att varningen vid stupröret leder de gående ut mot trottoarkanten och därmed till riskzonen för de fallande snö- och isblocken.

Tips och råd

Undvik värmeläckage

Inredning av vindar ökar temperaturen under yttertaket och ger ett större värmeläckage genom yttertaket. Det kan bero på dels bristfällig isolering av takytan, dels otillräcklig ventilation under takpanelen.

För att undvika risk för vattenbildning är det därför viktigt att fastighetsägaren minimerar värmeläckaget när han eller hon gör förändringar av en vind eller byter yttertak. Det kan ske genom en högvärdig isolering och ventilation av yttertaket. Det ska alltid finnas en ventilerad luftspalt mellan yttertak och isolering. Den måste vara så bred att yttertakstemperaturen hålls nere.

Takkupor och liknande konstruktioner ska planeras så att det finns möjligheter att nå takets olika delar för snöskottare. Idag kan många hus bara skottas via en lift från gatan.

Snörasskydd

För att minska risken för nedfallande snöblock ska yttertaket förses med ett antal snörasskydd. Boverkets (www.boverket.se) byggregler vid nyproduktion anger krav på avstånd mellan snöräcken. Reglerna kan

tillämpas för befintlig bebyggelse. För att få ett säkert tak behöver snöräckena oftast sitta tätare än vad som där anges. Boverket kräver snöräcke vid takfoten, men det kan behövas fler längre upp längs takfallet.

Vid brutna tak är en lämplig placering ovanför brytlinjen. Kontakta en kunnig plåttekniker för råd om hur de ska förläggas.

Elslingor

Elslingor löser ofta inte hela istappsproblemet, men de kan kompensera i skuggor, väderstreck eller andra temperaturpåverkande delar på taket.

Gamla elslingor i ståndrännor, hängdrännor och stuprör har ofta inte förväntad effekt. Deras arbetsområde är mellan -5 °C och +5 °C och ger konstant värme över hela slingan. Vid stora temperaturvariationer inom



korta tidsrymder räcker inte det. Ny teknik på området gör att nyare elslingor, förutom att de är robustare, ger bättre anpassning av effekten utefter slingan till de områden där behovet är störst. Styrning kan ske utifrån såväl temperatur som fukt. Även här kan en duktig plåttekniker ge råd om hur de ska utformas.

Före vintern måste befintliga slingor okulärt kontrolleras, sensorn som styr eltillförsel rengöras samt hela anläggningen funktionskontrolleras. Äldre slingor bränns lätt sönder eller skadas om de sticker ut ur stuprören.

Det är viktigt att varningsskylt finns uppsatt så att snöskottare och plåtslagare vet vad som finns på taket.

Istappstelefon

Istappstelefonen är en hjälp för dig som fastighetsägare genom att du eller annan angiven kontaktperson (förvaltare) får meddelande via e-post, fax eller sms vid risk för att snö eller is rasar ned från yttertak på din fastighet. Om avtal finns mellan fastighetsägaren och Jourmontör ombesörjes avspärning då faran bedöms akut.

För att kunna använda tjänsten istappstelefonen, ska du eller din förvaltare lämna kontaktuppgifter till Stockholms Fastighetskalender, telefon 08-591 195 00 eller på www.istappstelefon.se.

Tävling för en bra avspärning

Fastighetsägarna Stockholm har konstaterat att avspärningar utförs på ett antal olika sätt – inte alla speciellt lyckade. I vissa fall har fastighetsägaren satt upp en skylt som varnar för snöras så fort den första snön fallit och sedan tagit ned den när det åter blivit vår. Ofta förekommer lösa bockar eller bräddor som avspärning. De är många gånger onödigt stora och dessutom alltför lätta för obehöriga att flytta eller ta bort. Dessutom har de hindrat snöröjningen av trottoarerna. Det är inga bra exempel på en bra varning utan snarare motsatsen.

Många fastighetsägare, och fotgängare, har därför efterlyst en bättre anordning som tydligt visar var man kan gå på säkrast möjliga sätt. Därför arrangerade Fastighetsägarna Stockholm tillsammans med Stockholmspolisen, Stockholms Stads Trafikkontor och Stockholms Stads Fastighets- och saluhallskontor en tävling för att hitta bra avspärningar för att skydda fotgängare mot is och snö som faller ner från tak.

Fastighetsägare är skyldiga att se till att snön tas bort från taken. Men i avvaktan på att taket har hunnit bli skottat måste fastighetsägaren genom avspärningar på trottoaren varna fotgängare som passerar.

Av de tävlingsbidrag som kom in utvärderades två närmare, ett av dem korades senare till vinnare, nämligen förslaget "Isidor".

Kravspecifikation — de viktigaste punkterna

- Passage ska vara synlig och så tillgänglig som möjligt också för personer med synnedsättning och rullstolsburna
- Avspärningen ska placeras från husväggen och nå så långt ut i trottoaren att passagen blir säker.
- Avspärningen ska vara lätt att sätta upp och ta bort
- Det ska vara svårt för obehöriga att ta bort avspärningen.



Isidor sätts upp på väggen kring stupröret

Jury som utsåg Isidor var:

Ronny Bergens, Fastighetsägarna Stockholm
Eva Leijon, Trafikkontoret, Stockholms kommun
Mikael Forkner, Stockholms Stads Fastighets- och saluhallskontor
Göran Gahm, tf Trafikdirektör, Stockholms kommun
Anette Scheibe, avdelningschef Trafikplanering, Stockholms kommun
Jan-Erik Svensson, Plåt och Byggkonsult AB
Robert Kiejstut, Plåtslageriernas Riksförbund
Lars Bjöhle, Stockholmspolisen

Ny varning för snöras och istappar

För att minska risken för att fotgängare ska skadas av snö- eller isras från tak har Fastighetsägarna Stockholm även tagit fram en varningsskylt som ska komplettera avspärningen vid risk för ras för att lotsa alla gående rätt.

Skylden skall visa den säkraste gångvägen i vintervägslag. Många antar att det är säkrast att hålla sig långt ut från fasaden för att hålla sig långt borta från fallande istappar.



Det är dock inte istapparna som är farligast i de allra flesta fall. Istappar är lätta att upptäcka bara man tittar uppåt. Dessutom hänger istappar oftast nära stuprören, och där skyddar den nya avspärningen. Det förekommer visserligen istappar även under häng/ståndrännor som går längs takkanten, men dessa är inte lika många och de är i allmänhet mindre än istapparna vid stupröret.

Snö och is som rasar ner från tak glider först en bit på taket och får fart. Det gör att snön faller ut en bit från huset. Snön är ofta hårt packad och delvis i form av is som skapats eftersom hus läcker värme genom taket och därigenom värmer snötäcket underifrån som när det blir kallt bildar is. Snöras kan komma mycket snabbt och nästan helt utan förvarning.

Vid de flesta fastigheterna rör man sig alltså säkrast nära fasaden, allra bäst är att också hålla ett öga på häng/ståndrännorna och aldrig gå under en istapp. Den som känner fastigheten bäst till exempel fastighetsskötaren, eller plåtslagaren kan hjälpa till med den bedömningen.

Kom ihåg att avspärning endast får ske under begränsad tid i avvaktan på röjning av tak. Eftersom det bara är myndigheter, exempelvis polis, som får göra avspärningar på allmän plats är den egentliga termen för det som fastighetsägare gör för att skydda gående "avgränsning".

För mer information kontakta:

Ronny Bergens, Fastighetsägarna Stockholm, telefon 08-617 76 20.

För att beställa avspärningsanordningen, kontakta Lillemor Segolsson, produktförsäljning, Fastighetsägarna Stockholm, telefon 08-617 77 08, lillemor.segolsson@stofast.se

Vad kan allmänheten göra?

Istappstelefon – 08-50 380 280

Faror kring snö och is på tak går att förebygga genom istappstelefonen, som är öppen dygnet runt från den 15 november till den 15 april. Polis och allmänhet kan ringa istappstelefonen för att uppmärksamma ansvariga fastighetsägare eller förvaltare när snö och is riskerar att rasa ned från taken. Stockholms Fastighetskalender svarar för tjänsten i samarbete med Jourmontör.

För mer information: Fastighetsägarna Stockholms telefonjour teknik 020-510 511.