



SNÖ OCH IS

I det här faktabladet 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 kontraktstyper och avtal som finns att teckna när det gäller takskottning, bevakning och avspärningar.

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 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.”

KONTRAKTSMODELLER OCH ANSVAR

På vår webb, www.fastighetsagarna.se/stockholm, finns kontraktstyper och avtal.

Vad ska ett snö- och isröjningsavtal innehålla?

- Besiktning och klassificering
- Ansvar för bevakning
- Is- och snöröjning
- Avspärning
- Jourtelefon
- Bortforsling av snö
- Nyckelhantering
- Ansvar

Kontrakt för snöskottning av tak (Avropsavtal)

Det finns en kontraktstyp som innehåller följande moment:

- Ansvar för bevakning och bedömning av när taket behöver skottas ligger hos fastighetsägaren
- Fastighetsägaren avropar skottning
- Plåtslagerifirman 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. Plåtslagerier-

TÄNK PÅ!

- Vid risk för nedfallande snö och is ska avspärning ske för att förhindra att personer kan gå in i riskområdet
- Kom ihåg att avspärning 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.

nas Riksförbund har inte sanktionerat kontraktet.

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 yttertakplåten. 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 falllinje 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.



UNDVIK VÄRMELÄCKAGE

Inredning av vindar ökar temperaturen under yttertak och ger ett större värmeläckage genom yttertak. 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 vind eller byter yttertak. Det kan ske genom en högvärdig isolering och ventilation av yttertak. Det ska alltid finnas en ventilerad luftspalt mellan yttertak och iso-

lering. 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 byggregler vid nyproduktion anger krav på avstånd mellan snöräcken (www.boverket.se). Reglerna kan tillämpas för befintlig bebyggelse. För att få ett säkert tak behöver snöräckena oftast sitta tätare än vad som anges där. 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, hängrännor 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 elttillförsel 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 eller sms vid risk för att snö eller is rasar ned från yttertaket på din fastighet.

Om avtal finns mellan fastighetsägaren

och G4S 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.istappstelefonen.se.

ISIDOR

Isidor är Fastighetsägarna Stockholms eget varningssystem för nedfallande snö och is från tak. Isidor fästs direkt på fasaden.

Gamla tiders bockar och flaggor är därmed ett minne blott. Isidors enkla och unika design och funktion gör den lätt att sätta upp och ta ner.

Gå in på www.fastighetsagarna.se/stockholm och sök på Isidor.

SNÖRASWEBBEN

Fastighetsägarna Stockholm har tillsammans med SMHI tagit fram ett webbaserat varningssystem som ger detaljerade prognoser om hur stor risken för snöras från tak är. Mer information om snöraswebben finns på www.fastighetsagarna.se/stockholm.

VAD KAN ALLMÄNHETEN GÖRA?

Istappstelefon – 020-47 82 77

Faror kring snö och is på tak går att förebygga genom Istappstelefonen, som är öppen dygnet runt från den 1 november till den 15 april. Polis och allmänhet kan dygnet runt ringa Istappstelefonen för att uppmärksamma ansvariga fastighetsägare eller -förvaltare när snö och is riskerar att rasa ned från taket. SFK Estate Market Services AB (Stockholms Fastighetskalender) svarar för tjänsten, i samarbete med G4S.

