

**Handläggare**

Evelina Cortobius  
Telefon: 08-670 26 45

**Till**

Styrelsen för Stockholms Hamn AB  
2025-12-10

## **Brandskyddsåtgärder i Värtaterminalen Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

Styrelsen beslutar följande:

1. Styrelsen godkänner genomförandet av brandskyddsåtgärder i Värtaterminalen i enlighet med tjänsteutlåtandet inklusive bilaga 1, som en del av åtgärdsprojektet (50307).
2. Styrelsen ger VD i uppdrag att på juridisk väg hävda bolagets rätt till ersättning för byggfel.

**Bakgrund**

I samband med utredningsarbetet för tak och fasad i Värtaterminalen beslutades det att återställning skulle göras i del av Tallink Siljas lokaler som hade drabbats av inläckage. Återställningen startade under februari 2025 och stod klar i juli 2025. Under pågående återställning upptäcktes ytterligare fel kopplade till det passiva brandskyddet invändigt, det vill säga byggnadstekniska åtgärder som är inbyggda för att begränsa spridning av brand, rök och värme. Dessa fel åtgärdades i samband med skadereparationen hos Tallink Silja. Upptäckterna föranledde en omfattande utredning av det passiva brandskyddet i hela terminalbyggnaden.

Bristerna och felen innefattar framförallt brandtätning samt utförande av brandskydd av bärande stålkonstruktion. Sammantaget är bristerna av väsentlig karaktär. Detta medför att åtgärder skyndsamt bör vidtas för att minska risken för allvarliga konsekvenser av en brand i byggnaden. I väntan på åtgärder har det ordinarie systematiska brandskyddsarbetet utökats med extra ronderingar och brandskyddsorganisationen i de pågående ombyggnadsprojekten anpassats för den rådande situationen.

Ur ett entreprenadrättsligt perspektiv är omfattningen av, karaktären på och orsaken till felen av sådan art att krav måste ställas på entreprenören och bristen tas därför upp i den pågående juridiska tvisten för åtgärdsprojektet (50307).



## Utredningsarbete

Stickprov utfördes i övriga byggnaden under april-maj 2025 vilket visade på systematiska brister vad gäller brandtätning samt utförande av brandskydd av bärande byggnadsdelar. En omfattande inventering påbörjades som påvisar att bristerna återfinns i stora delar av byggnaden och till och med helt saknar brandskyddsisolering i enskilda delar. Utredningen sammanställdes i en slutlig rapport den 21 oktober 2025.

Bristerna rör exempelvis:

- Bristfällig eller avsaknad av brandtätning vid brandcellsgränser i stor utsträckning. Detta kan medföra spridning av brand till en större del av byggnaden än vad brandskyddet är anpassat till.
- Inklädnad av bärande stål är i stor utsträckning bristfälligt utfört eller saknas helt och efterlever inte tillverkarens montageanvisning var på det inte går att utesluta en kollaps av delar av byggnaden i händelse av brand.
- Vid mätning av brandskyddsmålat stål förekommer stora differenser och det stämmer inte överens med vad som är angivet i entreprenörens egenkontroller och dokumentation.

Utredningsresultatet kan summeras med att byggnadens passiva brandskydd inte uppfyller grundläggande krav för brandskyddet vilket har resulterat i att åtgärder har påbörjats under oktober 2025 i delar av byggnaden.

Inventeringen samt påbörjade åtgärder utgör underlag för bilagd kostnadsbedömning (bilaga 1) av åtgärder avseende brandskyddsåtgärder.

## Entreprenadjuridik

Stockholms Hamnar har reklamerat bristerna i brandskydd, i form av brister av stenull runt bärande stål, till Entreprenören den 7:e maj 2025. Reklamationen kompletterats den 5 juni 2025 avseende brister i brandskydd av bärande konstruktion (brandskyddsmålning) och brandceller Utredning med underlag avseende brandskyddet översändes till In3prenör den 10 november 2025.

Felen har upptäckts och reklamerats inom In3prenörs 10-åriga ansvarstid men efter garantitiden. Detta innebär att Stockholms Hamnar har att visa att fel föreligger, att felet är väsentligt och beror på In3prenörs vårdslöshet för att felet ska kunna göra gällande mot In3prenör.

Sammanfattningsvis visar hamnens utredningar att det juridiska läget ger hamnen möjlighet att få åtgärdskostnader som uppkommer i vart fall efter att utredningen avseende brandskyddet översänts till In3prenör ersatta av entreprenören.

## Ärendet

Styrelsen beslutande om genomförande av felavhjälpningen i Värtaterminalen den 5 februari 2025 (SH 2025/17).

Projekt 50307 är sedan tidigare uppdelat i två delprojekt;

1. Åtgärder av byggfel
2. Entreprenadjuridik

Till detta läggs ett tredje delprojekt avseende åtgärder av passivt brandskydd.

### Åtgärder av passivt brandskydd; utförande

Åtgärderna avser brantandtätning av genomföringar, isolering samt brandskyddsmålning av bärande stålkonstruktion.

En prioritering av vilken ordning olika delar av byggnaden ska åtgärdas har gjorts med avseende på att det inom vissa delar av byggnaden finns automatisk vattensprinkler samt att terminalen har ett heltäckande brand-/ och utrymningslarm. Sprinklerinstallation har som syfte att begränsa en brands utveckling och på så vis begränsa tillväxten och förväntade brandgastemperaturer medan ett heltäckande utrymningslarm påskyndar utrymningsförloppet i händelse av brand.

I och med projektets brådskande åtgärder kommer det handlas upp som en totalentreprenad genom direktupphandling. För att kunna härleda kostnaderna med tanke på rådande läge görs åtgärderna på löpande räkning.

Under produktion kommer stor vikt läggas på kontroll och kvalitet.

### Entreprenadjuridik

Till delprojekt entreprenadjuridik läggs ansvaret att optimera hamnens utkomst från entreprenören gällande upptäckta brister i det passiva brandskyddet. I delprojektet organiseras jurister och tekniska specialister. Detta främst för att säkra bevisning för väsentligt fel i brandskyddet, men även som stöd i att säkra rätten till ersättning för kostnaderna avseende avhjälpandet.

### Rapportering

Styrelsen kommer under projektets gång att uppdateras om projektets genomförande och hur det förhåller sig till detta beslut gällande tid och budget enligt den särskilda ordningen som råder för ”strategiska projekt”.

### Tidplan

Från att åtgärderna påbörjades i oktober beräknas bristerna vara åtgärdade på ca 6 månader.



Genomförandebeslut: Q4 2025  
Projektering: Q3-Q4 2025  
Åtgärder: Q3 2025-Q1 2026

För den juridiska tvisten är tidplanen svår att göra då den beror på hur långt i de rättsliga instanserna tvisten går.

### Risker

Riskerna för delprojekt ”Åtgärder av passivt brandskydd” har studerats utifrån produktion/kvalitet, ekonomi, tid, och pågående verksamhet.

Genomföranderisker	Kommentar
Produktion/kvalitet	Vissa ytor är ej åtkomliga
Produktion/kvalitet	Flertalet entreprenader pågår samtidigt under vissa perioder - risk föreligger för hinder och störningar, dålig samordning med verksamheten.
Produktion/kvalitet	Arbetsmiljö – åtgärder kommer pågå med kvarsittande hyresgäster och pågående verksamhet
Ekonomi	Hyresnedsättningar pga. störningar och att vissa ytor tidvis inte är disponibla enligt hyresavtal
Ekonomi	Fördyrningar på grund av anpassningar till kvarsittande hyresgäster samt verksamhet.
Tid	Arbetet är svårt att tidsbedöma då förutsättningarna för genomförandet successivt kommer att växa fram
Tid	Bristande samordning och/eller hänsyn till verksamhetens krav som påverkar framdriften av entreprenaden.
Störningar för hyresgäster	Att åtgärda brandskyddet innebär demontering, avstängning av ytor, ned smutsning m.m

### Ekonomi

Ekonomi redovisas i sekretessbelagd bilaga (bilaga 1) på styrelsemötet med anledning av pågående tvist.

Magdalena Bosson  
Verkställande direktör

Sebastian Zaar  
Teknisk chef

### Bilagor

1. Kostnadssammanställning 251113 (Sekretessbelagd, Delges på mötet)

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Magdalena Bosson, Verkställande direktör	2025-12-03
Sebastian Zaar, Teknisk chef	2025-12-03