

消防安全

和您的法律责任



2023年1月

消防安全和您的法律责任

法律

适用于住宅建筑消防安全的法律主要有三项，它们分别是：

- 《2000年建筑条例》（又称建筑控制条例） - 这项条例规定所有业主在对其房产进行任何改建时，均须遵守建筑控制要求。
- 《2005年监管改革（消防安全）令》 - 这项命令规定承租人与房东或其指定的代理人合作，以确保尽可能地减少火灾风险。
- 《2004年住房法》 - 这项法律规定承租人减少住宅内的火灾风险（尤其是在房产转租的情况下）

防火安全门

防火安全门是一道屏障，有助阻挡火势和有毒烟雾。发生火灾时，这道门可以阻止有毒烟雾在建筑物内流动。这样就能将损失控制在小范围内，允许疏散、留在原地和紧急服务机构的安全进入。

在一栋公寓大楼里，您会发现楼梯井、走廊和公寓前门都有防火防烟安全门。您还会看到这些安全门保护着存在燃烧风险的区域，如垃圾桶存放处或主电源服务柜。

有时您会发现公寓内有防火安全门，但这取决于个别公寓的具体设计和布局。

那么，防火安全门将如何影响我呢？

公寓大门

构成建筑物防火分区一部分的公寓大门必须是防火安全门，是建筑物防火措施的最重要特征之一，具有两个关键功能：

- 阻止公寓内的火势蔓延到公共部分，防止住户通过走廊或楼梯逃生。
- 阻止公寓楼公共区域的火势蔓延到公寓内，住户可能会在那里避难，直到消防队前来救灾。

我想更换公寓大门

根据《2000年建筑条例》，更换公寓大门被归类为受控工程。这意味着，任何希望更换公寓大门（或公寓与公共区域之间的任何其他门，即第二逃生通道门）的人，除须征得房东同意并确保新门符合现行标准外，还须获得当地议会建筑控制部门的许可。

我从以前的租赁者那里购买房产时继承了我的门，我是否需要做任何事情？

是的。法律要求和消防安全标准已随时间发生了变化，因此，在建筑建成时或2000年之前安装的门现在可能不符合必要标准，故此您可能需要升级一些元素或更换您的门，以确保公寓的门符合现行标准。

如何检查我的门是否符合现行标准？

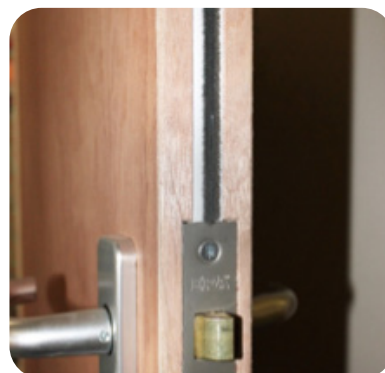
如果您从前任业主那里继承了您的门，请向您的律师查询，他应该已经确认是否对该房产进行了任何改建，并获得了任何改建所获得的建筑控制同意书副本，这应该包括有关任何更换公寓门的信息。

如果您已经更换了门，那么负责安装门的供应商或建筑商应该能够确认所安装的门是否是防火安全门，并向您提供一份确认证书。

如果您找不到关于您的公寓门的任何信息，下面列出了几项简单的检查，以确认这是否是防火安全门：

- 1 轻敲您的门，它听起来是空心的吗？
看看您的信箱里面，这扇门看起来是由实木制成的吗？防火安全门采用实木结构。
- 2 测量门的宽度（薄边）。
防火安全门的厚度必须至少为44毫米（4.4厘米）。如果您的门有镶板部分，而这些木板的厚度小于44毫米（即它们比门的周围部分要薄），那么您的门就不可能是防火安全门。
- 3 检查是否有三个铰链，并且这些铰链是否都有CE标志。
- 4 寻找门本身的彩色插头或任何标签或标记，这可能表明该门已通过TRADA的Q-Mark计划或BWF的Certifire计划认证。
- 5 如果您的门内有玻璃嵌板，玻璃应该是乔治亚式的，或者安装了特殊的防火玻璃（这将以蚀刻的标记“BS476:22”表示）。如果玻璃窗上没有这两种标记，那么该门就不可能是防火安全门。
- 6 在门框周围是否有一个25毫米的门挡，门也会关闭？或者是否安装了膨胀密封件或防烟密封件（或组合密封件）？

（请查看防烟密封件的图片）
- 7 门是否会自动关闭？即当您放开它时，它会自己关上。
防火安全门需要安装上升卷门关闭器或门框闭合器。
- 8 UPVC门目前不被接受为防火安全门。



如果您的门符合上述所有标准，那么它很可能符合标准，并在火灾中发挥有效作用。但是，如果您在进行上述步骤后仍不确定，我们建议您向专门的承包商寻求独立建议。

为符合标准，我是否只可以升级我目前的门而不是将其更换？

这将取决于门的结构，如果门不是坚固的结构；厚度不正确或没有安装正确的玻璃窗，就不可能升级。在某些情况下，门本身可能只需稍加改进足以成为防火安全门，如更换铁器或安装一个自动关闭装置。如果您不确定并希望得到进一步的帮助和建议，或者希望对您的门进行评估，请联系您的管理代理人。

如果对现有的门进行升级，承租人必须在工程完成后提供由合格人员出具的有效防火测试报告或评估报告。否则，建筑控制部门和房东将不能接受该门，并可能要求更换一套新门。

我想更换我的前门，我需要满足哪些标准？

所有新的公寓防火安全门均须满足FD30s标准，符合BS476：1987年第22部分或BS EN 1634-1 2000。我们还建议新的公寓门符合“基于安全的设计”标准。

所有更换的门的测试证书应该由提供/安装门的承包商提供给业主，确认该门符合这一标准。另外，防火安全门组应按照TRADA的Q-Mark计划或BWF的证书计划进行标识。

我怎样才能找到一个合格的建筑商为我安装新门？

正确安装防火安全门与确保防火安全门本身符合正确的标准同样重要，我们建议业主只利用合格的第三方认证防火安全门安装公司的服务。有各种第三方认证计划，您可以查看继承人登记册，并找到合适的合格行业人员；

BRE集团-LPCB计划，LPS 1271安装防火和安全门 <http://www.redbooklive.com/search/search.jsp?id=163&searchgroupid=53&searchgrouptypeid=7>

BM Trada Q Mark：OP37防火安全门安装方案
<http://www.bmtrada.co.uk/personnelcertification/bm-trada-q-mark-personnel-schemes/Q-Mark+Fire+Door+Installation>