

Eskild Fahle

Deres ref

Vår ref

Dato

22/6396-7

20. desember 2022

Svar på oppfølgingsspørsmål om vedlikeholdsplikten i eierseksjonsloven §§ 32 og 33 – brannvarslingsanlegg

Vi viser til din e-post av 2. november 2022 hvor du stiller oppfølgingsspørsmål til departementets uttalelse i brev 31. oktober 2022 om vedlikeholdsplikten i eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

Slik vi forstår oppfølgingsspørsmålene dine, spør du om en branndetektor som er koblet til sentralt brannvarslingsanlegg er omfattet av seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32 andre ledd bokstav c. Du viser til NS 3960:2019 og presiserer at en branndetektor er en «fastmontert installasjon sentralt koblet til brannvarslingsanlegget som skal betjene «bygningssmassen»». Du påpeker at du *ikke* spør om ikke-fastmonterte røykvarslere som enhver kan kjøpe, teste og montere.

Departementet tar ikke stilling til enkeltsaker, og svarer derfor på generelt grunnlag.

Sameiet har plikt til å vedlikeholde brannalarmanlegg

Departementet mener at det er grunn til å skille mellom individuelle røykvarslere og brannalarmanlegg bestående av branndetektorer og alarmorganer/alarmgiver tilknyttet en sentral. Departementet viser til brev 1. desember 2022 fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) hvor direktoratet beskriver hva et brannalarmanlegg er og gir en nærmere redegjørelse for ansvar og kontroll med brannalarmanlegg etter brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging.

På bakgrunn av DSBs beskrivelse, mener departementet at et brannalarmanlegg bestående av fastmonterte branndetektorer i bruksenheter og alarmorganer/alarmgiver tilknyttet en sentral må anses som «felles installasjoner som går gjennom bruksenheter», jf.

eierseksjonsloven § 33 andre ledd første punktum. Vi viser til DSBs vurdering av § 5 i forskrift om brannforebygging på side 4 i deres brev:

«Et brannalarmanlegg faller inn under begrepet installasjoner og utstyr [i forskrift om brannforebygging § 5]. Og med eier menes her *Sameiet* slik dette er definert i eierseksjonsloven § 4, representert ved styret. Det er verken praktisk mulig eller naturlig at hver enkelt seksjonseier skal gjennomføre et vedlikehold og kontroll av sameiets branndetektorer – så lenge disse er koblet til en sentral. Kontrollen og vedlikeholdet må uføres i sammenheng idet *sikkerhetsinnretningene i tillegg til å fungere hver for seg – også skal fungere sammen med hverandre.*» (DSBs kursivering.)

Det innebærer at sameiet har plikt til å vedlikeholde et felles brannalarmanlegg, inkludert de individuelle branndetektorene som er montert i bruksenhetene.

Med hilsen

Ingrid Johanne Dahlberg (e.f.)
fung. avdelingsdirektør

Admir Vrevic
rådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi: DSB