

Vår saksbehandler  
Anita Rasmussen Kronlund

Dokumentdato  
01.12.2022  
Deres dato

Vår referanse  
2019/4288 KRONLUND  
Deres referanse

Eskild Fahle

efahle@gmail.com

## Svar på spørsmål om vedlikeholdsansvar mm for branddetektor koblet til sentralt brannvarslingsanlegg i sameie

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) viser til brev fra Justis- og beredskapsdepartementet (JD) datert 18. november 2022, der det i vedlagte e-post av 2. november 2022 fra deg er stilt spørsmål om ansvar for vedlikeholdsplikten av brannalarmanlegg i sameie.

JD har bedt om at DSB besvarer henvendelsen. Nedenfor følger vårt svar.

### DSBs veiledning avgrenses til generell redegjørelse for kravene i brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter

DSB forvalter brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter<sup>1</sup> på vegne av JD. Vi tar ikke stilling i enkeltsaker, men gir veiledning om forståelsen av loven og forskriftene. Spørsmålene dine besvares dermed på generelt grunnlag.

### Bakgrunn og problemstilling

I henvendelsen din har du vedlagt en uttalelse fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) datert 31. oktober 2022 som besvarer spørsmålet om seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

I henvendelsen din hevdes det at brann- og eksplosjonsvernlovens (herunder forskrift om brannforebygging) og eierseksjonslovens regulering av vedlikeholdsplikten for branddetektorer koblet til sentralt brannvarslingsanlegg - er motstridende. Du lurer dermed på hvilken lov som rangerer høyest – eierseksjonsloven eller brann- og eksplosjonsvernloven.

Helt konkret spør du om det er sameiet eller den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for vedlikeholdet av branddetektoren i leiligheten.

Det bemerkes videre at du lurer på hvem som har loven på *sin side*, og ber om et utfyllende og oppklarende svar.

### Svar – oppsummert

---

<sup>1</sup> Blant annet forskrift om brannforebygging, FOR-2015-12-17-1710

Forutsatt at spørsmålet ditt dreier seg om ansvar (herunder vedlikehold) for brann-detektor<sup>2</sup> koblet til en sentral – altså et brannalarmanlegg,<sup>3</sup> slik dette er definert av Kollegiet for brannfaglig terminologi (KBT), er ansvaret tillagt sameiet v/styret, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 6 og forskrift om brannforebygging §§ 5 og 7. Utfyllende begrunnelse er gitt under.

I tillegg vises det til brann- og eksplosjonsvernloven § 8 hvor det kommer frem at: *Virksomheter plikter å gjennomføre et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (internkontroll) for å sikre at krav fastsatt i eller i medhold av denne loven overholdes.* I uttalelse fra Kommunal- og regionaldepartementet den 10. august 2000 er det avklart at også sameier omfattes av virksomhetsbegrepet. Innholdet i internkontrollen fra sameiet er blant annet konkretisert i forskrift om brannforebygging § 5 første ledd bokstav b: *Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene ... fungerer hver for seg og sammen med hverandre.*

Slik DSB forstår eierseksjonsloven § 33 annet ledd er vedlikeholdsplikten for et brannalarmanlegg (herunder brann-detektorene i den enkelte seksjon) på tilsvarende måte tillagt sameiet også etter denne loven jf. betegnelsen *felles installasjoner: § 33. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. .... Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler* (vår understreking).

DSB leser vedlagte tolkningsuttalelse fra KDD datert 31. oktober 2022 slik at denne omhandler vedlikeholdsansvar for individuelle røykvarsler (seriekoblet – men ikke knyttet til et sentralapparat), og ikke et brannalarmanlegg.

Dette innebærer etter DSBs oppfatning at det ikke er motstrid mellom brann- og eksplosjonsvernloven og eierseksjonsloven.

Under finner du en utfyllende redegjørelse for dette svaret.

### **Krav til nødvendig brannsikring i byggverk er fastsatt i TEK og kontrolleres av kommunen ved byggesaksmyndigheten**

Ansvar for regelverket som regulerer den byggtekniske brannsikkerheten er tillagt Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).<sup>4</sup> Når det gjelder sikkerhet ved brann, risikoklasser og brannklasser er dette blant annet gitt i byggteknisk forskrift (TEK 17) med veiledning. Det legges til grunn at kapittel 11 Sikkerhet ved brann, og § 11-2 Risikoklasser er av særlig interesse når det gjelder spørsmål om nødvendig brannsikring. Det er kommunen som plan- og byggesaksmyndighet som fører tilsyn med etterlevelsen av dette regelverket.

Eventuelle spørsmålet om ditt sameie er tilstrekkelig brannsikret må rettes til din kommune ved byggesaksmyndigheten.

<sup>2</sup> Kollegiet for brannfaglig terminologi (KBT) – definisjon av brann-detektor: *Fellesbetegnelse på forskjellige typer detektorer for automatisk oppdagning av brann.*

<sup>3</sup> Kollegiet for brannfaglig terminologi (KBT) – definisjon av brannalarmanlegg: *Anlegg for deteksjon og for alarm av brann bestående av brann-detektor, alarmgiver, sentralapparat og eventuelt med orienteringstablå.* Kilde: Byggeforskrift 1987 (1987-1997)

<sup>4</sup> <https://dibk.no/>

## Hva er et brannalarmanlegg

DSB har lagt til grunn Kollegiet for brannfaglig terminologi (KBT)<sup>5</sup> sin definisjon av brannalarmanlegg.

Et brannalarmanlegg består av detektorer og alarmorganer-/givere tilknyttet en sentral, og omtales gjerne som kablede anlegg idet kommunikasjonen foregår via fysiske kabler.<sup>6</sup> Alle meldinger om alarmer, feil og driftsforhold vises på sentralen. Ved brannmelding formidler da sentralen varsling av brann til hele boligblokken og overfører eventuelt alarm til brann- og redningsvesenet.

Brannalarmanlegg benyttes normalt i mellomstore og store anlegg og i alle sammenhenger der TEK krever brannalarmanlegg installert. For boliger vil dette normalt omfatte boligblokker. Som nevnt over er det kommunen – som plan- og byggesaksmyndighet – som følger opp og fører tilsyn med etterlevelsen av TEK.

I henvendelsen vises det til Norsk standard for brannalarmanlegg (NS 3960).<sup>7</sup> Denne standarden spesifiserer krav og gir anbefalinger for prosjektering, installasjon, drift og vedlikehold av automatiske brannalarmanlegg.

DSB gjør oppmerksom på at standardene er å anse som veiledende. DSB har likevel valgt å henvise til noen av standardene i våre veiledninger. Dette fordi en kontroll gjennomført i tråd med en standard normalt vil oppfylle kravet om kontroll av sikkerhetsinnretningen etter forskrift om brannforebygging § 5.

## Hva med røykvarslere

Definisjonen av brannalarmanlegg omfatter ikke individuelle røykvarslere (heller ikke om disse er seriekoblede). Slike røykvarslere utgjør minimumskravet til brannsikring i ene- og fritidsboliger jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 7 første ledd. For små sameier med få seksjoner,<sup>8</sup> hvor den byggetekniske brannsikkerheten muligens kan anses ivaretatt gjennom slike røykvarslere, er den enkelte seksjonseier ansvarlig for både innstilling, kontroll og vedlikehold i sin seksjon/del av tomannsboligen.

Brannsikring i ordinære eneboliger og leieforhold<sup>9</sup> faller utenfor denne redegjørelsen.

## Krav i forsikringsvilkårene

Det er viktig for sameiet og den enkelte seksjonseier i en boligblokk å gjøre seg kjent med forsikringsvilkårene for bygget. Forsikringsselskapene vil kunne stille konkrete krav til kontroll og vedlikehold, som er strengere enn lov- og forskriftskravene, eksempelvis kompetansekrav (krav til FG-godkjenning eller tilsvarende godkjenning) for å gjennomføre kontroll og vedlikehold av branntekniske installasjoner (eksempelvis brannalarmanlegg og sprinkleranlegg).

---

<sup>5</sup> <http://kbt.no/index.asp>

<sup>6</sup> Brannalarmanlegg kan også ha innslag av trådløse komponenter

<sup>7</sup> <https://www.standard.no/nettbutikk/kampanjer/norsk-standard-for-brannalarmanlegg---ns-3960/>

<sup>8</sup> Lov om sameige [sameigelova] LOV-1965-06-18-6

<sup>9</sup> Nevner imidlertid at plikten til batteriskift og testing/kontroll av røykvarslere og brannslukkingsutstyr i utleieforhold er tillagt leietaker (bruker) og ikke eier i henhold til husleieloven § 5-3 er.

## Nærmere om eiers ansvar og kontroll med brannalarmanlegg jf. brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging

Brann- og eksplosjonsvernloven og forskrift om brannforebygging er overordnede og funksjonsbaserte regelverk.

I henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 6 er det *eier* av *byggverket*<sup>10</sup> som har ansvar for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, eksplosjon eller annen ulykke.

Ifølge brann- og eksplosjonsvernloven § 6 annet ledd har både eier og bruker en plikt til kontroll av sikringstiltakene for å påse at disse til enhver tid virker etter sin hensikt.

Bestemmelsen omfatter både eneboliger, boligblokker, sykehjem osv., herunder også boligblokker som er seksjonert. Eier-begrepet omfatter både den enkelte seksjonseier og sameiet som sådan (fellesskapet av alle seksjonseiere),<sup>11</sup> og skiller ikke på ansvaret mellom disse.

Det fremgår av kommentarene<sup>12</sup> til § 6 at: *Eierbegrepet favner vidt og omfatter ethvert rettssubjekt, herunder privatpersoner, virksomheter, stiftelser, borettslag, stat og kommune.....Plikten er i første rekke knyttet til det å sørge for at objektet m.m. er utstyrt med nødvendige sikringstiltak..... Begrepet «sikringstiltak» omfatter både tekniske og organisatoriske tiltak. Plikten etter annet ledd omfatter i tillegg til eieren også brukere, og er en vedlikeholdsplikt.*

Forskrift om brannforebygging § 5 utdyper eiers vedlikeholdsplikt;

*Eieren av et byggverk skal sørge for at bygningsdeler, **installasjoner og utstyr** i byggverket som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollen skal avklare om sikkerhetsinnretningene:*

- a. *oppfyller kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket*
- b. *fungerer hver for seg og sammen med hverandre.*

*Kontrollens omfang og hyppighet skal være tilpasset sikkerhetsinnretningene og byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko (vår understreking).*

Det er gitt utfyllende veiledning til forskrift om brannforebygging på DSB.no.<sup>13</sup>

Et brannalarmanlegg faller inn under begrepet installasjoner og utstyr. 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 utføres i sammenheng idet *sikkerhetsinnretningene i tillegg til å fungere hver for seg – også skal fungere sammen med hverandre.*

<sup>10</sup> Definisjon av byggverk er gitt i brann- og eksplosjonsvernloven § 4: *Med byggverk menes bygning, konstruksjoner og anlegg*

<sup>11</sup> Jf. definisjon av sameie i eierseksjonsloven § 4 første ledd bokstav I

<sup>12</sup> Ot.prp. nr. 28 (2001-2002) side 57

<sup>13</sup> <https://www.dsb.no/lover/brannvern-brannvesen-nodnett/veiledning-til-forskrift/veiledning-til-forskrift-om-brannforebygging/#forebyggende-plikter-for-eieren-av-byggverk>

I vår veiledning til § 5 fremgår det blant annet:

*Kontrollen skal for det første avdekke om sikkerhetsinnretningene fungerer hver for seg og sammen med hverandre. Dette gjelder sikkerhetsinnretningenes iboende egenskaper og funksjoner, slik de er beskrevet fra produsent eller leverandør. Kontroll som er gjennomført i samsvar med leverandørens anvisninger, Norsk Standard eller likeverdig standard vil normalt avdekke om sikkerhetsinnretningene fungerer hver for seg og sammen med hverandre.....*

*Vedlikeholdet skal sørge for at sikkerhetsinnretningene fungerer som forutsatt. Dette omfatter som utgangspunkt både forutsetningene fra produsenten og leverandøren, og dessuten forutsetningene som ble etablert i forbindelse med prosjekteringen og oppføringen av byggverket. Periodevis service skal alltid utføres i samsvar med forutsetningene.*

I vår veiledning til forskrift om brannforebygging § 7 fremgår det blant annet:

*I sameier, borettslag m.m. er det styret som representerer eier.....Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, **samt fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg**. Sameieren/andelseieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold (vår understreking).*

Med hilsen  
for Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap  
Brann og redningsseksjonen

Dag Rune Omland  
Seksjonssjef

Anita Rasmussen Kronlund  
juridisk utredningsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes derfor uten underskrift.

Kopi: Kommunal- og distriktsdepartementet v/ Adir Vrevic (KDDs ref: 22/6396-4)