

Standard Norge
Postboks 242
1326 Lysaker

03.02.2025

Justis- og beredskapsdepartementet
Postboks 8005 Dep
0030 OSLO

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Kopi:
Direktoratet for byggkvalitet (DiBK)
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)
Byggmesterforbundet

Oppfølging av advarsel i forbindelse med revidering av NS 3600

Brannfaglig Fellesorganisasjon (BFO Brann) er Norges eneste bransjeorganisasjon som representerer alle private og offentlige foretak som kjøper, leverer varer og tjenester innenfor det branntekniske fagfeltet og som har ansatt personell med dedikerte oppgaver innen brannforebyggende aktiviteter. BFO Brann er også medlem av Standard Norge.

Vi viser til høring av prNS 3600:2024 og vår tidligere oversendt bekymring av 6/9-2024 over den pågående revisjonen av NS 3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig».

Etter vår mening ivaretar ikke dagens standard eller arbeidet med den nå, slik den er formulert, forskriftens intensjon eller ordlyd med hensyn til helse, miljø og sikkerhet. BFO har dessverre derfor måtte trekke seg fra arbeidet i komiteen for NS 3600, fordi det ikke var noe vilje til å inkludere enkle og nødvendige kontrollpunkter for brannsikkerhet i leiligheter som skal omsettes. Dette til tross for at § 2-21 i «Forskrift til avhendingslova» klart angir at åpenbare ulovligheter, som manglende brannceller eller rømningsveier, skal dokumenteres dersom de kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vi har tidligere utarbeidet og overlevert flere konkrete forslag til kontrollpunkter som kunne vært inkludert i standarden. Punktene var enkle å utføre, krevde ikke spesialisert kompetanse og ville ikke medført øket tidsbruk av betydning. Likevel ble samtlige forslag underkjent i sin helhet av majoriteten i komiteen. Dette er svært uheldig, da den pågående revisjonen er en unik mulighet til å forbedre NS 3600, sikre tilfredsstillelse av forskriftens krav og intensjon på dette punkt – samt sikre i hvert fall et minimum av kontroll på brannsikkerhet i norske boliger som omsettes.

Vi mener at å kalle dette en «tilstandsrapport» uten å inkludere branntekniske forhold er misvisende og mulig villedende for både nye og eksisterende eiere av boliger. En slik rapport vil etter dagens NS 3600 ikke gi en realistisk vurdering av boligens sikkerhetsmessige tilstand.

Det kan virke som medlemmene i komiteén mener at deres arbeid med leiligheter i sameier og borettslag, starter ved inngangsdøren til leiligheten. Hvis myndighetene mener forskriften ikke skal

omfatte bygget tilstand, f.eks. rømningsvei ut av bygget eller om bygget er i ferd med å rase sammen, slik vi ser i saken Bygården Kvartal 19 i Sandefjord eller Ustaoset borettslag, så må myndighetene presisere dette på en eller annen måte. Da må det også opplyses tydelig om at slike tilstandsvurderinger ikke har noen verdi, hvis bygget ellers ikke oppfyller lov og forskriftskrav.

BFO Brann mener at kravene i Internkontrollforskriften og Forskrift om brannforebygging om å dokumentere byggets branntekniske tilstand og hvilke krav til brannsikkerhet som gjelder for bygget, skal inngå i selgers undersøkelses- og opplysningsplikt. Dette er lovpålagte plikter som eiere av byggverk har hatt siden 1990. Våre medlemmer opplever svært sjelden at denne lovpålagte dokumentasjonen kan legges frem av eier. Å fortsette med en praksis der man ikke trenger å få dette på plass, mener vi ikke er i myndighetenes interesse om å sikre både samfunnet og enkeltpersoner.

En annen bekymring er sammensetningen av komiteen for NS 3600, som vi oppfatter som ubalansert. Komiteen består hovedsakelig av takstmenn, og det mangler representanter med brannfaglig kompetanse innen prosjektering og kontroll. Dette bidrar ytterligere til at viktige aspekter av brannsikkerheten blir oversett.

Vi ber myndighetene om å gripe inn i denne prosessen for å sikre at revisjonen av NS 3600 inkluderer et minimum av kontrollpunkter for brannsikkerhet, som for eksempel:

- Sikring av rømningsveier
- Vurdering av brannceller og deres oppdeling i henhold til byggteknisk forskrift
- Dokumentasjon av brannteknisk tilstand og krav til brannsikkerhet

Disse kontrollene er nødvendige for å ivareta helse, miljø og personsikkerhet, noe vi antar er uomtvistelig viktig.

Vi gjentar gjerne at BFO Brann ønsker sterkt å komme med innspill på lov og forskriftsnivå, inkludert Avhendingsloven og Forskrift til avhendingslova, samt et møte med departementene om utfordringen i dagens lover- og forskrifter for å sikre at sikkerhet, klima, miljø og bærekraft blir ivaretatt. En innkalling til et eller flere slike møter vil blitt meget positivt mottatt hos oss.

På vegne av BFO.



Arnstein Fedøy

Styremedlem og prosjektleder