

Justis- og beredskapsdepartementet  
Postboks 8005 Dep  
0030 OSLO

19.06.2025

Kommunal- og distriktsdepartementet  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

## Merknad til høring om Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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 om Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) på oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet ved Direktoratet for byggkvalitet. Vi har levert inn følgende kommentarer:

1. «På oppdrag fra Kommunal- og distriktsdepartementet sender Direktoratet for byggkvalitet på høring forslag om endringer i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).»

Merknad 1: I Norge er oppføring og endringer av bygg, inkludert påbygg og tilbygg, regulert av plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK, SAK og DOK), som sorterer under Kommunal- og distriktsdepartementet. Når bygget er tatt i bruk, overtar Justis- og beredskapsdepartementet ansvaret gjennom brann- og eksplosjonsvernloven og tilhørende forskrifter.

Det fremstår derfor som et paradoks at en forskrift som omhandler bygningers bruk og funksjon, herunder boliger i bruk, skal forvaltes av et departement som ikke har ansvar for bruken av byggene og heller ikke for tilsyn med lovligheten av denne bruken.

Forskriftsinholdet som skal ivareta branntekniske krav til eksisterende byggverk, må være forankret i regelverket som regulerer bygg i bruk – det vil si brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende forskrifter. Det tilsier at ansvaret bør ligge hos Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Dette ansvarsforholdet bør derfor vurderes og korrigeres.

2. § 6.4: «**Hvis** den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder **hvis** den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.»

Merknad 3: Samme kommentar gjelder her som for pkt. 1 over. Det er uheldig å bruke *hvis* i en bestemmelse som gjelder den sakkyndiges plikter ovenfor lov og forskriftsbestemte forhold. Av de 45 gangene *hvis* er brukt i forskriften, knytter bare disse to forekomstene seg til den bygningssakkyndiges ansvar. Ellers brukes ordet hovedsakelig om tekniske forhold, som § 2-18, siste setning: «*Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1999 ...*»

3. «Hvis den bygningssakkyndige skulle oppdage på befaringen at boligen har **åpenbare ulovligheter**, skal det opplyses om dette i tilstandsrapporten.»

Merknad 4: Begrepet åpenbare ulovligheter er ikke definert i forskriften. Høringsnotatet omtaler det som et juridisk uttrykk, men det finnes ingen klargjøring av hva dette innebærer. For eksempel nevnes ikke uttrykket i Den norske domstolens juridiske ordliste (domstol.no), hverken under «åpenbare», «åpenbar» eller «ulovlighet».

Vi mener at dersom man vil benytte begrepet «åpenbare», må dette defineres av myndighetene slik at det ikke er valgfritt for den bygningssakkyndige å selv definere dette. Dersom man ønsker en tilstandsrapport av høy kvalitet, må det være ensartet definisjon av begrepene som benyttes i en forskriften.

4. «Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter **kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet**, skal det opplyses om dette.»

Merknad 5: Se merknad 1. I henhold til Forskrift om brannforebygging (FOB) § 8, heter det:

«Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler.»

Dette betyr at alle bolig må minst tilfredsstillende krav til byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 for boliger bygget før 1985. Ved senere tiltak som tilbygg eller bruksendringer, gjelder nyere forskrifter. Hvorfor skal da vurderingen baseres på dagens forskrift, dersom denne ikke var gjeldende på byggetidspunktet? Dette er i strid med FOB og derfor mener vi at det er veldig uheldig at norske forskrifter er i strid med hverandre.

5. «Hvis den bygningssakkyndige avdekker at **en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller** etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.»

Merknad 6: En bolig er normalt én branncelle. Setningen er dermed meningsløs slik den står. I leilighetsbygg er det vanlig med flere brannceller, og det er spesielt manglende branncelle for rømningsvei som utgjør et vanlig avvik. At bygningssakkyndige sjekker at rømningsveien er egen branncelle i leilighetsbygg bør presiseres.

6. FOB § 4 og § 10 krever at eier skal kunne dokumentere brannkravene (brannkonsept for bolig annet enn eneboliger) og den brann tekniske tilstanden til bygget. Brannfaglig Fellesorganisasjon sitt forslag til tekst er følgende for **§ 2-21. Lovlighetsmangler, inkludert forhold som kan medføre fare for liv, helse, miljø og sikkerhet (foreslår å ta vekk branncelle):**

«Der den bygningssakkyndige etter gjennomgang av byggesaken avdekker at boligen har ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

*For enebolig skal den bygningssakkyndige vurdere flykt- og rømningsveier, samt tilstedeværelse, plassering og tilstanden til røykvarsler og manuelt slukkeutstyr.*

*For boliger som er bygget sammen (leilighetsbygg), skal den bygningssakkyndige be om skriftlig dokumentasjon på hvilke brannkrav som gjelder og byggets brann tekniske tilstand i henhold til lov og forskrift. Der dette ikke foreligger, skal det opplyses om dette. Det samme*

*gjelder eventuelle avvik i den brannteknisk tilstandsvurdering.*

*Der bygget ikke samsvarer med kravdokumenter, som tilstandsrapport og/eller brannkonsept med tilhørende branntegninger, skal det opplyses om dette.»*

7. 6.4.1. Forslag § 2-21 nytt tredje ledd skal lyde:

*«Den bygningssakkyndige skal ikke fastsette tilstandsgrad for forhold nevnt i første og annet ledd.»*

Merknad: Fjernes, da det nå er presisert den bygningssakkyndige rolle med å opplyse om alle ulovligheter, inkludert mangler i brannsikkerheten.

8. Om veiledningen som DiBk har laget til denne forskriften:

Vi ser at det i veilederen som DiBk har laget til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), fremkommer følgende i veiledningsteksten til §2-21 og regler for eksisterende boliger, 2. avsnitt 4. setning:

*«Forskrift om brannforebygging gir også **mulighet til å kreve oppgradering** av eldre boliger fra før 1985. Oppgraderingsplikten etter denne forskriften pålegges sjelden for eneboliger, fritidsboliger, garasjer og uthus.»*

I Forskrift om brannforebygging §8 om oppgradering av byggverk sies følgende:

*«**Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.**»*

Her er veilederen til DiBk ikke samkjørt med forskriftskravet som stilles til eier av byggverk. Dette blir en faktafeil som vi mener må rettes ved presisering i forskrift eller ved justering av veiledning i de arbeidene som gjennomføres nå.

I veiledningen til Forskrift om brannforebygging sier DSB følgende: *«Oppgraderingsplikten får normalt ingen konsekvenser for eneboliger, fritidsboliger, garasjer, uthus o.l.»* hvilket kan tolkes i retning av at man ikke har denne objektive plikten for eneboliger, osv.

Det blir imidlertid feil når det i veilederen til DiBk fremstår som om noen skal eller kan pålegge oppgradering av byggverket. Dette må endres slik at veilederen tydelig angir løsning som er i tråd med Forskrift om brannforebygging – **dette er en plikt som eier av byggverk har objektivt, ikke noe som skal pålegges den enkelte byggeier aktivt.**

#### **Bakgrunn for foreslått endringer:**

En takstperson har ingen utdanning i brannsikkerhet og det er BFO sin mening at dette heller ikke er vedkommende sin jobb å kontrollere dette, utover noen ganske enkle forhold som: to sikre rømningsveier helt ut til sikkert sted fra enebolig og leilighetsbygg, at det er korrekt antall og plassering røykvarslere, samt manuelt slokkeutstyr og deres tilstand.

Å legge vurdering av brannsikkerhet til den sakkyndiges skjønn, slik høringen antyder, svekker rettsikkerheten og undergraver det forskriftsverket som forvaltes av Justis- og beredskapsdepartementet. Dermed undergraves også brannsikkerheten i norske boligbygg, hvilket vi mener er alvorlig.

Spørsmål:

1. Er det sentrale myndigheters holdning at en bolig/leilighet hvor det er avdekket ulovligheter fordi det er fare for liv, helse, miljø og sikkerhet, kunne tas i bruk før forholdene er rettet?
2. Hvorfor skal lov- og forskrifter gitt av Justis- og beredskapsdepartementet, inkludert ansvarsområde, være motstridene og forvaltes av Kommunal- og distriktsdepartementet?

På vegne av BFO.

  
Arnstein Fedøy  
Faglig leder