



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

KOPI

Norges Boligbyggelags Landsforbund
Øvre Vollgt. 11
Postboks 452, Sentrum
0104 OSLO

Deres ref
ORG/KE 1998/000104 660

Vår ref
00/962 MS BH
A.DOK 10

Dato
10.08.2000

SYSTEMATISK HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHET I BORETTSLAG

Vi viser til brev 16. februar 2000 fra Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) til Kommunal- og regionaldepartementet angående ovennevnte.

Brevet er en henvendelse til departementet på bakgrunn av NBBLs erfaringer med forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (HMS-forskriften) i forhold til borettslag.

NBBL er av den oppfatning at ulikheter i den juridiske konstruksjon ikke bør være avgjørende for om internkontroll pålegges én gruppe boligeiere og ikke andre, og heller ikke for omfanget av hva det innebærer at disse omfattes av kravet om systematisk HMS-arbeid.

Virksomhetsbegrepet i HMS-forskriften § 2:

Utgangspunktet er at lovene med tilhørende forskrifter på brann- og el-området vil gjelde fullt ut for alle beboere, borettslag og sameier ved at en der har pliktsubjektene eier/bruker. HMS-forskriften gjelder for *virksomhet* som er omfattet av de lover som nevnes i § 2, herunder brann- og el-lovene. Forskriften har således et snevrere virkeområde enn brann- og el-lovene, først og fremst for å avgrense HMS-forskriften mot privatpersoner.

Brann- og el-lovene gir ingen egen definisjon av virksomhetsbegrepet. Spørsmålet blir om borettslag og sameier er virksomhet i HMS-forskriftens forstand, og dermed får en plikt til å føre systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid.

I kommentarene til § 2 fremgår det at forskriften omfatter både offentlig og privat virksomhet av alle slag, alle former for næringsvirksomhet (foretak/bedrift), herunder bl.a. forbrukertjenester. Virksomhetsbegrepet i forskriften må tolkes vidt blant annet på bakgrunn av formålet med den enkelte hjemmelslov. Formålet med HMS-forskriften på brann- og el- området er å fremme et forbedringsarbeid i virksomheten innen sikkerhet, jf. § 1. Dette taler for at borettslag og sameier skal omfattes av virksomhetsbegrepet.

Karakteristisk for både borettslag og sameier er at flere mennesker bor tett sammen. På steder hvor flere mennesker bor tett sammen vil potensialet for og konsekvensene av en fare- ulykkessituasjon på el- og brannområdet lett være større enn ved slike situasjoner i for eksempel enebolig med rimelig avstand til nabobebyggelse ol. Det kan derfor være en fordel å arbeide systematisk med HMS-arbeid for å statuere klare ansvarsforhold, dokumentere at ansvaret blir ivaretatt og fremme forebyggende arbeid. Departementet mener derfor at sikkerhetsmessige hensyn taler for at disse boligformene skal omfattes av forskriftens virksomhetsbegrep.

Selv om vi antar at de fleste borettslag og sameier plikter å arbeide systematisk med HMS, kan vi likevel ikke se bort fra at det kan oppstå enkelte tilfeller som etter en konkret vurdering ikke omfattes av virksomhetsbegrepet. Et slikt forbehold må vi ta fordi det kan finnes sammenslutninger av boliger som i sin form og organisering har så lite til felles med en virksomhet at det kan bli for inngripende å pålegge systematisk HMS-arbeid.

Omfanget av borettslagets plikt til systematisk HMS-arbeid


På bakgrunn av ovennevnte omfattes borettslag og sameier av virksomhetsbegrepet og vil således ha plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid (internkontroll).


Det følger imidlertid av HMS-forskriften § 5 at arbeidet må tilpasses den enkelte virksomhet. Det er ikke alle områder som automatisk vil egne seg for internkontroll.

I følge forskriftens § 1 skal det fremmes forbedringsarbeid *"i virksomhetene"*. Etter vårt syn taller dette for å skille mellom privat område og fellesarealer i borettslag og sameie.

Dette betyr at i borettslag og sameier vil styret ha plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer. I forhold til beboerne blir styrets plikt å gjøre eier eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

Med hilsen


Marianne Øistensen e.f.
avdelingsdirektør


Harald André Ryen
underdirektør

Kopi:
Produkt- og Elektrisitetstilsynet
Direktoratet for brann- og eksplosjonsvern
Barne- og familiedepartementet
Direktoratet for arbeidstilsynet
M1 (her)