

BYGNINGSEIERS OFFENTLIGRETTLIGE ANSVAR

- en rapport om bygningseiers ansvar for krav rettet mot leietager i medhold av lov og forskrift



Januar 2014

FØYEN Advokatfirma DA

FORORD

FØYEN Advokatfirma DA (FØYEN) har på oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) gjennomført en undersøkelse av bygningseiers offentligrettslige ansvar. Oppdraget har vært todelt.

Det er laget en uttømmende liste over regelverket for bygninger på lov- og forskriftsnivå. Listen følger som vedlegg til denne rapporten sammen med en forklaring på hvordan listen skal leses. Listen gir en oversikt over aktuelt regelverk som kan komme til anvendelse på bygninger eller eiendommer. Det er angitt hvem som er ansvarssubjekt eller den som er ansvarlig for at kravene i regelverket blir oppfylt; eier, leietaker eller andre. Eierrollen omfatter både eneboligeiere, borettslag, eierseksjonssameier, profesjonelle eiere som leier ut eiendommene, profesjonelle eiere som bruker egne bygg og offentlige eiere; stat, fylker og kommuner. I vår gjennomgang av regelverket har det vært nødvendig å gjøre noen prioriteringer med hensyn til hvilke regler som skal tas med. Listen er derfor tredelt, hvor A-listen angir åpenbart relevant regelverk, B-listen angir mindre relevante regelverk mens C-listen angir privatrettslig regelverk knyttet til byggverk. Krav som knytter seg til økonomiske incentiver, for eksempel husbankloven, er ikke medtatt i oversikten.

I tillegg til listen er det gjort en juridisk gjennomgang og vurdering av eiers offentligrettslige ansvar for krav som rettes mot leietaker. I denne vurderingen er det også trukket fram eksempler på regelverk som er overlappende og muligens i motstrid med hverandre. Det bemerkes av vurderingen ikke er uttømmende i så måte, men det er lagt vekt på å trekke fram eksempler.

Vår gjennomgang viser at det med fordel kan foretas en grundig gjennomgang av regelverket for å tydeliggjøre ansvarssubjektene og hvem som kan gjøres ansvarlig for de offentligrettslige kravene som stilles. Det er ikke alltid like åpenbart hvem pålegg kan rettes mot og om eier har ansvar for pålegg som i første instans er rettet mot leietaker.

Oslo, januar 2014.

EIERS OFFENTLIGRETTLIGE ANSVAR FOR KRAV RETTET MOT LEIETAGER

INNHALDSFORTEGNELSE

Forord.....	2
Innholdsfortegnelse	3
Sammendrag	4
1. Innledning.....	5
2. Nærmere om problemstillingen, skissering av typetilfeller	6
3. Kort om reelle hensyn	7
4. Overordnet beskrivelse av det sentrale regelverk	8
4.1 Innledning.....	8
4.2 Internkontrollforskriften (FOR-1996-12-06-1127)	8
4.3 Byggherreforskriften	11
5. Betydningen av privatrettslig risikofordeling av det offentligrettslige ansvaret.....	13
5.1 Husleieloven	13
5.2 Regulering i standardkontrakter	15
5.3 Kasuistikk/noen praktiske eksempler.....	18
5.4 Høyesteretts dom av 12.3.2013 (Rt-2013-312).....	19
6. Eiers ansvar for krav som retter seg kun mot leietager (type 1).....	21
6.1 Apotekloven	21
6.2 Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven	21
6.3 Dyrevernavlovgivningen.....	22
7. Eiers ansvar for krav som retter seg både mot eier og leietager (type 2).....	23
8.1 Brann- og eksplosjonsvernloven	23
8.2 Arbeidsmiljølovgivningen	25
8.3 Plan- og bygningsloven § 31-3.....	28
8. Eiers ansvar for krav som retter seg mot en ubestemt krets av personer (type 3)	28
9.1 Plan- og bygningsloven.....	29
9.2 Forurensningsloven	31
9. Privatrettslig gjennomføringsevne som vilkår for pålegg om retting.....	32
10. Om straffbar medvirkning	33
Vedlegg: Oversikt over regelverk knyttet til bygg	Error! Bookmark not defined.

SAMMENDRAG

Foranledningen for denne utredningen er vår gjennomgang av alt offentligrettslig regelverk knyttet til bygninger. Gjennomgangen viser at det er et stort antall lover og forskrifter som kommer til anvendelse på bygninger. Regelverket er i flere tilfeller overlappende, og i enkelte tilfeller synes det også å være en slags motstrid.

Det er nærliggende å anta at den enkelte bygningseier eller virksomhetsutøver vil ha vanskelig for å ha full oversikt og kjennskap til ikke bare relevant regelverk, men også den praktiske anvendelsen av dette. Den spesialiserte og profesjonelle virksomhetsutøver vil nok ha god kjennskap til de lover og forskrifter som gjelder innenfor hans forretningsområde. På den annen side er graden av profesjonalitet varierende. Det kreves mye for å inneha full oversikt over et fragmentarisk regelverk, ikke minst hvordan en som ansvarlig byggeier og styremedlem skal oppfylle dette regelverket. Det er i denne sammenheng verdt å merke seg at kravene til helse-, miljø- og sikkerhet i stor grad kommer til anvendelse også for eierseksjonssameier og borettslag.

Som gjennomgangen i det følgende vil vise, har lovgiver valgt ulike måter å angi ansvarssubjekter i lover og forskrifter hvor det stilles offentligrettslige krav rettet mot bygningen.

En gjennomgående tendens synes å være at krav knyttet til helse-, miljø- og sikkerhet i større grad åpner for en ansvarliggjøring av utleier i egenskap av å være eier av bygget, for eksempel regelverket knyttet til brannvern, forurensning, arbeidsmiljø og plan- og bygningsloven.

For andre regelverk, for eksempel krav til dyrevern, apotek, diskriminering og tilgjengelighet, har lovgiver valgt med enkelte unntak å begrense adgangen til å gi pålegg til virksomhetsutøver.

1. INNLEDNING

FØYEN Advokatfirma DA har fått i oppdrag fra Direktoratet for Byggkvalitet å utarbeide en juridisk betenkning knyttet til bygningseiers offentligrettslige ansvar for krav rettet mot leietaker.

Fra det offentlige stilles en rekke tekniske og prosessuelle krav knyttet til bygninger. Det stilles offentligrettslige krav knyttet til alle deler av bygningers livsløp; oppføring, drift og sanering.

Både bygningseier og den som leier bygget og/eller den som utøver sin virksomhet i bygget kan være ansvarssubjekter for offentligrettslige krav. I dette ligger for eksempel at de kan bli adressert for krav om opphør av et ulovlig forhold, typisk i form av et pålegg fra den relevante myndighet. Ansvarssubjekter kan også bli ilagt sanksjoner i form av dagmulkt, overtredelsesgebyr og/eller straff.

Temaet i det følgende vil være krav som retter seg mot den som utøver virksomhet i et bygg i egenskap av å være leietaker. Med leietaker menes en fysisk eller juridisk person som har avtale med utleier om bruksrett til husrom mot vederlag, jf. husleieloven § 1-1. Fremstillingen vil også dekke ansvar for privatpersoner som leier bolig, men reglenes anvendelsesområde overfor privatpersoner vil ikke bli særskilt angitt.

Problemstillingen er om, og eventuelt i hvilken grad, eier i egenskap av å være utleier kan holdes ansvarlig for offentligrettslige krav som rettes mot leietaker. Spørsmålsstillingen forutsetter at leietaker helt eller delvis ikke oppfyller de krav som er rettet mot denne.

Med eier forstås i denne sammenheng den som har eiendomsretten til bygget og som er utleier av bygget eller deler av bygget (lokaler). Selv om man også kan tenke seg ansvar for andre aktører på eiersiden, for eksempel hvor eier kontraherer en eiendomsforvalter til å ivareta sine forpliktelser som utleier, vil dette ikke bli omtalt i det følgende.

Med «offentligrettslige krav» siktes det til krav i lov eller forskrift som i hovedsak knytter seg til bygg og som håndheves av offentlig myndighet som ledd i offentlig myndighetsutøvelse. I dette ligger at den offentlige myndigheten må kunne rette et pålegg eller iverksette sanksjonsmuligheter overfor leietaker og/eller eier. Krav som for eksempel følger av ufravikelig forbrukerlovgivning slik som bustadoppføringslova, mv, faller her utenfor.

Fremstillingen i det følgende vil i hovedsak fokusere på eiers eventuelle ansvar i relasjon til plikten til å rette det ulovlige forholdet, det vil si om eier kan ilegges pålegg. Spørsmålet om eiers straffansvar vil i liten grad bli berørt.

2. NÆRMERE OM PROBLEMSTILLINGEN, SKISSERING AV TYPETILFELLER

Et vedtak som påbyr en privat part å utføre noe eller tåle noe innebærer et inngrep mot den private part. Det rettslige utgangspunktet er derfor at en slik adgang må ha hjemmel i lov. Spørsmålet om man kan holde eier av et byggverk ansvarlig for krav som retter seg mot leietaker, vil derfor måtte bero på tolkningen av den aktuelle lov- eller forskriftsbestemmelsen og definisjonen av ansvarssubjektet i denne.

Beskrivelsen av ansvarssubjektet knyttet til offentligrettslige krav kan i hovedsak deles inn i tre typetilfeller:

1) Krav rettet mot leietaker

Vi har for det første regelverk som knytter kravene direkte mot leietaker (type 1), typisk da i egenskap av å være virksomhetsutøver. Et eksempel på dette er dyrevelferdslovgivningen hvor det stilles bygningstekniske krav til blant annet støy, luft og brannsikkerhet for husdyrrom. Slike krav er primært rettet mot dyreholder, det vil si virksomhetsutøver, se nærmere pkt. 7 nedenfor.

2) Krav rettet mot både leietaker og eier

Et annet typetilfelle er regelverk hvor krav retter seg spesifikt mot både eier og bruker av byggverk (type 2). Et eksempel på dette er brann- og eksplosjonsvernloven § 6 som stiller krav om brannforebyggende tiltak. Her heter det at *«eier og bruker av byggverk, område, transportmiddel, produksjonsutstyr, annen innretning eller produkt plikter å holde bygningstekniske konstruksjoner, sikkerhetsinnretninger og øvrige sikringstiltak til vern mot brann, eksplosjon eller annen ulykke i forsvarlig stand og påse at disse til enhver tid virker etter sin hensikt»*. Disse typetilfellene er nærmere beskrevet i pkt. 8 nedenfor.

3) Krav rettet mot ikke-spesifisert krets av personer

Et tredje typetilfelle er regelverk som retter seg mot en ikke-spesifisert krets av personer (type 3). Eksempel på dette er plan- og bygningsloven § 32-3 som gir bygningsmyndighetene hjemmel til å ilegge pålegg mot «den ansvarlige». Her må det foretas en konkret vurdering i den enkelte sak hvem som er ansvarssubjekt, herunder om eier av bygget kan holdes ansvarlig for krav rettet mot leietaker, se pkt. 9 nedenfor.

Eiers ansvar for krav som primært retter seg mot leietaker (virksomhetsutøver) vil avhenge av hvilke av disse typetilfellene den aktuelle bestemmelsen eller regelverket faller innenfor. Fremstillingen i det følgende vil derfor ta utgangspunkt i denne oppdelingen.

Vi vil i det følgende først kort angi de reelle hensyn som knytter seg til valg av ansvarssubjekter (pkt. 3), samt en beskrivelse av sentrale regelverk knyttet til oppfyllelse av offentligrettslige krav samt betydningen av privatrettslig regulering av offentligrettslige krav (pkt. 4 og 5). Derneft vil vi foreta en gjennomgang av eiers ansvar for krav rettet mot leietaker med utgangspunkt i de beskrevne typetilfellene (pkt. 6-8).

3. KORT OM REELLE HENSYN

Som fremstillingen i punkt 2 ovenfor viser, har lovgiver valgt ulike løsninger når det gjelder omfanget av den personkrets som kan ilegges ansvar etter de ulike regelverkene.

Rent umiddelbart vil det naturlige utgangspunktet være å begrense ansvaret for oppfyllelse av krav til den som er nærmest til å oppfylle kravet. Dette vil som regel være bygningseier eller tiltakshaver ved generelle bygningsmessige krav, mens det for krav som knytter seg til virksomheten som utøves vil være naturlig at kravet retter seg mot virksomhetsutøver (leietaker). Hensynet til regelverkets legitimitet og mer generelle rettferdighetsbetraktninger tilsier at ansvar (pålegg og sanksjoner) begrenses til adressater som har en tilstrekkelig økonomisk og praktisk interesse i eller i tilknytning til den virksomheten som utøves.

Et annet hensyn som gjør seg gjeldende er håndheving av regelverket (regelverkets effektivitet). Generelt vil det offentlige ha et ønske om å kunne holde ansvarlig den part som er nærmest til å kunne foreta de endringer som kravet avstedkommer. Dette tilsier at lovens ansvars plassering i størst mulig grad sammenfaller med den privatrettslige ansvarsfordelingen der slik fordeling er avtalt.

Et annet element i knyttet til effektivitet er at jo videre kretsen av ansvarssubjekter er, jo lettere vil det være å finne en egnet (eller kapabel) adressat for et pålegg. Hensynet til reglens effektivitet tilsier derfor at kretsen er mest mulig vid. Til det kan det innvendes at jo flere mulige ansvarlige, desto større blir risikoen for at ansvaret blir pulverisert.

Ved avveiningen av de ulike hensynene vil man kunne anta at de hensyn og det formål som det aktuelle regelverket skal ivareta, kommer inn. I dette ligger at hensynet til gjennomføring og kravenes effektivitet generelt vil veie tyngre ved krav knyttet til helse- miljø og sikkerhet enn for eksempel tekniske krav knyttet til arkiv.

4. OVERORDNET BESKRIVELSE AV DET SENTRALE REGELVERK

4.1 Innledning

Som påvist i oversikten over relevante regelverk for bygninger (Liste over regelverk for bygninger), er det en rekke lover og forskrifter som er relevante både for utleier og leietaker. Internkontrollforskriften (FOR-1996-12-06-1127) er sentral. Den er generell i motsetning til øvrig regelverk som inneholder krav om internkontroll. Disse er typisk rettet mot bransjer og spesielle typer virksomheter. Også byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028) står sentralt for utleier og leietaker når de innehar byggherrerollen, for eksempel i forbindelse med vedlikeholdsarbeider, mv.

4.2 Internkontrollforskriften¹

Internkontrollforskriften har hjemmel i en rekke forskrifter (se Liste over regelverk for bygninger). Formålet med loven er å fremme et forbedringsarbeid i virksomhetene innen arbeidsmiljø og sikkerhet, forebygging av helseskade og miljøforstyrrelser, vern av det ytre miljø mot forurensning og en bedre behandling av avfall slik at målene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen oppnås.

Forskriften gjelder for virksomheter som omfattes av en av følgende lover;

- el-tilsynsloven²
- sivilbeskyttelsesloven § 23 (egenbeskyttelsestiltak ved virksomheter)³
- produktkontrollloven⁴

¹ FOR-1996-12-06-1127

² LOV-1929-05-24-4

³ LOV-2010-06-25-45

- arbeidsmiljøloven⁵
- forurensningsloven⁶, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstaker
- genteknologiloven⁷
- strålevernloven⁸
- brann- og eksplosjonsvernloven⁹

Disse lovene er alle mer eller mindre relevante for eier av bygg, den som driver utleie av bygg og lokaler og for de ulike virksomhetene som drives i lokalene. Typisk vil en arbeidsgiver være omfattet av arbeidsmiljøloven og en byggeier vil være omfattet av brann- og eksplosjonsvernloven. Det følger av dette at utleievirksomhet av bygg/lokaler er omfattet av forskriften. Forskriften gjelder både for private og offentlige virksomheter, men privatpersoner som forbrukere er ikke omfattet.

Forskriften stiller krav om at virksomheten gjennom systematiske tiltak skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen menes lovene som er eksplisitt nevnt i forskriften, se over.

Internkontrollen skal være tilpasset virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve kravene. Internkontrollen skal i tillegg kunne dokumenteres. Av forhold som skal skriftlig dokumenteres er kartlegging av farer og problemer og på denne bakgrunn skal virksomheten vurdere risiko og utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene. Videre skal det iverksettes rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav i HMS-lovgivningen og foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Siden både utleier og leietaker er omfattet av forskriften, må begge kunne dokumentere en internkontroll for sine virksomheter som ivaretar nevnte hensyn.

Ansvar for å gjennomføre internkontroll ligger på den ansvarlige i virksomheten. Vanligvis vil det si ledelsen eller eier, jf. Rt. (Norsk Retstidende) 2013 s. 312 (se punkt 4.5 nedenfor). I forhold til HMS-

⁴ LOV-1976-06-11-79

⁵ LOV-2005-06-17-62

⁶ LOV-1981-03-13-6

⁷ LOV-1993-04-02-38

⁸ LOV-2000-05-12-36

⁹ LOV-2002-06-14-20

lovene vil for eksempel arbeidsgiver være ansvarlig etter arbeidsmiljøloven og eier og bruker av elektrisk anlegg vil være ansvarlig etter lov om tilsyn med elektriske anlegg.

Internkontrollforskriften har også bestemmelser om samordning når det er flere virksomheter som arbeider på samme arbeidsplass, forskriftens § 6. Dette på samme måte som i byggherreforskriften, jf. punkt 4.3 nedenfor.

Dersom oppdragsgiver engasjerer oppdragstakere til å utføre arbeid på virksomhetens eget område eller anlegg, skal oppdragstakers internkontroll legges til grunn. Oppdragsgiver skal imidlertid påse at mulige mangler blir korrigert eller nødvendig tilpasninger gjort i begge parter internkontroll. En byggeier kan altså legge til grunn at håndverkerens internkontroll skal legges til grunn for arbeidene som gjøres, men byggeier har plikt til å informere om forhold som kan ha betydning for risikoforholdene i forbindelse med gjennomføring av arbeidene.

Utleie av eiendom faller altså inn under internkontrollforskriften. Dette innebærer at utleier må foreta en kartlegging av risiko og iverksette rutiner og tiltak for å håndtere denne risikoen. Utleier vil normalt være eier av bygget og har et overordnet ansvar for at for eksempel det elektriske anlegget fungerer og ikke er brannfarlig. Dersom leieobjektet er utleid på såkalt «as-is» vilkår, eller «som det er»-vilkår, vil normalt leietaker overta ansvaret for lokalenes innvendige vedlikehold i henhold til rådende bransjenormer for utleie av næringseiendom. Etter husleieloven vil vedlikeholdsplikten også innvendig for det alt vesentlige ligge på utleier. I næringsforhold fravikes normalt bestemmelsene om vedlikehold.

Privatrettslig ansvarsfraskrivelse eller overføring av ansvar er i utgangspunktet ikke bindende for tilsynsmyndighetene. Pålegg som ikke i slike tilfeller blir etterkommet av leietaker, kan derfor rettes mot utleier i neste omgang. Ved utleie på as-is vilkår vil utleier normalt ha ansvar for utvendig vedlikehold. Det innebærer for eksempel at utleier i sin internkontroll må ha rutiner for å fange opp og avdekke eventuelle nye risikoforhold. For eksempel er det krav i de lokale politivedtektene om at eier har etablert rutiner for avdekking og fjerning av risikoen for snø- og isras fra taket.

Dersom leieobjektet er bortleid på såkalt «bare-house»-vilkår, innebærer det at leietaker overtar alt ansvar for drift og vedlikehold av leieobjektet. Vanligvis vil dette gjelde utleie av hele bygninger eller eiendommer. Privatrettslig er det ikke noen tvil om at leietaker har alt ansvar og all risiko. Det innebærer også at leietaker på sett og vis overtar utleiers rolle som «utleier» og eier av bygget, og må selv etablere internkontroll for å fange opp og avdekke risikoforholdene. Utleier er fortsatt

omfattet av internkontrollforskriften og må ha et system som avdekker, retter opp og forebygger brudd på HMS-lovgivningen. Eventuelle brudd på HMS-regelverket vil mest sannsynlig medføre at pålegg rettes til bruker/leietaker.

Leietaker vil også være omfattet av internkontrollforskriften. Leietakers internkontroll må for eksempel også omfatte leietakers ansvar etter arbeidsmiljøloven og brann- og eksplosjonsvernloven. Som arbeidsgiver må leietaker passe på at kravene etter arbeidsmiljøloven er oppfylt til enhver tid. Det er heller ikke unaturlig at internkontrollen omfatter de privatrettslige forpliktelsene en har påtatt seg i leiekontrakten med utleier. Rådende bransjestandard for utleie av næringslokaler stiller blant annet krav om at leietaker skal ha et fungerende internkontrollsystem som skal kunne dokumenteres på forespørsel.

4.3 Byggherreforskriften¹⁰

Byggherreforskriften retter seg først og fremst mot byggherrer. I tillegg er prosjekterende, arbeidsgivere og koordinatore og byggherrens representant ansvarssubjekter etter forskriften. En byggherre er definert som «*enhver fysisk eller juridisk person som får utført et bygge- eller anleggsarbeid*», jf. forskriftens § 4 c). Definisjonen samsvarer med definisjonen av byggherre i standardkontraktene for entreprise. Et viktig praktisk unntak fra dette er at forbrukere som byggherrer ikke lenger er omfattet av forskriften (bortsett fra at plikten til å sende inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet også gjelder der byggherren er forbruker).

Byggherreforskriftens anvendelsesområde omfatter mer enn bare nybygg og større rehabiliteringsprosjekter. Forskriften sier at den gjelder for enhver arbeidsplass hvor det utføres «midlertidig eller skiftende bygge- eller anleggsarbeid». Bygge- og anleggsarbeid er definert som

1. oppføring av bygninger
2. innrednings-, utsmykkings- og installasjonsarbeid
3. montering og demontering av prefabrikkerte elementer
4. riving, demontering, ombygging og istandsetting
5. sanering og vedlikehold
6. alminnelig anleggsvirksomhet

¹⁰ FOR-2009-08-03-1028

7. graving, sprengning og annet grunnarbeid
8. annet arbeid som utføres i tilknytning til bygge- eller anleggsarbeid.

Både utleier og leietaker kan ha planer og aktiviteter som omfattes av denne definisjonen.

Formålet med forskriften er å verne arbeidstakerne mot farer ved at det tas hensyn til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen i forbindelse med planlegging, prosjektering og utførelse av bygge- eller anleggsarbeid. Når det gjelder arbeidstakere, tenkes det på arbeidstakerne som er på byggeplassen – både egne ansatte og andres.

Forskriften pålegger byggherren et overordnet ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt. Dette fratar imidlertid ikke den enkelte entreprenør (arbeidsgiver) eller den enkelte arbeidstaker deres individuelle og selvstendige ansvar for det samme, jf. arbeidsmiljølovens krav. Byggherren skal forut for oppstart av arbeidene lage en såkalt SHA- plan. Denne skal inneholde en fremdriftsplan som viser når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres slik at de forskjellige arbeidsoperasjonene kan samordnes. Det viktigste er kanskje at SHA-planen skal vise de spesifikke tiltakene som skal iverksettes i forbindelse med arbeider som kan medføre fare for liv og helse. Poenget er at arbeidsoperasjonene skal planlegges og risikoforholdene kartlegges. Risiko som ikke blir prosjektert bort, må følgelig ivaretas. Det må for eksempel beskrives rutiner for hvordan demontering og montering av tunge elementer skal foregå.

Erfaringen viser at det er på dette området at byggherrene svikter mest. Risikoforhold har tradisjonelt vært håndtert av entreprenørene, men forskriften pålegger byggherren å ta aktivt del i det risikoforebyggende arbeidet blant annet gjennom SHA-planen.

Forskriften retter seg spesifikt mot byggherrerollen. Dersom leietaker står for innrednings—eller ombyggingsarbeidene i et bygg, vil leietakeren være byggherre og ansvarlig etter byggherreforskriften. For å kunne iverksette byggetiltak, må leietaker vanligvis innhente tillatelse fra utleier, byggets eier. Utleier gir da leietaker tillatelse til å gjennomføre tiltak på eiendommen. Dette kan innebære at teknisk anlegg, konstruksjoner mv blir berørt. Etter internkontrollforskriften må utleier kartlegge farer og problemer, avdekke risiko, iverksette rutiner for å avdekke og rette opp overtredelser av HMS-krav. Utleier må derfor fortsatt følge med på byggearbeidene, selv om det er leietaker som er byggherre. Tillatelse til å gjennomføre arbeider bør derfor kombineres med et krav

om at leietaker har et fungerende internkontrollsystem og at kravene i byggherreforskriften oppfylles.

Eventuelle pålegg til leietaker i medhold av byggherreforskriften, kan ikke videreføres til utleier da utleier ikke er byggherre. Resultatet kan da bli at arbeidene stanses. Dersom utleier vil ferdigstille arbeidene selv, overtar han samtidig rollen som byggherre og vil da være omfattet av de samme regler som leietaker (i egenskap av å være byggherre) – og byggherreforskriften vil gjelde.

5. Betydningen av privatrettslig risikofordeling av det offentligrettslige ansvaret

Når det offentligrettslige ansvaret for utleier og leietaker omtales, er det vanskelig å komme utenom den privatrettslige reguleringen av dette ansvaret. Med dette forstås hvordan partene har regulert ansvaret i leiekontrakten. Dette er spesielt relevant for utleie i næringsforhold. Husleielovens regler er langt på vei ufravikelig for boligutleie, og standardkontraktene for boligleie holder seg derfor for det alt vesentlige til lovens ordning. Når det gjelder utleie av næringseiendom, gjøres det tradisjonelt store avvik fra husleielovens regler. Begrunnelsen for dette kan være forskjellig, men i hovedsak anser aktørene husleielovens regulering som uhensiktsmessig i de fleste tilfeller.

Før vi ser nærmere på hvordan den privatrettslige regulering av risikoen for det offentligrettslige ansvaret vanligvis gjøres, er det naturlig å se på husleielovens ordning hva angår eiendommens tilstand, vedlikeholdsansvar mv.

5.1 Husleieloven

Husleieloven¹¹ regulerer partenes rettigheter og forpliktelser. Som nevnt ovenfor er husleieloven i stor grad ufravikelig i bolig leieforhold, det vil si at det ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leietaker enn hva som følger av loven. Ved leie av lokale (annet husrom enn bolig) er situasjonen annerledes, noe som merkes i praksis ved at det gjøres større avvik.

Husleieloven legger i stor grad opp til at partene inngår spesifikke avtale om hvilke ytelser som skal leveres mv. Husleieloven angir således «minimumsløsninger» hvor annet ikke avtales. Et godt eksempel er husleielovens § 2-2 om generelle krav til tilstanden:

¹¹ LOV-1999-03-26-17

Husrommet skal ved overleveringen være i samsvar med de krav som følger av leieavtalen. Er ikke annet avtalt, skal husrommet med tilbehør ved overleveringen være ryddet, rengjort og i vanlig god stand.

Er ikke annet avtalt, har husrommet dessuten en mangel dersom det ikke

- a) passer til de formål tilsvarende husrom vanligvis blir brukt til, eller*
- b) passer til de særlige formål som leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til, med mindre forholdene viser at leieren for så vidt ikke bygde på utleierens sakkunnskap eller vurdering eller ikke hadde rimelig grunn til å gjøre det.(våre understrekninger)*

Partene kan avtale fritt hvilken stand lokalene skal være. Det er dette som skiller leieavtaler for utleie av nye eller rehabiliterte lokaler der det ofte er spesifisert hvilke krav som skal være oppfylte, og leieavtaler for lokaler «som de er» hvor lokalene nettopp overtas slik de fremstår ved visning. Leiekontraktens beskrivelse av tilstanden blir således svært viktig ved vurderingen av om en leieobjektet lider av mangler eller ikke.

Husleielovens § 2-17 sier at mangelsbestemmelsene i loven også kommer til anvendelse dersom «den avtalte bruk hindres av bestemmelser i lovgivningen eller offentlig vedtak i medhold av lov». Dette gjelder både generelle bestemmelser og enkeltvedtak. Dersom lokalene ikke er godkjent til den avtalte bruk, vil det normalt innebære en mangel – med mindre annet er avtalt partene i mellom. Et eksempel er inntatt i Rt. 2005, 16. Her kunne leietaker heve leieavtalen fordi den avtalte bruk av lokalene ikke kunne fortsette som følge av utleiers omdisponering av resteiendommen (bygging av boliger). Avtalt bruk stred mot bestemmelsene om støy for boligene som ble etablert.

Vedlikeholdsbestemmelsen i lovens § 5-3 legger det alt vesentlig av vedlikeholdsansvaret på utleier:

Er ikke annet avtalt, plikter utleieren i leietiden å holde utleid husrom og eiendommen for øvrig i den stand som leieren har krav på etter reglene i lovens kapittel 2.

Er ikke annet avtalt, plikter leieren å vedlikeholde dørlåser, kraner, vannklosetter, elektriske kontakter og brytere, varmtvannsbeholdere og inventar og utstyr i husrommet som ikke er en del av den faste eiendommen. Leieren plikter også å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannslukkingsutstyr. Må gjenstander som tilhører utleieren skiftes ut, påhviler dette utleieren hvis annet ikke er avtalt.(våre understrekninger).

Også her legges det opp til at andre ordninger kan avtales. Hovedregelen er at utleier har både det innvendige og utvendige vedlikehold. Unntak er gjort i andre ledd hvor leietakers vedlikeholdsplikt er uttømmende regulert. Som det fremgår er leietakeren forpliktet til å foreta nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende av røykvarsler og brannutstyr. Bestemmelsen kom i 2009 og meningen var å synliggjøre ansvarsfordelingen mellom eier og bruker som følger av brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter, se nedenfor. Som det fremgår under, punkt 4.4.2, er det vanlig at partene avtaler en annerledes fordeling av ansvar og risiko for vedlikehold enn det som er lovens ordning.

5.2 Regulering i standardkontrakter

I standardkontraktene, som finnes i flere varianter, er det vanlig at leietaker overtar en større risiko enn hva som følger av husleieloven. Leietaker får også færre rettigheter enn det loven gir. Når det gjelder utleie av nybygg/rehabiliterede lokaler ligger en nærmere lovens ordning ved at lokalene skal leveres i henhold til gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leietakers bruk/virksomhet i lokalene.

Vi har hentet noen eksempler på avtaleregulering fra standardkontrakten utarbeidet av Huseiernes Landsforbund, Norsk Eiendom, Forum For Næringsmeglere og Norsk Eiendomsmeglerforbund (Standard leieavtale for næringslokaler (brukte/»som de er» lokaler, 4. utgave 3/13) som vi mener er den dominerende standarden i markedet per i dag;

Fra punkt 6 – Overtakelse/melding om mangler

«(2)Hva angår offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende:

[Stryk det alternativet som ikke passer. Hvis strykning ikke er gjort, anses alternativ A som valgt.]

A Leieobjektet leies ut "som det er", og utleier er ikke ansvarlig for at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet. Herunder er begge parter oppmerksomme på at leieobjektet per overtakelse ikke nødvendigvis oppfyller de nevnte krav.

B Utleier skal per overtakelse besørge at leieobjektet er i samsvar med de offentligrettslige bygningstekniske krav som gjelder for leieobjektet, gitt den virksomhet som skal drives av leietaker i henhold til punkt 5. Utleiers forpliktelser etter dette punkt 6 (2) omfatter ikke innrednings- eller bygningsmessige arbeider som utføres av leietaker.

(3)Offentligrettslige krav per overtakelse tilknyttet leietakers virksomhet/bruk av leieobjektet, som ikke er av bygningsteknisk karakter, er leietakers ansvar.»

Her fordeles risikoen for offentligrettslige krav per overtakelse, både hva angår bygningstekniske krav og offentligrettslige krav knyttet leietakers bruk av lokalene som ikke er av bygningsteknisk karakter. Dersom en velger alternativ A, vil det være leietaker som har risikoen for de offentligrettslige krav. I alternativ B skal utleier sørge for at leieobjektet oppfyller de offentligrettslige kravene som gjelder for den aktuelle og avtalte bruk.

Punkt 10 – Leietaker benyttelse av leieobjektet

«(2)Leietaker plikter å sette seg inn i og følge de offentlige forskrifter (herunder politivedtekter), vedtekter, instruksjoner, driftsmanualer og -instruksjoner, ordensregler o.l. som er eller måtte bli innført og som kommer til anvendelse på leieforholdet. Leietaker er i leieperioden ansvarlig overfor alle offentlige myndigheter for at hans benyttelse av leieobjektet tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende offentligrettslige krav. Alle offentligrettslige krav (bygningstekniske og andre) knyttet til leietakers bruk av leieobjektet, herunder krav tilknyttet universell utforming og krav fra arbeidstilsyn, helsemyndigheter, sivilforsvar, industrivern, brannvern eller annen offentlig myndighet, er det leietakers ansvar å oppfylle i leieperioden.»

Bestemmelsen kommer til anvendelse etter overtakelse. Også her er det klare føringer på at leietaker har risikoen for offentligrettslige krav knyttet til virksomheten som drives i leieforholdet. Ved eventuelle pålegg fra offentlig myndighet som rettes mot utleier, vil utleier i sin tur kunne kreve regress av leietaker i medhold av leiekontraktens bestemmelser.

Det er også stilt krav om at leietaker skal ha et internkontrollsystem;

«(3)Leietaker plikter på utleiers forespørsel å dokumentere at det foreligger et internkontrollsystem som oppfyller de til enhver tid gjeldende krav.»

Dette er igjen en del av utleiers internkontroll og en måte å forvise seg om at virksomheten i lokalene drives på lovlig måte.

Når det gjelder vedlikeholdsansvaret er det foretatt en fordeling mellom partene.

Punkt 12 – Utleiers vedlikeholds og utskiftingsplikt

(1)Det påhviler utleier å besørge og bekoste alt utvendig bygningsmessig vedlikehold og utskifting av tekniske innretninger, slik som heiser, ventilasjonsanlegg, branntekniske anlegg, fyringsanlegg etc., når disse ikke lenger lar seg vedlikeholde på regningssvarende måte.

(2)Det påhviler utleier å besørge at eiendommens innvendige fellesarealer og eiendommens tekniske innretninger holdes i tilsvarende stand som ved overtakelse, men slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Utleier plikter å sørge for alminnelig godt vedlikehold, drift og renhold av inn- og utvendige fellesarealer.

(Dersom utleier har ansvaret for offentligrettslige bygningstekniske krav gjelder følgende):

(5)Utleier skal sørge for at leieobjektet i leieperioden er i samsvar med de for eiendommen/leieobjektet gjeldende offentligrettslige bygningstekniske krav, med mindre annet følger av punkt 10 eller leietakers vedlikeholdsplikt etter punkt 13.

Punkt 13 – Leietakers vedlikeholdsplikt

1)Leietaker skal besørge og bekoste innvendig vedlikehold av leieobjektet, herunder også ut- og innvendig vedlikehold av leieobjektets inngangsdører/porter samt innvendig vedlikehold av dets vinduer med omramming. Vedlikeholdsplikten for leietaker omfatter overflatebehandling av gulv, vegger og tak, nødvendig fornyelse og utskifting av tapet og gulvbelegg og annen istandsetting innvendig. Videre omfatter vedlikeholdsplikten enkel utskifting av slitasjedeler (pakninger med videre) og enkle reparasjoner av leieobjektets innretninger, så som de i lokalet synlige rør, ledninger og installasjoner tilknyttet forsyning

med og avløp for vann, varme, ventilasjon/kjøling og elektrisitet/IKT. Alt arbeid leietaker plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold, med normale intervaller i leieperioden og på en forskrifts- og håndverksmessig god måte.

Som vi ser avviker dette fra husleielovens ordning ved at leietaker har en utvidet vedlikeholdsplikt.

Når det gjelder endringsarbeider som leietaker har fått tillatelse til å gjennomføre er det blant annet bestemt;

Punkt 15 – Leietakers endring av leieobjektet

«(3)Leietaker er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeider som utføres i henhold til dette punkt 15, herunder å overlevere nødvendig dokumentasjon til utleier.»

Dette innebærer at byggherreforskriften og plan- og bygningslovens krav skal ivaretas. Det kreves også at leietaker dokumenterer arbeidene som er gjort, blant annet endringer knyttet til brannsikring osv.

Ovenstående eksempel viser at leiekontrakten er tydelig på hvor ansvaret for det offentligrettslige ansvaret skal ligge. Myndighetene er ikke bundet av en slik avtaleregulering, men avtalene gir føringer på hvem som er bruker av lokalene og hvem som har ansvaret for ulike forhold ved eiendommen. Når det foreligger brudd på offentligrettslige krav og myndighetene vurderer å utstede pålegg, kan denne ansvars- og risikofordelingen ha betydning for hvem pålegget rettes mot – virksomheten (leietaker) eller utleier. Hvem som er ansvarlig etter offentligrettslige regler er ikke alltid like innlysende og en regulering av ansvar partene imellom i leiekontrakten kan være utslagsgivende.

5.3 Kasuistikk/noen praktiske eksempler

Partenes leieavtale vil være avgjørende for ansvarfordelingen mellom partene når det gjelder krav til lokalenes ventilasjon, belysning, osv. Det lar seg ikke generelt nedfelle et prinsipp om hvor ansvaret hører hjemme. I den sammenheng må det gjerne skilles mellom partenes ansvar per overtakelse og partenes ansvar i leieperioden. Når det gjelder krav som gjelder for arbeidsplassen, vil ansvaret

primært ligge på arbeidsgiver, det vil i vår sammenheng si leietaker. Som det påvises nedenfor i punkt 7.2, kan pålegg også rettes mot utleier/eier.

Det stilles for eksempel krav til arbeidsplassens belysning og lysforhold. Hvem som har ansvaret for dette vil i utgangspunktet bero på partenes avtale. Dersom det er avtalt at utleier skal levere lokaler/arbeidsplasser som skal tilfredsstillende offentlige krav, vil utleier være kontraktmessig forpliktet til dette. I forbindelse med byggesøknad, skal Arbeidstilsynets samtykke innhentes. Ved eventuelle mangler ved det prosjekterte bygget, vil Arbeidstilsynet stille krav til utleier/søker. Hvorvidt det er grunnlag for økonomisk kompensasjon for eventuelle merkostnader dette medfører for utleier, er avhengig av leieavtalen med leietaker.

Når det gjelder ansvaret for vedlikehold og oppdatering og utskifting av levert utstyr i leieperioden, for eksempel armaturer, vil igjen partenes avtale være utslagsgivende. Grensedragningen er i dette tilfellet ikke alltid like klar, men dersom armaturer defineres som teknisk innretning, så vil utleier i medhold av punkt 15, ref. ovenfor, være forpliktet til å foreta utskiftningen.

Tilsvarende gjelder for lyd. Er det avtalt at lokalene skal overleveres i henhold til gjeldende offentligrettslige lydkrav, så vil utleier være ansvarlig for det. Overtas lokalene «as-is», vil leietaker måtte oppfylle disse kravene selv, med mindre annet er avtalt.

Arbeidsplassen skal ha et «tilfredsstillende klima med hensyn til temperatur, fuktighet, trekk, luftkvalitet og sjenerende lukt, og beskyttelse mot giftige eller helsefarlige stoffer mv», jf. arbeidsplassforskriften¹². Hvor ventilasjonsanlegget er felles for flere arbeidsplasser/leieforhold, vil ventilasjonsanlegget vanligvis driftes av utleier. Utleier vil da normalt ha ansvar for at krav til temperatur, luftomsifting, støy, filterskift mv. opprettholdes, likevel slik at alminnelig slitasje må aksepteres av leietaker. Dette er kostnader som dekkes gjennom eiendommens felleskostnader.

5.4 Høyesteretts dom av 12.3.2013¹³

Høyesterett avsa i 2013 en dom i en straffesak som berører gårdeiers internkontroll mv., den såkalte Is-ras-dommen.

¹² FOR-2013-12-30-1719

¹³ Rt-2013-312

En person ble sterkt skadet da en isklump raste ned fra en gesimskasse på taket av en bygård i Oslo. Det ble reist tiltale mot daglig leder og enestyre i gårdselskapet samt lederen av konsernets vedlikeholdsavdeling for overtredelse av straffeloven¹⁴ § 238 (ved uaktsomhet å ha forvoldt betydelig skade på legeme og helbred). Grunnlaget for tiltalen var at det ikke var forsvarlig ryddet/sikret på taket mht snø og is. Begge ble dømt i tingretten og lagmannsretten.

Når det gjelder daglig leder og enestyre var tiltalen bygget på at det var uaktsomt ikke å ha sørget for tilsynsrutiner som var gode nok til at skavlen på taket, hvor isklumpen kom fra, ikke ble oppdaget. Høyesterett slår fast at det er daglig leders ansvar å sørge for at gårdselskapet har forsvarlige rutiner for avdekking og fjerning av fare for snø- og isras, herunder å påse at arbeidet utføres av kompetente folk, og å føre kontroll med at rutinene følges. Dette følger av aksjelovens regler om at styret skal sørge for en forsvarlig organisering av selskapets virksomhet. Herunder følger igjen kravet til etablering av internkontroll. Videre heter det i premiss 28;

«Gitt at arbeidet er betrodd kompetente folk, kan det ikke være et ansvar for styret eller daglig leder i et gårdselskap å utforme detaljerte retningslinjer for hvordan arbeidet rent praktisk skal utføres, for eksempel hvilke posisjoner den enkelte bygning må observeres fra for å få det nødvendige overblikk, eller at omfanget av inspeksjonene må tilpasses værforholdene til enhver tid. Man må kunne stole på at kompetente medhjelpere i så måte vil opptre forsvarlig».

Høyesterett fant at daglig leder hadde sørget for sikkerhetsrutiner som var vanlig i bransjen og at han hadde opptrådt i overensstemmelse med det sedvanlige mål av aktsomhet. Han ble derfor frifunnet. Leder av vedlikeholdsavdelingen ble imidlertid dømt. Han hadde ikke oppdaget faren, noe som var enkelt, og følgelig hadde han opptrådt uaktsomt og overtrådt grensen for forsvarlig opptreden.

Hvilken overføringsverdi har så denne dommen for leieforhold? Dommen slår for det første fast gårdeiers forpliktelse til å sikre eiendommen og etablere rutiner for kontroll slik at ulykker ikke skjer. Her viser dommen til aksjeselskapslovens bestemmelser om ansvaret for den daglige ledelse og forpliktelsene som blant annet følger av politivedtektene. Internkontrollforskriften ble ikke påberopt i saken. Så lenge det kan dokumenteres at rutiner er på plass og det kan dokumenteres at arbeidsoppgaven er overlatt til «kompetente folk», vil gårdeier være fri for ansvar. Man må kunne stole på at kompetente medhjelpere i så måte vil opptre forsvarlig».

¹⁴ LOV-1902-05-22-10

Overført til leieforhold, må det kunne legges til grunn at dersom leietaker har ansvaret for tilsyn og fjerning av istapper, snø osv., skal det mye til før utleier blir gjort strafferettslig ansvarlig. Det forutsetter imidlertid at leietaker er «kompetent» og at utleier har sjekket opp at leietaker er kvalifisert for oppgaven og har systemer som ivaretar oppgaven, jf. krav til internkontroll.

6. EIERS ANSVAR FOR KRAV SOM RETTER SEG KUN MOT LEIETAGER (TYPE 1)

I det følgende gjennomgås noen eksempler på regelverk der eventuelle pålegg vil rette seg mot leietaker.

6.1 Apotekloven¹⁵

Flere lover og forskrifter angir virksomhetsutøveren (leietaker) som ansvarssubjekt. Dette gjelder typisk sektorspesifikk eller virksomhetsspesifikke krav. Med det menes aktuelle krav som retter seg mot virksomheten som sådan som ansvarssubjekt, uavhengig av eier/leierforholdet.

Et eksempel på dette er apotekloven som stiller tekniske krav til apoteklokaler. I henhold til apotekloven § 5-1 skal lokalene blant annet være utformet, innredet og utstyrt godt nok til å ivareta god kvalitet og høy sikkerhet i apotekets oppbevaring, tilvirkning, ekspedisjon og utlevering av legemidler.

Videre fremgår det av apotekloven § 8-3 at det er «*apoteket eller apotekkonsesjonæren*» som kan ilegges pålegges dersom krav til virksomheten ikke er oppfylt. Det foreligger da ingen hjemmel for å holde eier av bygningen ansvarlig dersom apoteket (leietaker) ikke overholder sine krav.

6.2 Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven¹⁶

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 13 stiller krav om at offentlige og private virksomheter rettet mot allmennheten skal sikre universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon så langt det ikke medfører en uforholdsmessig byrde for virksomheten. Også her er det «virksomheten» som kan ilegges pålegg, jf. lovens § 29. Utleier vil da ikke kunne ilegges noen plikt til å forestå utbedring, dette fordi utleiers utleievirksomhet som sådan ikke kan anses rettet mot allmennheten.

¹⁵ LOV-2000-06-02-39

¹⁶ LOV-2013-06-21-61

Som nevnt ovenfor vil ikke utleiers utleievirksomhet generelt anses som rettet mot allmennheten. Som regel vil det være leietakers virksomhet, for eksempel en butikk, som vil omfattes av diskriminerings- og tilgjengelighetsloven.

Det kan imidlertid tenkes tilfeller hvor utleiers virksomhet er av en slik art at den i seg selv må anses som en virksomhet rettet mot allmennheten og følgelig omfattes av lovens § 13. Et eksempel i så måte er drift av kjøpesenter. Et kjøpesenter tilbyr gjerne en rekke fasiliteter og tjenester rettet mot allmennheten ut over de enkelte butikklokaler (leietakere) – det være seg toaletter, senterinformasjon, osv. Svært ofte vil også kjøpesentra rent kommersielt rette seg mot allmennheten som en enhet. Det kan da tenkes at eier av kjøpesenteret anses som en virksomhet etter diskriminerings- og tilgjengelighetsloven. De vil da kunne motta pålegg dersom det er forhold i kjøpesenteret som er i strid med lovens krav til tilgjengelighet.

Det vil neppe være aktuelt å pålegge kjøpesenteret å oppfylle krav som i utgangspunktet er gitt til leietaker. Dersom det avdekkes forhold i strid med loven i selve butikklokalet til leietaker, vil det neppe kunne komme på tale å pålegge kjøpesenteret å utbedre dette. Det må trekkes opp et grensesnitt mellom det som er leietakers ansvar (det enkelte butikklokale) og hva som er utleiers ansvar (kjøpesenterets fellesareal). Det kan imidlertid tenkes at det her oppstår gråsoner hvor grensesnittet blir mer uklart.

6.3 Dyrevernavlovgivningen

Det er gitt en rekke forskrifter knyttet til håndtering av dyr i medhold av dyrevernavloven. Forskriftene stiller krav til dyrehold, herunder krav til oppholdsrom for dyr.

Disse kravene retter seg i all hovedsak mot «eier eller innehaver av dyr», jf. for eksempel forskrift om velferd for produksjonsdyr¹⁷, § 6. Det er et gjennomgående trekk at ansvarssubjektet for slike krav er eieren av dyret eller den som passer på dyret. Det vil da ikke være aktuelt å kunne rette noe pålegg mot utleier av for eksempel en stall mv., dersom de byggetekniske kravene til oppholdsrom for dyr ikke er oppfylt. Men bildet er ikke alltid like klart. Etter lov om dyrevelferd¹⁸ kan det også tenkes ansvar for byggets eier/utleier. I § 15 om blant annet bygninger heter det

¹⁷ FOR-2006-07-03-885

¹⁸ LOV-2009-06-19-97

Bygninger, gjerder og andre mindre innretninger skal utføres eller oppføres og holdes ved like slik at dyr ikke utsettes for fare for unødige påkjenninger og belastninger. Det skal ikke brukes piggtråd i gjerde for å regulere dyrs ferdsel.

Den som er ansvarlig for bygningen, gjerdet og innretningen, skal føre nødvendig tilsyn med disse og gjennomføre nødvendige tiltak for å kunne oppdage, forebygge og avhjelpe fare for unødige påkjenninger og belastninger.

«Ansvarlig for bygningen» kan være både utleier og leietaker. Selv om leietaker i henhold til leieavtalen er ansvarlig for bygningen, kan det kanskje tenkes tilfelle der utleier eller eier vil bli gjort ansvarlig der leietaker ikke etterkommer pålegg. Selv om bygningen er leid ut, vil eier ha et ansvar i kraft av å være eier.

7. EIERS ANSVAR FOR KRAV SOM RETTER SEG BÅDE MOT EIER OG LEIETAGER (TYPE 2)

Noen offentligrettslige regelverk knyttet til byggverk angir spesifikt både eier og leier/virksomhetsutøver som ansvarssubjekter.

7.1 Brann- og eksplosjonsvernloven

Brann- og eksplosjonsvernloven¹⁹ § 6 oppstiller følgende generelle plikter knyttet til brannforebyggende arbeid i byggverk:

«Eier av byggverk, område, transportmiddel, produksjonsutstyr, annen innretning eller produkt plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, eksplosjon eller annen ulykke.

Eier og bruker av byggverk, område, transportmiddel, produksjonsutstyr, annen innretning eller produkt plikter å holde bygningstekniske konstruksjoner, sikkerhetsinnretninger og øvrige sikringstiltak til vern mot brann, eksplosjon eller ulykke i forsvarlig stand og påse at disse til enhver tid virker etter sin hensikt.

¹⁹ LOV-2002-06-14-20

Eier eller bruker skal etter en eventuell brann, eksplosjon eller annen ulykke sørge for vakthold og andre nødvendige sikringstiltak når leder av brannvesenet krever dette.»
(våre uthevinger)

Det fremgår av første ledd at det er eier som har det offentligrettslige ansvaret for at et byggverk har de nødvendige sikringstiltak knyttet til brannsikkerhet. Det fremgår imidlertid av andre ledd at både eier og bruker av et byggverk har ansvaret for å besørge nødvendig vedlikehold slik at sikringstiltak holdes i forsvarlig stand. Dersom et pålegg mot leietaker ikke følges opp, kan naturligvis brannvernmyndigheten rette et tilsvarende pålegg mot eier av bygget.

I tredje ledd er eier eller bruker ansvarlig for vakthold og andre sikringstiltak dersom dette kreves av brannvesenet. Ansvarssubjektene er her angitt som alternativ. Dette må tolkes slik at brannvesenet ikke kan forfølge en manglende etterlevelse av et slikt krav mot begge, men må gjøre dette overfor den som ikke har etterkommet brannvesenets krav. I praksis er det vel ikke noe til hinder for at brannvesenet gir et nytt pålegg til for eksempel leietaker, dersom eier ikke følger opp sitt pålegg.

I lovens § 37 heter det

Dersom pålegg ikke oppfylles innen fristen, kan tilsynsmyndigheten helt eller delvis stanse virksomheten eller helt eller delvis forby bruken av vedkommende byggverk, område, produkt mv.

Ved overhengende fare kan tilsynsmyndigheten stanse virksomheten eller forby bruken av vedkommende byggverk, område, produkt mv. selv om pålegg ikke er gitt.

Som det fremgår kan pålegg rettes mot den ansvarlige virksomheten, men også mot eier av byggverk. Dette vil være tilfelle der leietaker ikke etterkommer pålegget.

Det vil for eksempel kunne skje dersom den som har tillatelse til og som oppbevarer eksplosjonsfarlig stoff (leietaker) ikke etterkommer krav som stilles i medhold av forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff²⁰. Denne forskriften stiller krav både til bygget og lokalene det eksplosjonsfarlige stoffet blir oppbevart i – og til drift og vedlikehold av lokalene.

²⁰ FOR-2002-06-26-922

I forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn²¹ er ansvaret presisert. Forskriften regulerer de alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon, herunder gjennomføring av brannforebyggende tiltak i ethvert brannobjekt i bruk, det vil også si bygninger.

Bruker og eier er i forskriftens § 1-3 definert slik;

Bruker: Den som i egenskap av eier, eller i henhold til avtale med eier har total eller partiell bruksrett til et brannobjekt, og har tiltrådt bruksretten.

Eier: Den som har grunnbokshjemmel til et brannobjekt.

Eier har etter i forskriften et gjennomgående ansvar for at kravene i forskriften blir oppfylt. Det er verdt å merke seg at selv om eier har overlatt ansvaret til leietaker så kan ikke eier fraskrive seg ansvaret. I § 2-1 heter det;

«Eiers forpliktelser kan ikke fraskrives gjennom avtale.»

Dersom eiendommen er leid ut, stiller dette store krav til at utleier har fungerende oppfølgingsrutiner i forhold til lovens krav (internkontroll).

8.1 Arbeidsmiljølovgivningen

Et annet og kanskje mindre kjent eksempel er arbeidsplassforskriften²². Forskriften stiller blant annet krav til arbeidsplasser og arbeidslokaler (kapittel 2), krav til personalrom, rom for renholdsutstyr, førstehjelpsrom og førstehjelpsutstyr (kapittel 3), krav til brannforebyggende tiltak (§ 4-3), sikring mot fall (§ 6-5) og krav til arbeidsplasser med biologisk helsesisiko (§ 8-1).

Det fremgår av forskriftens § 1-3 at arbeidsgiver skal sørge for at bestemmelsene i forskriften blir gjennomført. Når det gjelder kravene nevnt i forrige avsnitt heter det at disse også gjelder for utleier av arbeidslokaler. I dette ligger at Arbeidstilsynet kan rette pålegg mot eier ved brudd på krav til arbeidsplassen. Utleier kan også holdes strafferettslig ansvarlig, jf. forskriftens § 10-1.

Arbeidsplassforskriften må ses i lys av arbeidsmiljøloven²³ § 18-9. Her heter det at den som vil oppføre bygning eller utføre bygningsmessige arbeider som er melde- eller søknadspliktig etter plan- og bygningsloven og som skal brukes eller ventelig vil bli brukt av virksomhet som går inn under

²¹ FOR-2002-06-26-847

²² FOR-2011-12-06-1356

²³ LOV-2005-06-17-62

loven, har plikt til å innhente Arbeidstilsynets samtykke på forhånd. Arbeidstilsynets vurdering av om samtykke skal gis vil baseres blant annet på om kravene i arbeidsplassforskriften er oppfylt.

Forskriftens § 2-1 angir blant annet dette generelle kravet til arbeidsplasser og arbeidslokaler;

Arbeidslokaler og atkomsten til lokaler skal være utformet og innredet med sikte på den virksomheten og de arbeidsplassene som skal finnes i lokalet og ha en tilfredsstillende velferdsmessig standard.

I tillegg er det bestemmelse om lysforhold, støy, ventilasjon o.a. Arbeidstilsynet kan sette vilkår for samtykke. Ved eventuelle mangler, er det naturlig at vilkårene om retting (pålegg) for å få samtykke rettes mot søker, det vil si tiltakshaver som vanligvis også er utleier.

Det er verdt å merke seg at Arbeidstilsynets samtykke er hjemlet i Arbeidsmiljøloven – og ikke plan- og bygningsloven eller teknisk forskrift. Kravene i arbeidsplassforskriften og kravene til byggverk som stilles etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er ikke nødvendigvis sammenfallende, men nødvendigvis heller ikke motstridende. Forarbeidene til plan- og bygningsloven²⁴ omtaler forholdet til arbeidsplassforskriften og konkluderer med at «dersom kravene i TEK er oppfylt, vil også kravene i arbeidsmiljøloven normalt være oppfylt». Dette vil imidlertid ikke alltid være tilfelle, noe forarbeidene²⁵ til den gamle arbeidsmiljøloven påpeker i tilknytning til teknisk forskrift gitt i medhold av plan- og bygningsloven:

«Forskriftene [gitt i medhold av plan- og bygningsloven] vil derfor (etter de foreliggende forslag) ikke omfatte en så stor del av arbeidslivet som arbeidsmiljøloven. Men for den del av området som måtte bli dekket av de nye forskriftene, må disse betraktes som minimumskrav også etter arbeidsmiljøloven. Det kan dessuten tenkes tilfeller der det bør stilles noe strengere krav i relasjon til arbeidsmiljøloven enn byggeforskriftene. Dette vil særlig kunne være tilfelle for individuelle tilpasninger etter § 13 nr. 2, og som er av prinsipielt samme art som etter paragrafens nr. 1.»

Tilsvarende er lagt til grunn til grunn i avgjørelser fattet av Direktoratet for arbeidstilsyn.²⁶

Fra myndighetsutøvers synspunkt er det forståelig at de tekniske kravene etter plan- og bygningsloven og arbeidsmiljøloven kan være ulike, idet det til dels er ulike hensyn som gjør seg gjeldende. På den annen side kan dette fort skape uklarheter og manglende

²⁴ NOU 2005:12 (Mer effektiv bygningslovgivning) s. 370

²⁵ Ot.prp. nr. 3 (1975-76) s. 67

²⁶ Se som eksempel direktoratets avgjørelse i sak 2012/16617 av 22. april 2013

forutberegnelighet for søker/eier med hensyn til hvilke krav som konkret må oppfylles, da arbeidsplassforskriften ikke har spesifikke tekniske krav. Dette kan gjøre søkeprosessen lite forutsigbar. Arbeidstilsynets krav kan i prinsippet gå lenger enn plan- og bygningsloven med forskrifter.

Arbeidsplassforskriften stiller krav om at lokalene skal være tilpasset virksomheten som skal drives der. Utleier har altså et selvstendig ansvar for at bygget/lokalene som leies er egnet til formålet.

For nybygg og ved ombygninger og bruksendringer er det velkjent at Arbeidstilsynets samtykke skal innhentes. Ved utleie i slike sammenhenger vil utleier vanligvis forplikte seg til å levere bygget/lokalene i henhold til offentligrettslige bygningstekniske krav. Arbeidsplassforskriftens krav faller inn under det begrepet.

Når det gjelder eksisterende bygg, vil også arbeidsplassforskriften gjelde.

Arbeidsmiljøloven § 4-1, femte ledd sier at

Atkomstveier, sanitæranlegg, arbeidsutstyr mv. skal så langt det er mulig og rimelig være utformet og innrettet slik at arbeidstakere med nedsatt funksjonsevne kan arbeide i virksomheten.

Uttrykket «så langt det mulig og rimelig» skal i henhold til forarbeidene forstås med tanke på etablerte arbeidsplasser hvor tiltak blir uforholdsmessige. Vurderingen blir da forskjellig fra nybygg til eksisterende bygg, slik at kravene er strengere for nybygg/ombygninger/bruksendringer.

Basert på ovenstående gjelder utleiers ansvar i henhold til arbeidsplassforskriften selv om det aktuelle lokalet leies ut på «as-is» vilkår og selv om leietaker selv har risikoen for at offentligrettslige bygningstekniske krav er oppfylt. Det er likevel grunn til å tro at et eventuelt pålegg primært vil bli rettet mot arbeidsgiver/leietaker og at utleiers ansvar er mer av subsidiær karakter, jf arbeidsgivers ansvar for arbeidsmiljøet. Det er neppe tvil om at forskriften likevel hjemler pålegg mot utleier også i disse tilfellene. Som påvist ovenfor er det avtalefrihet med hensyn til hvilke krav som gjelder for leieobjektet og til hvilken tilstand lokalene skal overleveres i. Arbeidstilsynet er ikke bundet av partenes kontraktmessige reguleringer, men begge parter bør være oppmerksomme på Arbeidstilsynets myndighet når avtaler skrives.

Det er videre interessant å observere at ansvaret for brannforebyggende tiltak etter arbeidsplassforskriften § 4-3 påhviler både leietaker (arbeidsgiver) og utleier. Det heter at «Arbeidsplassen skal innrettes slik at brann- og eksplosjonsfare forebygges.» I henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 6 er imidlertid dette ansvaret kun lagt på eier av bygget; «Eier av byggverk, område, transportmiddel, produksjonsutstyr, annen innretning eller produkt plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann, eksplosjon eller annen ulykke.» (se pkt. 6.1 ovenfor). Dette er en form for overlapp mellom to offentligrettslige regelverk som kan være egnet til å skape uklarheter knyttet til ansvarsforholdet mellom utleier og leietaker.

Verken forskriften eller Arbeidstilsynets veileder²⁷ gir noen angivelse av når det kan være aktuelt å gi pålegg mot eier av et bygg (eksisterende) i medhold av Arbeidsplassforskriften. Det må imidlertid antas at eiers ansvar er subsidiær, slik at man primært vil søke å fremme pålegg mot arbeidsgiver så fremt denne har privatrettslig adgang til å utbedre det aktuelle forholdet, jf. punkt 9.

8.2 Plan- og bygningsloven § 31-3

Et tredje eksempel er plan- og bygningsloven²⁸ § 31-3 som pålegger «Eier eller den ansvarlige» å holde byggverk og installasjoner i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade eller vesentlig ulempe, mv. Det fremgår av forarbeidene at «den ansvarlige» også kan være leietaker.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med plan- og bygningsloven § 32-2 (se punkt 7.1 nedenfor) hvor ansvarssubjektet kun er angitt som «den ansvarlige». § 31-3 må følgelig tolkes slik at det alltid kan rettes pålegg mot eier av bygget uavhengig av om det er denne som er ansvarlig for vedlikeholdet av det aktuelle bygget. Det er følgelig ikke noe tilknytningskrav til ulovligheten utover eierskapet. Som påpekt ovenfor vil den privatrettslige ansvarsfordelingen mellom utleier og leietaker, antagelig være avgjørende for hvem som i første omgang mottar pålegget, se også punkt 7.1.

8. EIERS ANSVAR FOR KRAV SOM RETTER SEG MOT EN UBESTEMT KRETS AV PERSONER (TYPE 3)

²⁷ <http://www.arbeidstilsynet.no/binfil/download2.php?tid=237707>

²⁸ LOV-2008-06-27-71

Noen av de mest sentrale offentligrettslige regelverk relatert til byggverk retter seg mot en ubestemt krets av personer. De mest nærliggende eksempler på dette er plan- og bygningsloven og forurensningsloven.

9.1 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er det primære regelverket knyttet til byggverk. Det stiller så vel formelle krav knyttet til søknadsplikt samt konkrete tekniske krav til byggverk. Hovedregelen er at tiltak som er søknadspliktige må oppfylle relevante krav som gjelder på søknadstidspunktet. Hvilke tiltak som er søknadspliktig fremgår av plan- og bygningsloven §§ 20-1 flg. Oppføring, påbygg, tilbygg, riving og vesentlig reparasjon av byggverk eller bygningstekniske installasjoner er som hovedregel underlagt søknadsplikt. Tilsvarende vil en endret bruk av byggverk kunne være søknadspliktig.

Et brudd på plan- og bygningsloven vil kunne være av både formell karakter og materiell karakter. Eksempel på det førstnevnte er dersom det iverksettes et søknadspliktig tiltak uten forutgående søknad og tillatelse. Et materielt brudd vil være dersom det utføres bygningstekniske arbeider som medfører at tiltaket ikke tilfredsstillers funksjonskrav eller andre materielle vilkår gitt i eller i medhold av lov. Et eksempel på det sistnevnte er dersom kravet til tilgjengelighet (for eksempel trinnfri atkomst) ikke er oppfylt.

Brudd på plan- og bygningsloven kan følges opp med pålegg om retting samt en rekke sanksjoner i medhold av lovens kapittel 32. Hjemmelen for å gi pålegg fremgår av § 32-2:

«Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold (...) (vår utheving)

Hvem som anses som «den ansvarlige» må bero på en tolkning av bestemmelsen sett hen til ansvarsforholdene knyttet til det enkelte lovbruddet.

Det primære ansvarssubjektet etter plan- og bygningsloven er tiltakshaver. Tiltakshaver er definert som «den person eller foretak tiltaket utføres på vegne av.» Både eier og leietaker kan således være tiltakshaver etter loven.

I den videre fremstilling forutsetter vi at leietaker iverksetter arbeider som medfører et brudd på plan- og bygningsloven. Det er da åpenbart at dette forholdet kan forfølges overfor leietaker i medhold av § 32-2. Dersom vi videre forutsetter at leietaker mangler vilje eller evne til å etterkomme det aktuelle pålegget, blir spørsmålet om bygningsmyndigheten da kan snu seg mot eier av bygget og rette pålegget mot ham.

I lovens forarbeider²⁹ fremgår følgende om definisjonen av «den ansvarlige»:

Med uttrykket «den ansvarlige» i første ledd menes personer eller foretak som enten har ansvar for feil, eller som ut fra eierskap, avtale eller liknende står inne for prosjektet. Dette kan for eksempel være eier, rettighetshaver, tiltakshaver, ansvarlig søker og utførende, prosjekterende, kontrollerende eller bruker. Foretak skal på samme måte som ellers inngå her. Det er etter lovens system en ansvarlig for hvert punkt i byggeprosessen, og pålegg må rettes mot rette vedkommende, jf. ansvarsbegrepet i § 31-3 første ledd om eksisterende byggverk, der ansvarssubjektet er det samme som ved ulovlighetsoppfølging, og altså ikke begrenset til ansvarlig foretak.» (vår utheving)

Forarbeidene synes å angi at utleier i egenskap av å være eier kan ha en slik tilknytning til ulovligheten at ansvar kan gjøres gjeldende også overfor denne. Tilknytningskravet «står inne for prosjektet» er etter sin ordlyd et svært uklart begrep uten noe klart juridisk innhold. Dette er heller ikke et begrep som benyttes innen plan- og bygningsretten for øvrig.

Det må antas at tilknytningskravet er oppfylt når det er snakk om fysiske tiltak som enten ikke er omsøkt eller er i strid med tekniske krav. Dersom for eksempel kravet til antall rømningsveier ikke lenger er oppfylt på grunn av endringer utført av leietaker, vil bygningsmyndighetene kunne fremme et pålegg også overfor eier av bygget. Dette vil være en vedvarende ulovlighet knyttet til bygget, og bygningsmyndighetene kan da fremme et pålegg om retting overfor den som til enhver tid er eier av bygget. Alternativt kan det gis pålegg om stengning av virksomheten som drives i lokalene.

Det kan stilles spørsmål om tilknytningsvilkåret også er oppfylt for eiers vedkommende dersom ulovligheten ikke har sitt opphav i fysiske tiltak i byggverket. Eksempel på dette er dersom det er leietakers bruk av bygget som er i strid med plan- og bygningsloven eller tillatelser gitt i medhold av loven. Forarbeidenes henvisning til «prosjektet» synes å indikere at lovgiver ikke har hatt en slik

²⁹ Ot.prp nr 45 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling pkt. 27.16

situasjon i tankene ved angivelsen av tilknytningskravet, da det i slike tilfeller ikke foreligger noen byggearbeider å «stå inne for».

O. J. Pedersen m.fl.³⁰ har lagt til grunn at et pålegg om opphør av ulovlig bruk må rettes mot brukeren. Eier kan holdes strafferettslig ansvarlig etter PBL § 32-8 bokstav c) ved at han «lar bruke» bygget, men at han ikke kan pålegges å opphøre med «*en bruk som en annen har privatrettslig rett til å utøve*», jf. også pkt. 8 nedenfor.

Pedersen synes her å legge til grunn at leietakers ulovlige bruk (i henhold til plan- og bygningsloven) er i tråd med leiekontrakten og følgelig ikke utgjør et mislighold av leiekontrakten. Det er følgelig naturlig å legge til grunn at pålegg kan rettes mot utleier dersom leietakers bruk er i strid med leiekontrakten. Dette vil være tilfelle dersom lokalene leies til bruk som kontor, mens leietaker bruker dem til forretning.

Vi oppfatter at dette også har støtte i Borgarting lagmannsretts dom av 4. august 1998 (LB-1999-1386) hvorved et pålegg om retting kunne tvangsfullbyrdes overfor tidligere eier av en eierseksjon da denne ble ansett å ha privatrettslig adgang til å håndheve kravet overfor ny eier.

9.2 Forurensningsloven

Det fremgår av forurensningsloven § 7 at «*ingen må ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning uten at det er lovlig etter §§ 8 eller 9, eller tillatt etter vedtak i medhold av § 11.*» Videre følger det at forurensningsmyndigheten kan pålegge «*den ansvarlige*» å treffe tiltak etter annet ledd første til tredje punktum innen en nærmere angitt frist.

Forurensningsmyndighetene har videre adgang til å ilegge «*den ansvarlige*» tvangsmulkt ved overtredelse (§ 73) samt iverksette opprydding og kreve refusjon fra «*den ansvarlige*» (§ 74).

Dersom man forutsetter at en leietaker av et bygg forårsaker forurensning, blir spørsmålet om forurensningsmyndigheten kan pålegge eier av bygningen å rydde opp. Dette vil bero på om bygningseier er å anse som «*den ansvarlige*» i forurensningslovens forstand.

³⁰ O. J. Pedersen m.fl., «Plan- og bygningsrett – del 2». S 613 flg.

Rt.2012 s. 944 gjaldt et krav om refusjon mot en grunneier for det offentliges utgifter til opprydning av sterkt forurenset grunn knyttet til en eiendom. Forurensningen skyldtes en tidligere fester.

Høyesterett kom her til at en grunneier som eier av eiendommen «har noe som kan medføre fare forurensning». Det ble understreket at § 7 ville kunne innebære et forbud mot å opprettholde en forurensningstilstand på en eiendom man enten eier eller blir eier av. Høyesterett konkluderte med at grunneier er et ansvarssubjekt etter forurensningsloven, eventuelt ved siden av andre, og at dette i prinsippet gjelder uavhengig av hvilken tilknytning grunneieren har til forurensningen. Det er i kun i tilfeller hvor dette vil fremstå som urimelig at det kan tenkes unntak fra dette.

Høyesterett påpekte videre:

«Det innebærer at forurensningsmyndighetene kan velge å gå på grunneieren, selv om grunneieren ikke er den forurensningen skriver seg fra. Men der en annen klart peker seg ut som nærmere til å foreta effektive tiltak, vil det etter omstendighetene kunne tenkes å innebære myndighetsmisbruk å rette krav mot grunneieren.»

Det kan følgelig konkluderes med at eier kan holdes ansvarlig for krav rettet mot leietaker etter forurensningsloven. Høyesteretts reservasjon knyttet til tilfeller hvor en annen klart peker seg ut som nærmere til å foreta effektive tiltak knytter seg til de ulovfestede reglene om myndighetsmisbruk. Dette må antas å være en aktuell reservasjon eller begrensning for ethvert regelverk hvor myndighetene har adgang til å velge hvem som kan ilegges et pålegg, ikke bare forurensningsloven.

9. PRIVATRETTLIG GJENNOMFØRINGSEVNE SOM VILKÅR FOR PÅLEGG OM RETTING

Det er et generelt krav for tvangsfullbyrdelse av et ellers rettskraftig pålegg at den pålegget rettes mot har privatrettslig adgang til å gjennomføre pålegget. Dette ble slått fast i Rt.1979 s. 219. Dette er senere fulgt opp i rettspraksis, se blant annet RG.1988 s. 125.

I dette ligger at dersom det rettes et pålegg mot eier knyttet til et forhold som han i relasjon til leietaker ikke har privatrettslig adgang til å rette, kan ikke pålegget tvangsfullbyrdes. Eksempelet knyttet til leietakers ulovlige bruk nevnt i pkt. 7.1 er et eksempel på dette. Så lenge leietakers ulovlige bruk er i samsvar med leieavtalen, kan ikke eier kreve at utleiers ulovlige bruk opphører. Det kan imidlertid uavhengig av dette være grunnlag for å straffe eier.

For ordens skyld nevnes at krav mot staten ikke kan tvangsfullbyrdes, jf. tvangsfullbyrdelsesloven³¹ § 1-2. Dersom det gis et pålegg til statlig leietaker, vil pålegget heller ikke kunne rettes mot utleier fordi utleier i så fall ikke har adgang til å tvangsfullbyrde pålegget – selv om det foreligger en privatrettslig plikt for staten.

10. OM STRAFFBAR MEDVIRKNING

Selv om eier eller leietaker ikke omfattes av regelverkets angivelse av ansvarssubjekt, kan det tenkes at begge kan holdes strafferettslig ansvarlig for overtredelser utført av den annen part/virksomhetsutøver dersom det foreligger straffbar medvirkning. En gjennomgang av den strafferettslige siden, ligger imidlertid utenfor rammen av denne vurderingen.

³¹ LOV-1992-06-26-86

2	3	B	C	D	E	F	G	H	I	J		K	N
										Sektor	Kommentar		
		Lov/hjemmelslov	Korttittel	Forskrifter	Livsøgsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)	Beskrivelse	Utleier	Leietager/ Virksomhetsutøver	Kommentar	Sektor	Nøkkelord		
		LOV-1902-05-22-10: Alminnelig borgerlig straffelov	Straffeloven		alle	Mange bestemmelser, blant annet § 351: Den som forseer å vedlikeholde bygning kan straffes. § 148: Det samme gjelder den som volder sammensynning av eiendom	ja	ja	"Den som"	Straff	Straff		
4		LOV-1995-08-04-53	Politiloven	FOR-2007-06-06-277: Forskrift om politivedtekt, Oslo kommune (lokale forskrifter)	alle	§ 1-2: Plikter som er lagt på eier av bygning, hviler også på den som bruker eller leier. § 4-1: Ved fare for snøras fra tak plikter eier å sette opp advarsel samt sørge for at taket blir ryddet snarest.	ja	ja	"Den som"	Straff	Straff		
5		LOV-1995-08-04-53	Politiloven	FOR-2012-06-19-800: Forskrift om kommunal håndheving av politivedtekt	alle	Adgang til å illegge overtredelsesgebyr ved brudd på eiers plikter etter politivedtektene	ja	ja	"Den som"	Straff	Straff		
6		LOV-1981-03-13-6: Lov om vern mot forurensninger og om avfall	Forurensningsloven		alle	§ 1: Lovens formål er å verne det ytre miljø mot forurensning og å redusere eksisterende forurensning, å redusere mengden av avfall og å fremme en bedre behandling av avfall. Hva gjelder plikt til å unngå forurensning fra bygg mv. følger hovedregelen av § 8.	ja	ja	"Den ansvarlige"	Miljø	Miljø		
7		LOV-2007-02-16-9-52, LOV-1998-06-26-47-§20, LOV-1981-03-13-6, LOV-1974-05-31-17, LOV-2012-03-16-12, LOV-1976-06-11-79	Forurensningsloven, Vass og avlensningsloven, Produktkontrollloven	FOR-2004-06-01-931: Forskrift om begrensnig av forurensning (Forurensningsforskriften)	alle	Kap. 2: Bestemmelser om opprydning i forurenset grunn ved bygge og gravearbeid. Kap. 5: Bestemmelser om støv. Kap. 11: Bestemmelser om utslipp av avløpsvann. Kap 24-30: Krav til forebygging av forurensning fra visse virksomheter eller utlappskilder.	ja	ja	"Den ansvarlige"	Miljø	Miljø		
8		LOV-1976-06-11-79, LOV-1981-03-13-6	Forurensningsloven, Produktkontrollloven	FOR-2004-06-01-930: Forskrift om gjenvinning og behandling av avfall (Avfallsforskriften)	alle	Kap. 11: Gjelder oppbevaring, håndtering, levering og håndtering av farlig avfall. Om hva som er farlig avfall se vedlegg 1 i forskriften. Farlig avfall vil i utgangspunktet være den enkelte virksomhets (leietakers) ansvar.	ja	ja	Den som håndterer/oppbevarer avfall	Miljø	HMS		
9		LOV-2005-06-17-62: Lov om arbeidsmiljø, arbeidsstid og stillingsvern mv	Arbeidsmiljøloven		alle	§ 4-4: Krav til det fysiske arbeidsmiljøet som bygningsmessige forhold, inn klima, lysforhold mv.	ja	ja		Arbeid	Tekniske krav, HMS		
10		LOV-2005-06-17-62	Arbeidsmiljøloven	FOR-2011-12-06-1356: Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidskvaliteter (Arbeidsplassforskriften)	oppføring, drift	Kap. 2: Krav til arbeidsplasser og lokaler generelt bl a krav til belysning, klima, stråling. § 2-5 omhandler krav til bygninger, bygningselementer mv. i forbindelse med sikkerhet ved renhold, vedlikehold, montering mv. Kap 3: Krav til personatom. Kap 6: Sikring av farlige arbeidsplasser.	ja	ja		Arbeid	Tekniske krav, HMS		
11		LOV-1929-05-24-4, LOV-2010-06-25-45, LOV-1976-06-11-79, LOV-1981-03-13-6, LOV-1993-04-02-38, LOV-2000-05-12-36, LOV-2002-06-14-20, LOV-2005-06-17-62	El-hysloven, Siviltsettevesloven, Produktkontrollloven, Forurensningsloven, Stråleloven, Brann og eksplosjonsvernlov, Arbeidsmiljøloven	FOR-1996-12-06-1127: Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)	alle	Sikring av farlige arbeidsplasser. Internkontrollforskriften. (IKF) gjelder for alle virksomheter uavhengig av om en er utleier eller leietaker. IKF setter krav til at virksomheten har internkontroll for ivaretagelse av HMS i virksomheten, og gjelder på ethvert stadium i virksomheten. Deler av denne internkontrollen skal dokumenteres skriftlig.	ja	ja	Virksomhet	Arbeid	HMS		
12		LOV-2005-06-17-62	Arbeidsmiljøloven	FOR-2008-08-03-1028: Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (Byggherreforskriften)	alle	Formålet med forskriften er å verne arbeidstakerne mot farer ved at det tas hensyn til HMS på bygge eller anleggsplasser, jf. § 1.	ja	ja		Arbeid	HMS		
13		2008-06-27-71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling	Plan- og bygningsloven		alle	Loven gir ramme for arealplanlegging for offentlige og private aktører, og hva som kan settes i gang av bygging og andre tiltak (Byggesaksdelen, Del 4)	ja	ja	Den ansvarlige	Bygg - og anlegg	Bygg - og anlegg		

	B	C	D	E		F	G	H	I	J	K	N
				Planlegging, oppføring, drift og sanering)	Livsøpsfase							
2												
3	LOV-2008-06-27-71, LOV-1994-06-16-20	Plan- og bygningsloven, Lov om tekniske kontrollorgan	FOR-2010-03-26-489: Forskrift om tekniske krav til byggverk. (Byggeteknisk forskrift)	oppføring, drift		Tekniske krav til byggverk med tilhørende dokumentasjon for å ivareta: helse, miljø, sikkerhet. Kap. 3 fig: Generelle krav om produkter til byggverk. Kap. 4 fig: Dokumentasjon for forvaltning. Kap. 5 fig: Grad av utnyting. Kap. 6 fig: Beregnings og målereglar. Kap. 7 fig: Sikkerhet mot naturpåkjenning. Kap. 8 fig: Uteareal og plassering av byggverk. Kap. 9 fig: Ytre miljø. Kap. 10 fig: Konstruksjonssikkerhet. Kap. 11 fig: Sikkerhet ved brann. Kap. 12 fig: Krav om universell utforming av byggverk. Kap. om helse, krav til bygningsdeler. Kap. 13 fig: Miljø og helse. Luftkvalitet, lys stråling mv. Kap. 14 fig: Energi, forsyning og effektivitet. Kap. 15 fig: installasjoner og anlegg; varme/kulde, avløp mv. Kap. 16 fig: Sikkerhetskontroll av helse.	ja	ja	Den ansvarlige	Bygg - og anlegg	Tekniske krav og HMS	
15												
	LOV-2008-06-27-71	Plan- og bygningsloven	FOR-2010-03-26-488: Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften)	alle		Regler om hvilke tiltak som er søknadspliktig og ikke, og hvilke tiltak bygningseier selv kan stå ansvarlig for. Forskriften definerer roller og ansvar i byggeprosjekter (herunder byggeiers/tiltakshavers ansvar) og beskriver hvordan byggetiltaket skal kontrolleres, utstedelse av brukstillatelse, ferdigattest og dokumentasjon for driftsfasen. Forskriften gir også regler om avstand ved plassering av mindre fritliggende bygning mv.	ja	ja	Den ansvarlige	Bygg - og anlegg	HMS	
16												
	LOV-2008-06-27-71	Plan- og bygningsloven	FOR-2009-06-26-865: Forskrift om konsekvensutredninger	planlegging		Sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelse av planer og tiltak. Forslagsstiller skal vurdere om planen/tiltaket faller innunder forskriftens saklige virkeområde.	ja	ja	Tiltakshaver	Bygg - og anlegg	Bygg - og anlegg	
17												
	LOV-2000-05-12-36	Strålevernloven	FOR-2010-10-29-1380: Forskrift om strålevern og bruk av stråling (Strålevernforskriften)	oppføring, drift		§ 2: Gjelder bl.a. radon i eksisterende bygninger og lokaler.	ja	ja		Strålevern	HMS	
18												
	LOV-1929-05-24-4: Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr	El-tilsynsloven		alle		§ 2 Lovens formål er å gi rammer for sikkerhet slik at elektriske anlegg ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier.	ja	ja		Elektrisitet	tekniske krav, HMS	
19												
	LOV-1929-05-24-4	El-tilsynsloven	FOR-2006-04-28-458: Forskrift om sikkerhet ved arbeid og drift av elektriske anlegg	oppføring, drift		Sikkerhet ved arbeid og drift av el-anlegg, vedlikehold	ja	ja		Elektrisitet	HMS	
20												
	LOV-1929-05-24-4	El-tilsynsloven	FOR-2005-12-20-1626: Forskrift om elektriske forsyningsanlegg	alle		Sikkerhet ved prosjektering, utførelse, drift, vedlikehold elektriske forsyningsanlegg. Meldeplikt ved jukker	ja	ja		Elektrisitet	HMS	
21												
	LOV-1929-05-24-4	El-tilsynsloven	FOR-1998-11-06-1060: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg	alle		Forsvarlig sikkerhet/tilsyn og vedlikehold av lavspenningsanlegg og ved bruk av elektrisk utstyr tilkoblet slike anlegg	ja	ja		Elektrisitet	HMS	
22												
	LOV-1990-06-29-50: Lov om produksjon, omforming, overføringsanlegg, fordeling og bruk av energi	Energi		drift		Kap. 8 fig. Bl.a. krav om energitatt ved salg og utleie av bygning, jf. § 8-2	ja	nei		Energi		
23												
	LOV-1990-06-29-50	Energi	FOR-2003-12-18-1665: Energinæringsforskriften	drift		Forskriften regulerer energimerking av boliger og bygninger og energivurderinger av tekniske anlegg i boliger og bygning.	ja	nei		Energi		
24												
	LOV-2002-06-14-20: Lov om vern mot brann, eksplosjon mv	Brann og eksplosjonsvernlov		alle		§ 6: Eier av byggverk mv. plikter å sørge for nødvendige sikringstiltak for å forebygge og begrense brann. § 19: Plikt for virksomheter å sørge for sikkerhet i loft brann mv.	ja	ja	Eier/bruker,	Brannvern	HMS, tekniske krav	
25												
	LOV-2002-06-14-20	Brann og eksplosjonsvernlov	FOR-2002-06-26-847: Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn	alle		§ 1-2: Forskriften regulerer de alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon, herunder gjennomføring av brannforebyggende tiltak. § 2-1: generelle krav til eier, 2-4: kontroll, ettersyn vedlikehold, § 3-1: dokumentasjon, § 3-4: Instruksjer/planer, Kap 4: Krav til tekniske tiltak	ja	ja		Brannvern	HMS, tekniske krav	
26												

2	3	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	N
LOV-2002-06-14-20	Brann og eksplosjonsvernlov	FOR-2002-06-26-922: Forskrift om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff	alle	Kap. 7: Bla krav til byggetekniske forhold og elektriske installasjoner. Generelle krav til sikker drift. Bestemmelser om sikkerhetsstander til skoler, sykehus, bolig mv.	ja					Brannvern	HMS, tekniske krav	
27	LOV-2002-06-14-20: Lov om vern mot brann, eksplosjon mv	Brann og eksplosjonsvernlov	FOR-2009-06-08-502: Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen	drift/sanering	Forskriften gjelder håndtering av farlig stoff og utstyr og anlegg	ja	ja	Den som oppbevarer.		Brannvern	HMS	
28	LOV-2013-06-21-61: Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne	Diskriminerings og tilgjengelighetsloven	alle	\$ 15 if § 13: Krav til universell utforming av bygninger og anlegg if også PBL	ja					Bygg - og anlegg	Diskriminering	
29	LOV-1993-06-21-23: Lov om vegar	Veglova - veil.	oppføring	Bestemmelse om plassering av byggverk, if. § 30	ja					Bygg - og anlegg	Bygg - og anlegg	
30	LOV-2000-06-02-39: Lov om apotek	Apotekloven	oppføring, drift	\$ 5-1: Krav til lokalene	nei			Apotek eller konsesjonshaver		Heise	Tekniske krav, HMS	
31	LOV-2000-06-02-39	Apotekloven	oppføring	FOR-2001-02-26-178: Forskrift om apotek (apotekforskriften)	nei			Apotek eller konsesjonshaver		Heise	Tekniske krav, HMS	
32	LOV-2000-06-02-39: Lov om apotek	Apotekloven	Oppføring, drift	FOR-2001-06-26-738: Forskrift om tilvirkning av legemidler i apotek	nei			Apotek eller konsesjonshaver		Heise	Tekniske krav, HMS	
33	LOV-1996-06-07-31: Lov om den norske kirke	Kirkeloven	alle		ja					Kirke	Kirke	
34	LOV-1992-12-04-126, LOV-1967-02-10	Arkivlova, Forvaltningsloven	alle	FOR-1998-12-11-1193: Forskrift om offentlige arkiv						Arkiv	Tekniske krav	
35	LOV-1953-07-17-9 if LOV-2010-06-25-45	Sivbeskyttelsesloven	planlegging, oppføring, drift	FOR-1995-03-15-254: Forskrift om tilfluktsrom	ja			Tiltakshaver		Beredskap	Tekniske krav, HMS	
36	LOV-2011-06-24-29	Folkehelseloven	oppføring, drift	FOR-1996-06-13-592: Forskrift for badeanlegg, bassengbad og badstu m.v.						Heise	Tekniske krav/HMS	
37	LOV-2011-06-24-29	Folkehelseloven	alle	FOR-2003-04-25-486: Forskrift om miljørettet helsevern						Miljø, helse	HMS	
38	LOV-2011-06-24-29, LOV-1973-03-09-14	Folkehelseloven, Tobakkskadeloven	planlegging, oppføring, drift	FOR-1995-12-05-928: Forskrift om miljørettet helsevern i barnehager og skoler						Miljø, helse	HMS	
39	LOV-2005-04-01-15: Lov om universiteter og høyskoler	Universitets og høyskoleloven	planlegging, oppføring, drift	FOR-1998-05-06-581: Forskrift om hygienekrav for friser og hudpleie-, tatoverings- og hulltaksingsvirksomhet mv.						Arbeid, helse	HMS	
40	LOV-1994-08-05-55, LOV-2011-06-24-29	Smittevernloven, Folkehelseloven	oppføring, drift	FOR-2000-12-21-1406: Forskrift om skadedyrbekjempelse						Heise	HMS	
41	LOV-1994-08-05-55, LOV-2011-06-24-29	Smittevernloven, Folkehelseloven	drift	FOR-2008-03-07-222: Forskrift om krav til kvalitet og sikkerhet ved håndtering av humane celler og vev						Heise	HMS	
42	LOV-1973-02-09-6, LOV-1984-03-30-15, LOV-1992-12-04-132, LOV-1994-08-05-55, LOV-1999-07-02-61, LOV-2001-05-18-24, LOV-2003-02-21-12	Smittevernloven, Legemiddeloven	oppføring, drift							Heise	HMS	

2	3	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	N
		LOV-1978-06-09-50: Lov om kulturminner	Kulturminneloven		alle	\$ 9: Tilak, offentligvare: Undersøksesplikt iht. automatisk ferdede kulturminner, § 16, § 17: palegg om vedlikehold, § 18: Brannskade; eller meldte fra	ja	ja	Braker.	Kultur	Kultur	
44		LOV-1978-06-09-50	Kulturminneloven	FOR-2011-11-09-1088: Forskrift om fredning av statens kulturhistoriske eiendommer	drift	\$ 1-3: Forvaltning/forbud mot inngrep som f.eks. å rive, skade, bygge om eller flytte	ja	ja		Kultur	Kultur	
45		LOV-1978-06-09-50	Kulturminneloven	FOR-2007-08-24-1004: Forskrift om fredning av byggeverk i statens vegvesens eie	drift	Kap. III: Forvaltning/forbud mot inngrep, f.eks. å rive byggverkene eller deler av den	ja	ja		Kultur	Kultur	
46		LOV-1978-06-09-50	Kulturminneloven	FOR-2004-05-06-718: Forskrift om fredning av bygninger og anlegg i Landsverneplan og Forsvaret	drift	kap. III: Forvaltning/forbud mot inngrep, f.eks. å rive bygninger eller deler av den	ja	ja		Kultur	Kultur	
47		LOV-2009-06-19-97: Lov om dyrevelferd	Dyrevelferdsloven		oppføring, drift	\$ 15: Bygninger, gjelder og andre innretninger skal utføres og oppføres og holdes vedlike slik at dyr ikke utsettes for fare mv.	nei	ja	Ansvarlig for bygning	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
48		LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2012-03-27-261: Forskrift om fremvisning av dyr	oppføring, drift	\$ 7: Diverser krav til oppholdssted; særlig mht. brannsikring	nei	ja		Dyrehold	HMS	
49		LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2011-03-17-296: Forskrift om hold av pelsdyr	oppføring, drift	\$ 10 flg: Krav til anlegg for hold av pelsdyr. Oppholdserheter skal være tilpasset antall dyr. Bestemmelser om klima, lys, støy, § 15: Brannsikring; Forebygging, krav om brannslukningsutstyr.	nei	Ja	Dyreholder	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
50		LOV-2001-06-15-75, LOV-2003-12-19-124, LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2006-07-03-885: Forskrift om velferd for produksjonsdyr	oppføring, drift	\$ 8: Krav til bygninger og dyremiljø.	nei	Ja	Eier eller innehaaver av dyr	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	*Ingen bestemmelser om brannsikring
51		LOV-2003-12-19-124, LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2005-06-02-505: Forskrift om velferd for hest	oppføring, drift	\$ 7: Krav til bygninger, rom, (Stall/anlegg) § 12: Brannsikring; forebyggelse, varsling og evakuering.	nei	Ja	Hesteholder	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
52		LOV-2009-06-19-97, LOV-2001-06-15-75, LOV-2003-12-19-124	Dyrevelferdsloven	FOR-2005-02-18-160: Forskrift om velferd for småfe	oppføring, drift	\$ 8 og 11: Krav til dyrerom mv. Bestemmelser om klima, lys, støy, § 16: Brannsikring; Forebygging, evakuering, kontroll av el-anlegg hvert 3 år	nei	Ja	Dyreier eller annen med ansvar for småfe	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
53		LOV-2003-12-19-124, LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2004-04-22-665: Forskrift om hold av storefe	oppføring, drift	\$ 7: Krav til bygning/rom. Bestemmelser om klima, lys, støy, § 16: Brannsikring; Forebygging, evakuering, kontroll av el-anlegg hvert 3 år.	nei	ja	Dyreholder	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
54		LOV-2009-06-19-97, LOV-2003-12-19-124	Dyrevelferdsloven	FOR-2003-02-18-175: Forskrift om hold av svin	oppføring, drift	\$ 5, 7 og 8: Krav til bygning/rom. Bestemmelser om klima, lys, støy, § 16: Brannsikring; Forebygging, evakuering, kontroll av el-anlegg hvert 3 år.	nei	Ja	Dyreier eller andre med ansvar for svin	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
55		LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2001-12-12-1494: Forskrift om hold av høns og kalkun	oppføring, drift	\$ 7: Krav til utforming mv av fjørteanlegg. Bestemmelser om klima, lys, støy, § 14: Brannsikring; Forebygging, kontroll av el-anlegg hvert 3 år.	nei	Ja	Dyreholder eller annen med ansvar for daglig stell av fjørfe	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
56		LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-1998-10-02-951: Forskrift om hold av strutseulgi	oppføring, drift	\$ 10 flg: Krav til bygning/rom. Bestemmelser om klima, lys, støy.	nei	ja	Ja, eier eller annen person som har ansvar for strutseulgi	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
57		LOV-2003-12-19-124, LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-1978-07-15-1: Forskrift om dyrepensjonater og lignende	oppføring, drift	\$ 4: Krav til bygning	nei	ja	Karanteneinstasjon	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
58		LOV-2003-12-19-124, LOV-2001-06-15-75, LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-2004-01-28-360: Forskrift om karanteneinstasjon for hund og katt	oppføring, drift	\$ 10: Krav til bygninger	nei	ja	Den som selger dyr	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
59		LOV-2003-12-19-124, LOV-2009-06-19-97	Dyrevelferdsloven	FOR-1985-01-10-17: Forskrift om omsætning	oppføring, drift	\$ 5: Krav til lokalene	nei	ja		Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
60		LOV-2003-12-19-124, LOV-2009-06-19-97	Matloven, Dyrevelferdsloven	FOR-2006-10-30-1250: Forskrift om slakterier og tilvirkingsanlegg for akvakulturdyr	oppføring, drift	Kap. 2 om godkjennelse av anlegg, f.eks. drenering av avløpsvann til eget avløpsystem, if. § 6	nei	ja	Slakteriet	Dyrehold	Tekniske krav, HMS	
61		LOV-1992-12-04-132	Legemiddeloven	FOR-1971-03-31-2: Reiningslinjer om produksjonshygiene	oppføring, drift	Krav til lokaler, renhold under drift	nei	ja		Helse	Tekniske krav, HMS	
62		LOV-2011-06-24-30, LOV-2001-05-18-24	Helse og omsorgstjenesteloven	FOR-1988-11-14-932: Forskrift for sykehem og bolom for helseøns omsorg og pleie	planlegging, oppføring, drift	\$ 4-1: Ved utforming av bygning skal det tas nødvendig hensyn til funksjonshemninger, bygning over en etasje skal ha hets.WC i tilknytning til hvert sengerom.	ja	ja		Helse	Tekniske krav, HMS	

	B	C	D	E		F	G	H		I	J		K	N										
				Korttittel	Forskrifter			Livsleppfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)	Beskrivelse		Utteier	Leietager / Virksomhets utøver			Kommentar	Sektor	Nøkkelord	Annet						
2	Lov/hjemmelslov	Korttittel	Forskrifter	Livsleppfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)	Beskrivelse	Utteier	Leietager / Virksomhets utøver	Kommentar	Sektor	Nøkkelord	Annet	Annet	Annet											
3														Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov
64														LOV-1993-06-11-101: Lov om luftfart	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov
65	LOV-1993-06-11-101	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov	Lufthjemmelslov										
66	LOV-2012-06-22-45: Lov om havner og farvann	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven	Havne- og farvannsloven										

	B	C	D	E		F	G	H	I		J
				Livsløpsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)					Leier (og virksomhets utøver)	Sektor	
2	LOV-2005-06-17-62, LOV-1999-07-02-64, LOV-1996-11-29-72, LOV-1981-03-13-6, LOV-1994-08-05-55, LOV-2000-06-23-56, LOV-2011-06-24-29, LOV-1976-06-11-79, LOV-2002-06-14-20, LOV-2002-06-14-20, LOV-1929-05-24-4, LOV-2003-12-19-124	Brann og eksplosjonsvernlov, Arbeidsmiljøloven, Forurensningsloven, Smitteveienloven, Helseberedskapsloven, Folkeløshelsen, Produktkontrollloven, Brann og eksplosjonsvernloven, Eilitsynloven	FOR-2010-02-12-158: Forskrift om helse, sikkerhet, miljø i petroleumsvirksomheten og på enkelte landanlegg (Rammeforskriften)	alle	Forskriften gjelder for petroleumsvirksomhet til havs og landanlegg. Operatør og andre som deltar i virksomhet er ansvarlig for å oppfylle HMS-lovgivningen.		ja	Petroleum	HMS		
4	LOV-2002-06-14-20, LOV-1996-11-29-72, LOV-2005-06-17-62, LOV-1976-06-11-79, LOV-1929-05-24-4, LOV-1994-08-05-55, LOV-2000-06-23-56, LOV-1982-11-19-66 jf LOV-2011-06-24-29	Brann og eksplosjonsvernlov, Petroleumsløven, Arbeidsmiljøloven, Produktkontrollloven, Eilitsynsloven, Smittevernloven, Helseberedskapsloven, Folkeløshelsen	FOR-2010-04-29-612: Forskrift om tekniske og operasjonelle forhold på landanlegg i petroleumsvirksomheten (Teknisk og operasjonell forskrift)	planlegging, oppføring	Forskriften gjelder krav til helse, arbeidsmiljø og sikkerhet ved landanlegg. § 11: Blant annet krav til adkomst, evakueringsveier mv.		ja	Petroleum	HMS		
5	LOV-1996-11-29-72, LOV-2005-06-17-62, LOV-2002-06-14-20, LOV-1976-06-11-79, LOV-1929-05-24-4, LOV-1981-03-13-6, LOV-1976-06-11-79, LOV-1999-07-02-64, LOV-1994-08-05-55	Brann og eksplosjonsvernlov, Petroleumsløven, Arbeidsmiljøloven, Brann og eksplosjonsvernloven, Produktkontrollloven, Eilitsynsloven, Forurensningsloven, Helsepersonelloven, Smittevernloven	FOR-2010-04-29-611: Forskrift om styring og opplysningsplikt i petroleumsvirksomheten og på enkelte landanlegg (Styringsforskriften)	alle	Gjelder bl.a. risikoanalyser ved tekniske operasjonelle og organisatoriske løsninger		ja	Petroleum	HMS		
6	LOV-2002-06-14-20: Lov om vern mot brann, eksplosjon mv	Brann og eksplosjonsvernlov	FOR-2009-06-08-602: Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen	drift/sanering	Gjelder håndtering av farlig stoff og utstyr og anlegg. Videre reguleres prosjektering, konstruksjon, vedlikehold mv. av utstyr og anlegg som benyttes ved håndtering av farlig stoff.	ja	Brannvern	HMS, tekniske krav			
7	LOV-1949-03-31-3 : Lov om bygging og sikring av drivstoffanlegg	Drivstoffanleggsloven		planlegging, oppføring, drift	Gjelder anlegg, herunder tankanlegg og anlegg for produksjon eller raffinering av flytende drivstoffer. § 8: Den som vil bygge, endre eller utvide skal før arbeidet begynner melde fra til departementet.	ja	Drivstoffanlegg	HMS			
8	LOV-2002-06-28-61-§4: Lov om fellesregler for det indre marked for naturgass (naturgassloven)	Naturgassloven	FOR-2003-11-14-1342: Forskrift til lov om felles regler for det indre marked for naturgass. (Naturgassforskriften)	planlegging, oppføring, drift	Gjelder lageranlegg som eies/drives av naturgassforetak. Kap. 2: Konsesjon og konsekvensutredning. Kap. 3: Vedlikehold og drift.	ja	Naturgass	Naturgass			
9											

	B	C	D	E		F	G	H	I		J
				Livsløpsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)					Leier (og virksomhets utøver)	Sektor	
2	LOV-2000-11-24-82: Lov om vassdrag og grunnvann	Vannressursloven		planlegging, oppføring, drift, sanering		Gjelder vassdrag og vassdrags tiltak, herunder vassdragsanlegg. Kap. 3: Bestemmelser om konsesjon. § 41 regulerer nedlegging av vassdragsanlegg.	ja		Vannressurs	HMS	
10	LOV-2000-11-24-82: Lov om vassdrag og grunnvann	Vannressursloven	FOR-2009-12-18-1600: Forskrift om sikkerhet ved vassdragsanlegg (damsikkerhetsforskriften)	oppføring, drift		Gjelder bl.a. div tekniske krav til vassdragsanlegg, jf. kap. 5	ja		Vannressurs	Tekniske krav	
11	LOV-2000-11-24-82, LOV-1917-12-14-16	Vannressursloven, Vassdragsreguleringsloven	FOR-2011-10-28-1058: Forskrift om internkontroll etter vassdragslovgivningen	drift		§ 4: Plikt til å ha internkontroll; sikre at krav fastsatt i vassdragslovgivningen overholdes.	ja		Vannressurs	HMS	
12	LOV-2000-11-24-82, LOV-1917-12-14-16	Vannressursloven, Vassdragsreguleringsloven	FOR-2011-10-28-1058: Forskrift om internkontroll etter vassdragslovgivningen	drift		§ 4: Plikt til å ha internkontroll	ja		Vannressurs	HMS	
13	LOV-2012-03-16-12: Lov om kommunale vass- og avløpsanlegg	Vass- og avløpsanleggslova				Gjelder vass og avløpsanlegg. Bestemmelser om eierskap. Bestemmelser om kommunale gebyr.	ja		Vannressurs	Vannressurs	
14	LOV-1917-12-14-17: Lov om vassdragsreguleringer	Vassdragsreguleringsloven		sanering		§ 1: Gjelder "anlegg eller tiltak" til regulering av et vassdrag. Regler om bl.a. søknad om konsesjon. § 10: Gjelder bl.a. i hvilken stand bygninger skal være i ved utløp av konsesjonstiden	ja		Vannressurs	Tekniske krav	
15	LOV-2003-11-28-98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), mv.	Konsesjonsloven		planlegging		Regler om konsesjon ved erverv av fast eiendom	ja		Konsesjon	Konsesjon	
16	LOV-2003-11-28-98: Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven), mv.	Konsesjonsloven	FOR-2003-12-08-1434: Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord	planlegging		Regler om unntak fra konsesjonsplikt i kap. 1	ja, "erhververen"		Konsesjon	Konsesjon	
17	LOV-2000-06-23-56: Lov om helsemessig og sosial beredskap	Helseberedskapsloven		drift		Gjelder plikter diverse virksomheter (Bl.a. apotek) kan pålegges for å ivareta hensyn til den øvrige befolkningens liv og helse under krig eller katastrofer.	ja		Beredskap	Beredskap	
18											

	B		C		D		E		F		G	H	I		J	
	Lov/hjemmelov		Korttittel		Forskrifter		Livslopsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)		Beskrivelse		Eier	Leier (og virksomhets utfører)	Sektor	Nøkkelord		
2																
3																
19	LOV-1950-12-15-7, LOV-1951-06-29-19, LOV-1953-07-17-9 jf LOV-2010-06-25-45-§39, LOV-2000-06-23-56, LOV-1956-12-14-7	LOV om formyningsvedtak		FOR-1986-01-17-3047: Reglement for forberedelse av rekvirering av bygninger til Totalforsvaret ved beredskap og i krig.	drift		Regler om at ulike instanser kan rekvirere bygninger ved beredskap og krig.	ja		Beredskap					Beredskap	
20	LOV-1950-12-15-7: Lov om særlige rådgjelder under krig, krigsfare og liknende forhold .	Beredskapsloven			alle		Kap. 5: Regler om tvangsavståelse av fast eiendom/bruksrett/annen særlig råderett over fast eiendom ved krig.	ja		Beredskap					Beredskap	
21	LOV-1953-07-17-2: Lov om erstatning for krigsskade på eiendom og interesse	Krigsskadeerstatningsloven			drift		Regler om erstatning for krigsskade på fast eiendom. Kap 7: alminnelig bygningstrygd.	ja		Krig					Erstatning	
22	LOV-1953-07-17-2: Lov om erstatning for krigsskade på eiendom og interesse	Krigsskadeerstatningsloven		FOR-1989-02-24-106: Forskrift for behandlingen av saker om krigsskader og alle krigsskadeerstatning i kommunene.	alle		Regler for bl.a å melde skade på fast eiendom som følge av krigssituasjoner	ja		Krig					Krig	
23	LOV-1953-07-17-2: Lov om erstatning for krigsskade på eiendom og interesse	Krigsskadeerstatningsloven		Vedtekter for Krigsskade-skipnadens alminnelige bygningstrygd	drift		Regler om tvungen trygd for alle bygninger ved krig.	ja		Krig					Krig	
24	LOV-1994-03-25-7: Lov om sikring mot og erstatning for naturskader	Naturskadeloven			drift		§ 21; avståelse av fast eiendom/forbud mot utnyttelse når det er nødvendig å gjennomføre tiltak til sikring mot naturskade.	ja		Naturskade					Naturskade	
25	LOV-1999-07-16-69: Lov om offentlige anskaffelser	Offentliganskaffelsesloven		04.10.2013 nr. 1185: Forskrift om forsvars- og sikkerhetsanskaffelser	planlegging		Gjelder kontrakter om bygge-og anleggsarbeider, se § 1-3	ja		Offentlig anskaffelser					Kontrakt	
26	LOV-1999-07-16-69: Lov om offentlige anskaffelser	Offentliganskaffelsesloven		FOR-2006-04-07-403: Forskrift om innkjøpsregler i forsyningssektorene (vann-, energiforsyning, transport og posttjenester)	planlegging		Gjelder f.eks.kontrakt om leie, erverve bygning, annen fast eiendom, se § 1-6 f) og m)	ja		Offentlig anskaffelser					Kontrakt	
27	LOV-1999-07-16-69: Lov om offentlige anskaffelser	Offentliganskaffelsesloven		FOR-2006-04-07-402: Forskrift om offentlige anskaffelser (Forskrift om offentlige anskaffelser - FOA)	planlegging		Gjelder kontrakt om leie eller erverv av bl.a. bygning, se § 1-3 b)	ja		Offentlig anskaffelser					Kontrakt	

	B	C	D	E		F	G	H	I		J
				Livslopsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)					Sektor	Nøkkelord	
	2	3									
	LOV-2005-06-17-62: Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv.	Arbeidsmiljøloven	FOR-2011-12-06-1357: Forskrift om utførelse av arbeid, bruk av arbeidsutstyr og tilhørende tekniske krav	oppføring, drift, sanering	ja	§ 4-1 flg: Bestemmelser om asbestarbeid i forbindelse med riving og vedlikehold. § 14-5: Tiltak mot støy, utforming og tilrettelegging av arbeidsplassen og lokalene.	ja	ja	Arbeid	HMS	
28						§ 2-4: Arbeidsgiver har plikt til å legge fram planer for bygningsmessige arbeider mv for arbeidsmiljøutvalget i den grad de kan få vesentlig betydning for arbeidsmiljøet. § 10-2: Gjelder forebygging av skader ved ergonomisk belastende arbeid, en faktor er "lokaler". Gjelder blant annet røykeforbud i lokaler jf § 12. Eier har plikt til å sørge for at regler blir overholdt					
29	LOV-2005-06-17-62: Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern mv.	Arbeidsmiljøloven	FOR-2011-12-06-1355: Forskrift om organisering, ledelse og medvirkning	planlegging, drift	ja		ja	ja	Arbeid	HMS	
30	LOV-1976-03-09-14: Lov om vern mot tobakkskader	Tobakkskadeloven		drift			ja	ja	Tobakk	HMS	
31	LOV-1991-06-07-24: Lov om godkjenning og drift av innretninger til bruk i tivoli og fornøyelsesparker	Tivoliloven	FOR-2011-12-20-1496: Forskrift om fornøyelsesinnretning i tivoli og fornøyelsesparker	oppføring, drift		Fornøyelsesinnretninger, herunder spøkelseshus skal være forsvarlig konstruert, oppført, vedlikeholdt og drevet	ja		Tivoli	Sikkerhet	
32	LOV-2010-06-24-45: Lov om kommunal beredskapsplikt	Sivilbeskyttelsesloven		oppføring, drift		§ 24: Eier og bruker av fast eiendom kan pålegges å forberede og sette i verk egenbeskyttelsestiltak for eiendommen	ja	ja	Beredskap	Beredskap	
33	LOV-2003-12-19-24: Lov om matproduksjon og mattrygghet	Matloven		drift		§ 24: Eiendom, bygning mv, hvor det er mistanke om smittestoffer eller planteskadegjørere kan pålegges rengjøring, desinfisering eller destruert. § 25: Pålegg om stenging	ja	ja	Mat	HMS	
34	LOV-1976-06-11-79: Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester	Produktkontrollloven		drift		Særlig § 3: Den som bruker helse og miljøfarlige produkter har plikter på området, dvs både utleier og leietaker.	ja	ja	Miljø	HMS	

	B	C	D	E		F	G	H	I		J
				Livsløpsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)					Leier (og virksomhets utøver)	Sektor	
2	Lov/hjemmelslov	Korttittel	Forskrifter	Livsløpsfase (planlegging, oppføring, drift og sanering)		Beskrivelse	Eier	Leier (og virksomhets utøver)	Sektor	Nøkkelord	
3	LOV-1976-06-11-79: Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester	Produktkontrollloven	FOR-2004-06-01-922: Forskrift om begrensning i bruk av helse og miljøfarlige kjemikalier og andre produkter (Produktforskriften)	oppføring, drift	Begrensninger i bruk av helse og miljøskadelige stoffer og produkter.	ja	ja	Miljø	HMS		
35			FOR-2010-12-17-1706:Forskrift om godkjenning av sykehus, bruk av betegnelsen universitetssykehus og nasjonale tjenester i spesialisthelsetjenesten	planlegging	§ 2-1: Etablering av sykehus må godkjennes av departementet. Sykehus som er omfattet av legefordelingsordningen skal søke om ny godkjenning ved bygging, utbygging eller ombygging der byggearbeidene er anslått til 500 millioner eller mer.			Helse	Kontrakt		
36											
37	LOV-2003-05-09-31: Lov om rett til informasjon og deltakelse i offentlige beslutningsprosesser av betydning for miljøet	Miljøinformasjonsloven		alle	Plikt til å gi informasjon til enhver som ber om det	ja	ja	Miljø	Miljø		

	B	C	D	E
	Korttittel	Forskrifter	Beskrivelse	
2	LOV-1814-05-17: Kongeriget Norges Grundlov	Grunnloven		§ 105: Rett til full erstatning ved inngrep
3				Gjelder bl.a. ekspropriasjon av bygninger.
4	LOV-1959-10-23-3: Lov om oreigning av fast eiendom	Oreigningslova - orl.		Gjelder regler for verdsettelse av vederlag ved ekspropriasjon
5	LOV-1984-04-06-17: Lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom	Ekspropriasjonsstatin gsløva		Gjelder plikt til å svare dokumentavgift
6	LOV-1975-12-12-59: Lov om dokumentavgift	Dokumentavgiftsloven		Register over alle faste eiendommer i landet
7	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Matrikkeløva		Bl.a tredjemannsvern
8	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Tinglysningslov		§ 2: Kommunen har forkjøperett når eiendomsrett til leiegård blir overført til andre enn staten
9				
10	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	LOV om kommunal forkjøpsrett til leiegårder		Regulerer forholdet mellom "sameierne". Bl.a regler om forkjøpsrett
11	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Sameigeløva		Gjelder "løsningsrett" til fast eiendom
12	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	LOV om løysingsrettar		Gjelder borettslag
13	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Burettslagslova		§ 3 a; Forbud mot diskriminering; vedtekte
14	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Eierseksjonsloven		Gjelder leie av grunn til hus
15	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Tomtefeste-loven		§ 2, § 4: Ingen må bygja såleis at takdrop slik at snøras fell ned på grunnseigedom. § 5: Tiltak i forb med bygging. § 6: Nabovarsel. § 11
16	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Granneløva		Gjelder bl.a arbeid på fast eiendom. § 6: Tjenesen skal utføres i samsvar med sikkerhetskrav fastsatt i lov eller medhold i av lov
17	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Håndverker-tjeneseløven		§ 3-2: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med offentligrettlige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov.
18	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Avhendingslova		§ 25: Foreligger mangel dersom resultatet ikke er i samsvar med offentligrettlige krav som er stilt i lov eller i medhold av lov.
19	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Bustadoppføringslova		

	B	C	D	E
20	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Eiendomsmeglingsloven		Gjelder omsetning av fast eiendom § 2-2: Generelle krav til tilstand; skal passe til de særlige formål leieren etter avtalen skulle bruke husrommet til. § 1-8: Forbud mot diskriminering. § 5-3: Vedlikeholdsplikt
21	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Husleiloven		Adgang til avtalepart i fast eiendom, jf. kap. 2, og adgang til utlegg i fast eiendom. Jf. kap. 5
22	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Panteloven		Realisering av eiendeler i kap. 13, f.eks. salg, abandonering, overføring til panthaver
23	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Konkursloven		Regler om tvangsdekning i skyldnerens bolig, jf. § 2-10
24	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Dekningsloven		Gjelder bl.a. tvangsfullbyrdelse av fast eiendom, herunder utlegg, tvangsdekning, tvangsfravikelse
25	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Tvangsfullbyrdselsesloven		Gjelder bl.a. erstatning for ingskade og annen formuesgode, jf. kap. 4
26	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Skadeserstatningsloven		Ting som i Norge er forsikret mot brannskade, er også forsikret av naturskad, dersom skaden på vedkommende ting ikke dekkes av en annen forsikring, jf. § 1
27	LOV-2005-06-17-101: Lov om eiendomsregistrering	Naturskadeforsikringsloven		