

**BOLIGSELSKAPER OG STYRERS PLIKTER OG
ANSVAR ETTER HMS-LOVGIVNINGEN
-Med hovedvekt på internkontrollforskriften**



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 644
Leveringsfrist: 25. nov. 2011, Kl. 1200

Til sammen 16483 ord

24.11.2011

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Innledning	1
1.2	Presentasjon av tema og problemstillinger	1
1.3	Bakgrunnen for valg av tema	2
1.4	Definisjoner	3
1.5	Avgrensninger	5
1.6	Rettskilder	5
1.6.1	Lover og forskrifter	5
1.6.2	Forarbeider	5
1.6.3	Etterarbeider	6
1.6.4	Rettspraksis	6
1.6.5	Juridisk litteratur	6
1.7	Oppbygning av oppgaven	7
<u>2</u>	<u>NÆRMERE OM INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN</u>	<u>8</u>
2.1	Historikk	8
2.2	Formål	8
2.3	Forskriftens virkeområde	9
2.4	Er boligselskap virksomhet?	9
2.5	Forskriftens virkeområde for boligselskaper	10
<u>3</u>	<u>BOLIGSELSKAPET OG DETS STYRES PLIKTER ETTER INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN</u>	<u>13</u>
3.1	Innledning	13

3.2	Styrets stedlige virksomhetsområde	13
3.3	Styrets virkemidler	17
3.3.1	Vedtektsbestemt adkomstrett	17
3.3.2	Midlertidig forføyning	17
3.4	Pålegg fra styret	17
3.5	Dokumentasjon	18
3.6	Etterlevelse/oppfølging	19
3.6.1	Hjelp til gjennomføringen	20
3.7	Informasjon	20
3.8	Enkelte praktiske tilfeller	20
3.8.1	Dugnadsarbeid i boligselskapet	20
3.8.2	Elektrisk utstyr	21
3.8.3	Avfall	21
3.8.4	Oppbevaring av gasser	21
3.8.5	Ansatte i virksomheten.	21
4	<u>TRYG/NBF - UNDERSØKELSEN</u>	<u>22</u>
4.1	Undersøkelsen	22
4.2	Hvorfor bruke undersøkelsen i denne oppgaven?	22
4.3	Tiltak i forbindelse med internkontrollforskriften	23
4.3.1	Informasjon til styret	23
4.3.2	Mer informasjon?	23
4.3.3	Generelle kommentarer hovedsakelig om brannvern	24
4.3.4	Spesielt fokus på brann/evakuering	24
4.4	Konklusjon på undersøkelsen	25
5	<u>INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN/HMS-ARBEID PÅ GRENSEN TIL FORSKRIFTEN</u>	<u>26</u>
5.1	Legionella	26

5.2	Skadedyr	27
5.3	Konklusjon legionella og skadedyr	27
6	<u>BOLIGSELSKAPETS OG STYRETS PLIKTER OG ANSVAR UTENFOR INTERNKONTROLLFORSKRIFTEN</u>	28
6.1	Hvilke ansvar?	28
6.1.1	Gårdeieransvaret	28
6.1.2	Boligselskapets styres ansvar for uteområder	29
6.1.3	TOSLO-2011-4974, Oslo tingrett, 7. juli 2011	30
7	<u>STYRETS GENERELLE ANSVAR</u>	31
7.1	Innledning	31
7.2	Erstatningsansvar	32
7.2.1	Styrets erstatningsansvar	32
7.2.2	Arbeidsgiveransvar	33
7.3	Objektivt erstatningsansvar	33
7.3.1	Rettspraksis – objektivt ansvar	33
7.3.2	Rt-1957-1097 (Heisdørdommen)	34
7.3.3	Subjektivt erstatningsansvar	36
7.4	Generelt styreansvar ved utvist skyld	37
7.4.1	RG 2003-646	37
7.5	Styrets solidaransvar ved erstatning	39
7.6	Skadelidtes medvirkning og lemping av ansvar	39
7.7	Styreansvarsforsikring og huseierforsikring	39
7.7.1	Betydningen av å være forsikret.	41
8	<u>STRAFFEANSVAR ETTER INTERNKONTROLLOVGIVNINGEN OG STRAFFELOVEN</u>	41
8.1	Innledning	41

8.2	Styrets straffansvar	42
8.2.1	Styremedlemmenes individuelle forutsetninger	43
8.3	RG-2010-520	44
8.3.1	Dommens relevans for oppgaven	46
8.4	Boligselskapets straffansvar	47
8.4.1	Foretaksstraff	47
9	<u>AVSLUTNING</u>	48
9.1	Dagens situasjon	48
9.1.1	NOU-1992-32	48
9.1.2	Innst. S. nr. 55	49
9.1.3	Ot.prp. nr. 67	50
9.1.4	Boligselskapslovene	51
9.1.5	Konklusjon	51
9.2	Forslag til endringer i dagens situasjon	51
9.2.1	Hva kan gjøres med internkontrollforskriften?	52
9.2.2	Hva kan gjøres med boligselskapslovene?	53
9.2.3	Hva oppnår man med dette?	53
9.2.4	Hva kan gjøres med gårdeieransvaret?	54
9.2.5	Konklusjon	54
9.3	Avsluttende kommentar	54
10	<u>LITTERATURLISTE</u>	56

1 Innledning

1.1 Innledning

I dette kapittelet vil jeg starte med å redegjøre for avhandlingens tema og problemstillinger. Jeg vil videre begrunne valget av tema samt si noe om avgrensning og begreper før jeg tar for meg oppgavens videre tema.

1.2 Presentasjon av tema og problemstillinger

Hovedtema for oppgaven er boligselskap og dets styres plikter og ansvar etter Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter¹ (Internkontrollforskriften).

Jeg ønsker å belyse hvilke plikter et boligselskap og dets styre har etter internkontrollforskriften.

Videre vil jeg se på i hvilken utstrekning de kan bli ansvarlige, både hva gjelder for erstatning og straff. Når bør styret stilles til ansvar? Og når bør de gå fri? Dette grenseskillet kan være hårfint og bli gjenstand for rettslige avgjørelser.

Det generelle gårdeieransvaret vil bli drøftet.

¹ FOR 1996-12-06 nr. 1127

1.3 Bakgrunnen for valg av tema

Personlig sitter jeg i styret i et middels stort sameie i Drammen.

Høsten 2010 ble jeg invitert til et seminar i Drammen arrangert av Huseiernes Landsforbund. Temaet var Helse Miljø og Sikkerhet, HMS i Boligselskaper.

Seminaret var ledet av advokat Dag Stadheim, Oslo og dreide seg stort sett om et styres ansvar for HMS. Det var ganske mange av deltagerne på seminaret som ble svært overrasket over at et styre i et boligselskap har et slikt ansvar. Jeg var en av dem. Dette var helt tydelig ukjent for mange av oss. At et styre i ytterste konsekvens kan bli strafferettslig ansvarlig for hendelser i og rundt boligselskapets eiendom føltes ubehagelig for mange. Dette førte til at jeg fikk interesse for temaet og ønsket å sette meg mer inn i plikter og ansvar for boligselskap og dets styre.

Det at denne forskriften som trådte i kraft 1. jan. 1997 fremdeles er så ukjent blant mange var forbausende og fikk meg til å tenke på Thomas Mathiesens omtale av den gamle hushjelploven.² Han sier blant annet: «Kort sagt, hushjelploven hadde på en rekke områder ikke kunnet forhindre at en rekke arbeidsgivere ga hushjelpene vilkår som var i strid med de normer loven søkte gjennomført. Det var tydelig at lovgiverens forestillinger om forholdene da loven ble gitt og om virkningene av loven – slik det fremgår av lovens forarbeider – hadde vært for optimistiske på enkelte punkter». Han sier videre: «Undersøkelsene av hushjelploven er blitt «klassikere» i norsk retts sosiologi. Selv om det å bedre hushjelpenes situasjon altså var en reell målsetting, og selv om det her ikke dreide seg om en tvangslovgivning, men snarere en type hjelpe Lovgivning overfor den svakeste part i forholdet, viste det seg at lovens formål langt på vei ikke ble realisert. Hvorfor?»

Selv om det er store forskjeller mellom ressursvake hushjelper i 1950-60 årene og sterke? styremedlemmer i boligselskaper, er parallellen interessant ved at en lov/forskrift kan eksistere så lenge, og være så lite kjent, eller i hvert fall være så lite etterlevd.

Det er faktisk mer forståelig at dette gjaldt for hushjelpenes del, enn at det gjelder i så stor grad for opplyste, oppegående mennesker i 2011.

² Thomas Mathiesen, Retten i samfunnet, 2005, s.54 flg.

Spørsmålene som da kan stilles uten å besvare dem er følgende:

Hvordan skal man gå frem for at en ny lov/forskrift kan gjennomføres?

Hvem har ansvaret for at en ny lov/forskrift når frem til de den gjelder?

Er det lovgiverne?

Er det myndighetene ellers?

Eller er det adressatene, det vil si brukerne av loven?

Denne problemstillingen i seg selv kan vel være et tema for en egen Masteroppgave,

Men her blir spørsmålene kun spurt uten å bli besvart.

Det som er nevnt her bidro også til at jeg fattet interesse for temaet. Men er situasjonen så ille som jeg antyder?

1.4 Definisjoner

Det er ingen uforståelige ord eller uttrykk som blir benyttet i denne oppgaven. For ordens skyld er det imidlertid enkelte ting som bør presiserer.

Inernkontroll: Forskriftens § 3 definerer internkontroll slik: «Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen». Sagt med andre ord: «Interkontroll er helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) satt i system».

Helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen: «De lover som er nevnt i § 2 første ledd samt forskrifter fastsatt i medhold av disse».

I denne oppgaven blir boligselskap benyttet som en felles betegnelse på ulike boformer regulert etter følgende lovverk: Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39. Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og Lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 nr. 44.

Det dreier seg altså om borettslag, eierseksjonssameier og boligaksjeselskap. Disse karakteriseres ved at flere mennesker eier eller forvalter boligbygg og/eller omkringliggende områder i fellesskap.

Boliger regulert etter eierseksjonsloven er ikke regnet som en juridisk person³. Disse er da heller ikke selskap i juridisk forstand. Men for oppgavens skyld er det enklere å bruke samlebetegnelsen boligselskap.

Boligselskapets styre er de som forvalter selskapets eiendom og utøver de plikter som er pålagt etter den enkelte boligselskapslovgivning.

Et styre har det som kan kalles et tosidig ansvar i forhold til internkontrollforskriften. For det første har de et ansvar for å gjennomføre intensjonene i forbindelse med internkontrollforskriften. Det vil si den daglige håndteringen og driften i forhold til denne. Dette har jeg valgt å kalle styrets plikter. Videre har de et ansvar dersom noe går galt, det vil si at de kan pådra seg erstatnings- og straffeansvar. Disse siste tilfellene kaller jeg styreansvar.

Tilsvarende skille gjelder for gårdeieransvaret. En gårdeiers ansvar etter gjeldende lover og forskrifter, kaller jeg for gårdeiers plikter. Det erstatnings- og straffeansvaret som han kan pådra seg, kaller jeg for gårdeiers ansvar.

Det vil være hensiktsmessig å avklare hvilke boligselskap som er foretak. Borettslagslova⁴ § 2-9 sier at boligbyggelag og borettslag skal registreres i foretaksregisteret. Det følger av aksjeloven § 2-18 1) at dette også gjelder for boligaksjeselskap. Men selv om eierseksjonsloven⁵ § 11, 2. ledd sier at sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret, regnes ikke disse som foretak i juridisk forstand. Et borettslag og et boligaksjeselskap er selvstendige juridiske personer. Det er ikke et eierseksjonssameie.

³ Christian Fr. Wyller, 2009 s. 477

⁴ Lov av 6. juni 2003 nr. 39

⁵ Lov av 23. mai 1997 nr. 31

1.5 Avgrensninger

Som nevnt er det boligselskaperenes og styrenes plikter og ansvar som vil bli behandlet. Av hensyn til oppgavens omfang vil tilsvarende for de kombinerte boligselskap, det vil si boligselskap som også består av en næringsdel, ikke bli drøftet.

Et boligselskaps ansvar som arbeidsgiver og som ansvarlig for arbeidstakere vil ikke bli særskilt behandlet. Dette ansvaret blir kun nevnt for å vise til at man også på dette området ligger innenfor internkontrollforskriften.

1.6 Rettskilder

1.6.1 Lover og forskrifter

Rettskildebildet i forbindelse med internkontrollforskriftens betydning for boligselskap og styrenes ansvar kan, når det gjelder lover og forskrifter, virke noe uoversiktlig.

Internkontrollforskriften er i seg selv hjemlet i åtte forskjellige lover. Disse behandles senere. Men når det er snakk om et styrets ansvar i forbindelse med HMS vil også andre lover ha betydning, da i første rekke de forskjellige erstatningslovene, med skadeserstatningsloven⁶ som den viktigste, og straffeloven.⁷

Videre vil avtaleloven, selskapsloven og forsikringsavtaleloven være aktuelle lover i dette tilfellet.

1.6.2 Forarbeider

Det finnes forarbeider til internkontrollforskriften. Det finnes nok mer forarbeider til internkontrollforskriften enn til mange andre forskrifter. Det finnes NOUer, (Norges offentlige utredninger), Odelstingsproposisjoner og innstillinger til Stortinget. Disse forarbeidene gir ofte informasjon om bakgrunn og intensjoner i forbindelse med nye lover og forskrifter.

⁶ Lov av 13. juni 1969 nr. 26

⁷ Lov av 22. mai 1902 nr. 10

1.6.3 Etterarbeider

Ot.prp. nr. 67⁸ må sees på som et etterarbeide til de to første internkontrollforskriftene for å tilpasse lovverket og tilsynsmyndighetenes muligheter til bedre å gjennomføre internkontrollen.

1.6.4 Rettspraksis

Når det gjelder boligselskap, er det svært liten rettspraksis i forbindelse med selve boligselskapets eller styrets ansvar for gjennomføringen av HMS-arbeidet.

Derfor når det gjelder svikt på dette området som har ført til erstatning eller straff, vil jeg bruke rettspraksis som omhandler en gårdeiers ansvar. Disse sakene må sees på som så parallelle saker at de må kunne brukes i denne oppgaven. Om det er en enkelt eller flere gårdeiere, eller et boligselskap som eier akkurat den gården, bør ikke spille noen rolle. Det finnes selvsagt nyanser, men de vil heller bli berørt i forbindelse med den enkelte sak som vil bli presentert.

Det er få høyesterettsavgjørelser på området. De som finnes er også nokså gamle.

Avgjørelser fra lagmannsretten. Det er noen flere av disse. Også noen nyere. Selv om en dom fra lagmannsretten normalt har mindre rettskildemessig verdi enn en avgjørelse fra Høyesterett, kan disse dommene allikevel være interessante for å vise rettsutviklingen på området.

Det er klart at en tingrettsdom generelt har en mer begrenset rettskildemessig betydning. Når det som nevnt er lite rettspraksis på området, vil imidlertid også tingrettsdommer ha rettskildemessig verdi. Verdien vil være høyere dersom dommen synes solid og vel begrunnet.

1.6.5 Juridisk litteratur

Det er lite juridisk litteratur på området. Noe finnes i juridiske lærebøker ved fakultetet.

⁸ Odelstingsproposisjon nr. 67 (1999-2000)

Det har vært diskutert hvilken rettskildemessige betydning juridisk litteratur har. Det er vel i dag enighet om at den har en viss betydning, særlig på områder hvor det finnes få andre rettskilder. Det eksisterer også noen informasjonsbøker/håndbøker om emnet, samt opplæringsmateriell fra boligselskapene og diverse informasjon fra de forskjellige tilsynsmyndighetene. I utgangspunktet vil man si at denne type litteratur har liten eller ingen rettskildemessig betydning. Men på områder hvor man rettskildemessig har få kilder å henvise til, har det vært en utvikling som også tar hensyn til et spesielt områdes bransjestandard. Derfor i dette tilfellet, må man kunne si at de forskjellige informasjonskildene angående internkontrollforskriften må kunne tillegges en viss rettskildemessig betydning.

1.7 Oppbygning av oppgaven

Jeg vil i den videre fremstillingen først se nærmere på Interkontrollforskriften, herunder dens virkeområde. Deretter vil jeg ta for meg hvilke plikter som påligger et boligselskap og dets styre etter forskriften. Etter dette vil jeg se på funn gjort i en større intervjuundersøkelse⁹ blant boligselskapers styreledere. Deretter er det boligselskapet og styrets erstatnings- og straffeansvar som blir behandlet. Etter dette vil et eventuelt ansvar utenfor internkontrollen bli behandlet. Avslutningsvis vil jeg drøfte svakheter ved dagens situasjon, samtidig som jeg vil komme med forslag til endringer.

⁹ Undersøkelse foretatt av Tryg/Norsk Brannvernforening, 2009

2 Nærmere om Internkontrollforskriften

2.1 Historikk

Internkontrollforskriften slik den fremstår i dag trådte i kraft 1.januar 1997. Den har sitt hjemmelsgrunnlag i åtte forskjellige lover. Men arbeidet med HMS startet ikke der. Den første internkontrollforskriften kom i 1991¹⁰. Den trådte i kraft 1. januar 1992. Bakgrunnen var erfaringene man hadde fra den etter hvert meget omfattende petroleumsvirksomheten på kontinentalsokkelen. Man så hvordan det der ble jobbet med helse-, miljø- og sikkerhet på en betryggende og effektiv måte. Intensjonen bak internkontrollforskriften var å få til noe tilsvarende på landjorden. Men det viste seg at det var få bedrifter som så verdien og hensikten med forskriften, slik at implementeringen av denne gikk meget tregt. Men en annen grunn var nok også at regelverket var omfattende og komplisert å forholde seg til.

Man fikk derfor den nye forskriften med virkning fra 1. januar 1997. Men heller ikke denne forskriften oppfylte forventningene. Allerede i tidsrommet mellom de to forskriftenes ikrafttredelse begynte man å se på muligheter til forbedringer. Dette kommer frem i Ot.prp. nr. 67 som er nevnt ovenfor. Proposisjonens forslag endte med at man foretok en rekke forbedringer i de 8 forskjellige lovene internkontrollforskriften er hjemlet i, og man foretok en forenkling av tilsynsmyndighetenes arbeid. Dette vil bli drøftet i oppgavens avslutningsdel.

2.2 Formål

Forskriften har egen formålsparagraf inntatt i § 1. Det fremgår her at forskriftens formål er å fremme et forbedringsarbeid i virksomhetene innen «arbeidsmiljø og sikkerhet - forebygging av helseskade eller miljøforstyrrelser fra produkter eller forbrukertjenester -vern av det ytre miljø mot forurensning og en bedre behandling av avfall slik at målene i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen oppnås».

¹⁰ FOR- 1991-03-22-159

2.3 Forskriftens virkeområde

Internkontrollforskriftens § 2 angir virkeområde for forskriften. Den viser kun til de 8 hjemmelslovene. Det er først i kommentarene som følger med forskriften at dennes virkeområde presiseres nærmere. Det fremgår her at «Forskriften gjelder for virksomheter som er omfattet av de lover som nevnes i paragrafen. Forskriften omfatter både offentlig og privat virksomhet av alle slag, alle former for næringsvirksomhet (foretak/bedrift), herunder bl.a. forbrukertjenester. Omfattet er også offentlig forvaltning og offentlig tjenesteyting. Privatpersoner/forbrukere er derimot ikke omfattet av forskriften».

2.4 Er boligselskap virksomhet?

Selv om forskriften i § 3 definerer hva som menes med internkontroll og hva som hører inn under helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen, mangler en presisering av hva forskriften mener med virksomhet. Det var lenge uklart om boligselskaper kom inn under begrepet virksomhet. Disse var ikke nevnt noen steder i lovverket eller forskriften. Selv gjennom en språklig tolking av ordet virksomhet var dette usikkert. Derfor uttalte Kud i 2000¹¹ at boligselskap skulle ansees som virksomheter etter forskriften.

Men hvor går grensen nedover for hva som regnes som virksomhet? Hva med en tomannsbolig i et sameie. Regnes den som en virksomhet?

Jeg mener rent juridisk at også en tomannsbolig i et sameie mellom to personer må regnes som en virksomhet. I praksis vil en to- mannsbolig og nok også en fire-mannsbolig fungere mer som en enebolig. Dette fordi at i så små sameier vil som regel alle sameierne være med i styret. Det betyr at alle har det samme ansvaret for sameiets plikter. Det som kompliserer dette bildet ytterligere er at det har vært diskutert om så små sameier som nevnt ovenfor bør betraktes som forbrukere. Hvis dette er tilfellet, faller de ikke under virksomhetsbegrepet i internkontrollforskriften.

¹¹ Rundskriv fra departementet i 2000

2.5 Forskriftens virkeområde for boligselskaper

Som nevnt er internkontrollforskriften hjemlet i åtte forskjellige lover, men spørsmålet er om alle disse åtte lovene er aktuelle for boligselskaper.

- El-tilsynsloven¹²

§ 1 i loven sier at loven “omfatter alle elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr”...

Et boligselskap har omfattende elektrisk utstyr både hos den enkelte beboer og i forbindelse med fellesarealene. Således er det klart at denne loven er aktuell når det gjelder boligselskaper.

- Sivilbeskyttelsesloven¹³

Denne loven må også sies å være aktuell for boligselskaper. Riktignok har den en del bestemmelser om Sivilforsvaret, men den omhandler ikke bare på sivil innsats når riket er i krig. I § 1 nevner loven også “uønskede hendelser» i fredstid. En slik uønsket hendelse er en unormal situasjon som kan føre til skade på helse og miljø. Det er klart at myndighetene kan sette visse krav til virksomheter og eiere og brukere av fast eiendom ved slike krisesituasjoner. Dessuten er det nok noen boligselskaper som har bygd og disponerer tilfluktsrom. Da vil de når det gjelder bruk og vedlikehold av disse også være underlagt denne loven.

- Produktkontrollloven¹⁴

Lovens formål er å hindre at produkter og forbrukertjenester ikke forårsaker helseskade, og ta vare på miljøet i forbindelse med bruken av disse produktene. Dette fremgår av § 1. § 2 a sier: “Med forbrukertjenester menes tjenester som tilbys fysiske personer hovedsakelig utenfor næringsvirksomhet.” Produktkontrollloven omfatter således virksomheter som tilbyr produkter eller tjenester uavhengig av om de tar betalt eller ikke. I et boligselskap vil typisk lekeapparater være en forbrukertjeneste som tilbys.

¹² Lov av 24. mai 1929 nr. 4

¹³ Lov av 25. juni 2010 nr. 45

¹⁴ Lov av 11. juni 1976 nr. 79

Det er da viktig at dette utstyrets spesifikasjoner er i tråd med gjeldende regelverk.

- Arbeidsmiljøloven¹⁵

Lovens § 1-2 (1) sier at den gjelder for «virksomhet som sysselsetter arbeidstaker, ...» Boligselskaper kan ha en eller flere ansatte. De er da selvsagt beskyttet av denne loven. Eventuelle innleide arbeidstakere skal gis den samme beskyttelse etter loven som det egne arbeidstakere har. Det vil da være boligselskapet gjennom styret som er arbeidsgiver.

- Forurensningsloven¹⁶

Lovens formål er å verne miljøet mot forurensning, redusere eksisterende forurensning, samt fremme en bedre behandling av avfall. Dette fremgår av § 1. Det følger videre av lovens § 8. 2) at når det gjelder boliger er det begrensninger i plikten til å unngå forurensninger. For et boligselskap vil det i stor grad dreie seg om behandling av husholdningsavfall. Selv om et boligselskap regnes som en virksomhet, regnes ikke avfallet som næringsavfall, jfr. § 27 tredje ledd.

- Brann- og eksplosjonsvernloven¹⁷

Her er formålet, § 1, å verne liv, helse, miljø og materielle verdier.

I § 4 c) defineres hva som regnes som farlig stoff i denne loven.

Da forstår man at dette gjelder for eks. bensin og gass, igjen for eks. propan.

Da man i et boligselskap, og da særlig i et av litt størrelse, har en del maskiner som fremdeles hovedsakelig bruker bensin som drivstoff, sier det seg selv at man har behov for oppbevaring av dette drivstoffet. En annen farekilde som har økt raskt og betydelig de siste årene er bruken av gass i boligselskapene. Dette gjelder i første rekke propangass som brukes i hvert fall på tre områder i økende grad. Det er blitt mer og mer vanlig med gasskomfyrer. Mange husstander har en gassgrill på terrassen eller i hagen. Og sist men ikke minst er det nå særlig i nye bygg blitt meget vanlig å installere gasspeiser.

¹⁵ Lov av 17. juni 2005 nr. 62

¹⁶ Lov av 13. mars 1981 nr. 6

¹⁷ Lov av 14. juni 2002 nr. 20

- Strålevernloven¹⁸

Da internkontrollforskriften ble satt i kraft var denne loven lite aktuell for HMS-arbeidet i boligselskap. Men den har kommet nærmere. Særlig etter at man nå har fått forskrift om strålevern og bruk av stråling, strålevernforskriften.¹⁹ Denne forskriften trådte i kraft 01.01. 2011. Den tar for seg forskjellige typer for stråling man kan bli utsatt for, men for denne oppgaven er det påvirkning av eventuell radongass som er interessant.

Man hadde kanskje trodd at denne forskriften i forbindelse med grenseverdier for radongass skulle bli knyttet direkte til boligselskaper. Men i forskriften står det at den gjelder ikke, ref. § 2a: «radon og annen naturlig forhøyet stråling i boliger og fritidsboliger hvor eier selv bor eller oppholder seg». Man kan selvsagt spørre om forskriften her kun snakker om eneboliger, slik at boligselskaper likevel omfattes, men det vil i hovedsak være i en boenhet at det finnes stråling. Det finnes vel heller ikke virksomhet i et boligselskap som skaper stråling i forbindelse med uteområdene.

Unntaket begrunnes videre i Helse- og omsorgsdepartementets høringsbrev i forbindelse med strålevernforskriften. Der står: «Departementet i samarbeid med statens strålevern har utredet og konkludert med at strålevernloven (...) ikke omfatter radon i eiers bomiljø. For denne kategorien vil vesentlig radonreduksjon søkes oppnådd med andre virkemidler enn rettskrav». Det kan være verdt å legge merke til at det etter forskriften er planlagt å innføre et strengere regelverk for utleieboliger og radonpåvirkninger fra 1. jan. 2014.

Det kan dog tas med en annen grunn til at et boligselskap i tilfelle må utøve internkontroll i forhold til strålevernsforskriften. Dersom nemlig et boligselskap har installert solarium på fellesområdet, og dette er til benyttelse for alle, da kommer strålevernforskriftens § 36 til anvendelse. Der står det at de som stiller solarium til rådighet, må sørge for at det teknisk tilfredsstiller strålevernforskriftens krav, samtidig

¹⁸ Lov av 12. mai 2000 nr. 36

¹⁹ FOR 2010-10-29 nr. 1380

som det blir gitt informasjon til de som benytter seg av solariet for å unngå eventuelle uheldige virkninger av bruken.

- Genteknologiloven²⁰

Denne loven kan ikke sees å ha noe med HMS- arbeidet i et boligselskap å gjøre. Det kan vanskelig også tenkes at den vi bli aktuell i den nærmeste fremtid.

Konklusjonen blir at 7 av 8 hjemmelslover til internforskriften er aktuelle for boligselskap og vil ha betydning for selskapets HMS-arbeid.

3 Boligselskapet og dets styres plikter etter internkontrollforskriften

3.1 Innledning

Virksomheter som er omfattet av forskriften har en plikt til å innføre og utøve internkontroll. Dette følger av forskriftens § 4. Og sett hen til definisjonene i kapittel 1.4, plikter styret å lage et system for å sikre internkontrollen og at HMS-lovgivningen etterleves. For å få til dette må styret analysere hvilke farer og ulykker som kan oppstå for deretter å lage et system som skal hindre disse i å inntreffe. Man må altså fastsette mål, planlegge, gjennomføre, følge opp og korrigere eventuelle avvik.

Det følger videre etter § 5 at et slikt system blant annet skal tilpasses virksomhetens art og størrelse. Det er naturlig at et boligselskaps internkontroll er enklere og av mindre omfang enn i en stor bedrift.

3.2 Styrets stedlige virksomhetsområde

Et boligselskaps eiendom består normalt av et tomteområde rundt en eller flere bygninger. Bygningen(e) kan bestå av bolighus, garasjeanlegg, eller en blanding av

²⁰ Lov av 2. april 1993 nr. 38

begge deler. Inne i bolighusene, men det kan også gjelde deler av tomten, er det igjen delt opp i fellesarealer og bruksenheter som er disponert av den enkelte eier og består av en hoveddel og en tilleggsdel.

Etter dagens lovgivning har eiere av så vel andelsboliger/leiligheter som eiere av sameier/eierseksjoner en stor individuell rådighet over sin bolig.

Men hvor stopper styrets ansvar for internkontrollforskriften i forholdet mellom boligselskapets fellesarealer og den enkeltes bruksenhet? Kan et styre for å kontrollere, for eksempel røykvarslere, kreve adkomst til en enkelt bruksenhet?²¹ Det forutsettes nå også at andelseiere og aksjeeiere har den samme rådighet over sin bruksenhet som eiere i eierseksjonssameier.

Problemstillingen om et styre har adgang til den enkelte bruksenhet, og eventuelt på hvilket grunnlag, er meget sentral og diskutert blant juridisk ekspertise. På dette området finnes det ingen rettsavgjørelser. Det er heller ikke mye juridisk teori som omhandler dette temaet.

Eierseksjonslovens § 21, første ledd, annet punktum og borettslagslovens § 5-17 tredje ledd har spesialregler om adkomstrettigheter til den enkelte bruksenhet i forbindelse med vedlikehold av fellesinstallasjoner som er ført gjennom bruksenheten²². Wyller sier videre til dette: «Men også ellers må den enkelte finne seg i at fellesskapet får adgang for slike formål hvis det gis varsel til og det deretter skjer etter avtale med sameieren». Reglene nevnt her kan ikke regnes som en generell adgangsmulighet for styrene.

Særlig beboere i eierseksjonssameier vil mene at et styre ikke på noe grunnlag kan kreve adgang til den enkelte bruksenhet. De ser nok på sitt eierskap til sin seksjon på samme måte som man ser på rådigheten over sin egen enebolig. Men til forskjell fra det å bo i en enebolig, er det nå slått fast at også et eierseksjonssameie er en virksomhet etter internkontrollforskriftens regelverk. I forskriftens paragraf 4 står det: «Den som er

²¹ Dag Stadheim, 2009, s. 252

²² Wyller, 2009, s. 478

ansvarlig for virksomheten skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at...».

Det er også klart at det er styret i et boligsameie som forvalter virksomheten, og som derfor utad, og særlig i forhold til myndighetspålagte forskrifter, er de som er ansvarlig for virksomheten. Det samme gjelder da også styrene i borettslag og boligaksjeselskap. I en bedrift har ledelsen adgang til hele bygningsområdet med tilstøtende arealer som hører til bedriften. Dersom styret i et boligselskap skal kunne foreta en forsvarlig kontroll, må de også kunne få adgang til hele bygningen dersom de finner det nødvendig. Det er uklart hva som har vært lovgivers intensjoner i forhold til dette. Men det ligger nærmest å tro at ledelsen i et boligselskap etter internkontrollforskriften skulle ha den samme adgangen. Men de er ikke gitt tilstrekkelige virkemidler til å oppnå dette.

Dette er selve kjerneproblemet i forhold mellom styrets ansvar og internkontrollforskriften. Styret har et stort ansvar etter forskriften. Samtidig er det uklart hvilke virkemidler styret er gitt, om noen, for å gjennomføre sitt HMS-arbeid. Som sagt tidligere ble internkontrollforskriften innført for virksomheter som ofte var bedrifter av en viss størrelse. En bedrift eier eller leier sitt område. Eier eller styret har full adgang til hele bedriften, både ute og inne. Arbeidsgiver plikter etter arbeidsmiljølovens § 3-5 å gjennomgå opplæring i HMS. Så det kan virke som litt tilfeldig at boligselskap i et rundskriv fra departementet i 2000 også skulle regnes som virksomheter etter internkontrollforskriften. Dette var sikkert godt ment, men antageligvis ikke så veldig godt gjennomtenkt. Slik boligselskapsstrukturen er i dag, regner man eiere av bruksenheter i boligselskap som selveiere. Dette gjelder nå også andelseiere i borettslag etter siste lovgivning. Boligselskapet er ingen bedrift hvor styret uten videre kan gå inn overalt i boligmassen. Samtidig er heller ikke den enkelte beboer en arbeidstaker som må følge alle pålegg fra styret. Et styre kan etter dette fremstå som ganske maktesløst. Samtidig kan de risikere å bli pålagt straff for ikke å utføre sine oppgaver. Dette virker urimelig.

Men man må kunne si at også reelle hensyn spiller inn her. I en enebolig bor man for seg selv. Når man bor i et boligselskap, bor man som oftest i leiligheter som er bundet

sammen med andre. Dersom da en beboer ikke tar hensyn til sikkerheten, ved at han/hun ikke har røykvarsler, har et farlig elektrisk anlegg og lignende, da vil det ikke bare gå ut over en selv ved en eventuell ulykke, men en kan risikere å påføre andre beboere både tingskader og personskader.

Hensynet til alles sikkerhet må da føre til at styret kan forlange adgang til en bruksenhet dersom de mener at dette er nødvendig for å ivareta beboernes sikkerhet. Det som nå rent praktisk blir gjort av mange styrer for å etterkomme internkontrollforskriftens regler i forhold til brannvern, er at styrene besørger felles innkjøp av brannslukkingsapparater og røyk/brannvarslere til alle beboerne. Man sørger også for en kontroll av slukkingsapparater og gratis utdeling av batterier til beboerne en gang i året. Styret tilbyr også hjelp til beboere som ønsker det, når det gjelder montering av røykvarslere og skifte av batteri på disse. Dette bør tilfredsstille kravene et styre har etter brann- og eksplosjonsvernloven i internkontrollforskriften.

Men hvordan forholder dette seg dersom styret i et skriv til beboerne sier at nå må alle sørge for at de har røykvarslere og skifte batteri på disse en gang i året. Og tilsvarende for brannslukkingsapparat, informere om at dette er pålagt å ha, og at de må kontrolleres. Dersom styret gjør det på denne siste måten, har de da tilfredsstilt kravene i internkontrollforskriften? Det skal nok mye til før en domstol vil mene at styret skulle strukket seg lenger enn dette. Men dersom styret har positiv kunnskap om at en beboer ikke har montert røykvarsler, eller ikke bryr seg om andre regler innenfor internkontrollforskriften som vedkommende er blitt informert om, da må et styre med tanke på sikkerheten for alle som er drøftet ovenfor, kunne forlange å få komme inn i en bruksenhet. Men det er ikke så enkelt da man mangler virkemidler.

Den beste måten for styret å løse et slikt problem på, må være å kontakte rette tilsynsmyndighet etter internkontrollforskriften, og be disse varsle et tilsyn. Et tilsyn nevnt i forskriften har krav på å slippe inn i den enkelte bruksenhet for å foreta kontroll.

3.3 Styrets virkemidler

3.3.1 Vedtektsbestemt adkomstrett

I praksis kan det være vanskelig å vedta en vedtekt som i visse tilfelle gir styret adkomst til den enkelte boenhet. Eierseksjonsloven § 22, annet ledd dreier seg om rettslig rådighet. Dersom man ønsker å vedtektsfeste en adkomstrett for styret vil nok dette kreve tilslutning fra alle.²³ Dette bør man kunne utlede av § 22 om den rettslige rådigheten. Borettslagsloven og aksjeloven har også bestemmelser når det gjelder vedtektsforandringer. Antageligvis er veien via vedtektsbestemt adkomstrett kronglete og lite praktisk.

3.3.2 Midlertidig forføyning

Dette er et alvorlig skritt å ta. Situasjonen må da være at styret mener de har et sterkt behov for å komme inn i en bruksenhet, Fordi man vet med sikkerhet at deler av det elektriske anlegget i enheten er i så dårlig forfatning at det kan utgjøre en trussel for liv og helse. Krav om fraflytting etter borettslagslovens § 5-9, annet ledd, eller eierseksjonslovens § 27 synes lite aktuelt. Men som regel vil dette være en hastesak, og det kan man benytte seg av en midlertidig forføyning etter kapittel 34 i tvisteloven.²⁴ Men det skal nok mye til her før den rette myndighet vil etterkomme et styres krav.

3.4 Pålegg fra styret

En bedrift har gjennom arbeidsmiljøloven virkemidler som gir bedriften anledning til å pålegge sine arbeidstakere for eks. å bruke verneutstyr. Jf. Arbeidsmiljøloven § 2-3, annet ledd, litra a). Noen tilsvarende regler har ikke styret i et boligselskap å hjelpe seg med. De kan ikke uten videre gi den enkelte beboer pålegg om å gjøre slik eller slik. Derfor om styret ønsker å gjennomføre en brann/evakueringsøvelse, er det opp til den enkelte beboer om man ønsker å være med på den øvelsen eller ikke. Igjen så er styret i en vanskelig situasjon. De har plikter, men hvordan gjennomføre?

²³ Wyller, 2009, s. 529 flg.

²⁴ Wyller, 2009, s. 516

3.5 Dokumentasjon

Som nevnt innledningsvis vil et internkontrollsystem måtte dokumenteres for å sikre notoritet for at systemet eksisterer. Internkontrollforskriften stiller også spesifikke krav til slik dokumentasjon i § 5.

Det er viktig at styret bruker det som står i denne paragrafen til å utarbeide den dokumentasjon som er aktuell for deres boligselskap. Det er klart at omfanget av denne dokumentasjonen vil være avhengig av størrelsen på boligselskapet. Det minste borettslaget eller sameiet man kan ha er på 2 boenheter. Når det da også, i hvert fall i Oslo - området, finnes borettslag med mer enn 1000 enheter, da forstår man at omfanget av HMS-dokumentasjonen vil variere betydelig.

Som nevnt gir også internkontrollforskriften anledning til dette i § 5 som blant annet lyder: «Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse»

Så når et styre først er blitt seg bevisst ansvaret for HMS-arbeidet, bør det ikke være vanskelig å utarbeide en enkel «instruks» for dette når det gjelder mindre boligselskap, samtidig som større enheter kanskje bruker profesjonell hjelp, eller selv har den nødvendige kompetanse til et mer omstendelig dokumentasjonsarbeid.

Det er viktig at et styre når de starter arbeidet med internkontrollforskriften ikke er for ambisiøse. Det vil si at de utarbeider dokumentasjonen etter virksomhetens størrelse og andre aktuelle forhold. De må ikke gjøre det så komplisert at de mister motet og motivasjonen og derfor mislykkes med arbeidet. Det er viktig å ikke skremme bort de som skal overta styrevervene på et senere tidspunkt.

Siden det hele dreier seg om helse- miljø og sikkerhet, vil den sentrale oppgaven i forbindelse med dokumentasjonen være å finne frem til og dokumentere de områder som utgjør størst mulig risiko. Først da kan man sette inn tiltak på de områdene som betyr mest. Dokumentasjonen blir også lettere å forstå og det vil være mer motiverende å etterfølge eventuelle forslag når man konkret peker på at den og den risikoen er til stede.

Det er i de tilfellene at et styre ikke igangsetter HMS-arbeidet at det dreier seg om unnlatelser. Dersom de kjenner til internkontrollforskriften, men ikke gjør noe mer med dette, kan det få konsekvenser dersom det skulle skje en ulykke eller forekomme en skade, på grunn av utelatt HMS-arbeid.

En god dokumentasjon kan også andre få glede av. Vi vil se i Tryg/NBF- undersøkelsen som følger nedenfor at mange styreledere etterlyser informasjon fra tidligere styrer. En god dokumentasjon bør kunne løse dette problemet. Det vil hjelpe en ny styreleder/nytt styre godt i gang.

3.6 Etterlevelse/oppfølging

Når styret først har utarbeidet nødvendig dokumentasjon for HMS – arbeidet, er det viktig at de følger opp det videre arbeidet. Det er ikke tilstrekkelig at man bare lager dokumentasjon, samt kanskje noen instruksjer i tillegg, og setter det i en perm som siden blir stående ubrukt.

Forhåpentlig lager man en dokumentasjon som kan brukes som et videre arbeidsverktøy. Et verktøy som hjelper styret med å planlegge det aktuelle HMS-arbeidet som ligger foran en. HMS-arbeidet er ment å være en kontinuerlig prosess. Det er viktig at de oppgaver som fremgår av dokumentasjon/instruks blir fulgt opp. Styret må ta fatt på de oppgaver som er nødvendig for å sikre helse-, miljø- og sikkerhet i boligselskapet. Dette gjelder både for ansatte, beboere, gjester og de som bare passerer rett forbi. Men dette gjelder ikke bare eventuelle skader på personer. Styret kan også bli gjort ansvarlig dersom man vet om for eksempel elektriske anlegg som ikke er i stand og dette fører til en brannskade. På samme måte som ved mangelfull dokumentasjon, vil det her også i stor grad dreie seg om unnlatelser. Det vil si at selv om dokumentasjonen er i orden, så må man gjøre noe mer. § 7 i internkontrollforskriften nevner at tilsynsmyndighetene omhandlet i denne forskriften kan gi videre veiledning om: «gjennomføring og etterlevelse av denne forskrift».

Men problemet i denne forbindelse er at det eksisterer for mange tilsyn å forholde seg til.

3.6.1 Hjelp til gjennomføringen

Mange styrer har for liten tid til HMS-arbeidet, eller de føler seg ikke kvalifiserte til å gjøre denne jobben. Men det er ikke noe krav om at styret selv skal gjøre dette arbeidet. Dersom man er heldig har man kanskje en beboer i selskapet som er spesielt kvalifisert og ikke minst villig til å påta seg en slik oppgave. Dersom ikke dette er tilfelle, er det ikke noe i veien for å engasjere ekstern ekspertise. Men et boligselskap som sliter med dårlig økonomi, vil ikke ha råd til å ta denne økonomiske belastningen.

Som nevnt tidligere står det i internkontrollforskriften at de enkelte tilsyn også kan bidra med hjelp på dette området. Det er viktig at et styre benytter seg av denne hjelpen. Dersom eksterne tilsyn kommer inn i bildet, kan det kanskje også være lettere for styret å få aksept for sitt HMS-arbeid overfor de enkelte beboere som har liten kunnskap og forståelse for at styret har denne oppgaven.

3.7 Informasjon

En annen viktig del av HMS-arbeidet vil være informasjon fra styret til de enkelte beboere når det gjelder HMS. God kommunikasjon mellom styret og den enkelte er viktig for en vellykket HMS-gjennomføring i et boligselskap. Jo større boligselskapet er dess viktigere er den gode kommunikasjon. I dag finnes det mange muligheter til å kommunisere med den enkelte. Men det aller viktigste ved informasjon fra styret til den enkelte er at styret ved denne informasjonen kan gjøre alle oppmerksomme på pliktene og ansvaret som ikke bare styret har, men også beboerne. Man må gå ut fra at dersom styret har informert ved brev/plakater om hvordan opptre ved brann og andre truende omstendigheter, at de har påvist faresituasjoner, hatt informasjonsmøter og øvelser, da skal det mye til før et styre vil bli pålagt ansvar i forbindelse med et uhell/ulykke.

3.8 Enkelte praktiske tilfeller

3.8.1 Dugnadsarbeid i boligselskapet

Dersom boligselskapet arrangerer dugnad hvor beboerne i boligselskapet deltar, påtar her boligselskapet selv og styret seg et ansvar for eventuelle skader som kan oppstå.

Som regel er det styret som initierer og har ansvaret for å planlegge og gjennomføre en dugnad. Det er da viktig at styret vurderer eventuell fare/risiko i forbindelse med dugnaden. En bør ikke sende hvem som helst opp på et tak for å rense takrenner for eksempel. I tillegg må en sørge for at de som er med på dugnaden har tilgjengelig det nødvendige sikrings- eller beskyttelsesutstyr. Dersom man planlegger å bruke teknisk utstyr som krever sertifisering, er det viktig at det sjekkes om vedkommende som skal betjene utstyret har godkjent sertifisering for dette.

3.8.2 Elektrisk utstyr

Her har både styret i boligselskapet og den enkelte beboer ansvar for at dette utstyret er i forskriftsmessig stand.

3.8.3 Avfall

Det gjelder for boligselskapene at de har et tilfredsstillende opplegg for håndtering av husholdningsavfall. Som regel vil dette skje i samarbeid med renovasjonsselskapet i den aktuelle kommunen.

3.8.4 Oppbevaring av gasser

Det er viktig at dette gjøres på forsvarlig måte og er underlagt gode prosedyrer både ved oppbevaring og bruk. Det er klart at dette stiller strenge krav til oppbevaring av gassen, til kontroll og bruk av utstyret. Det har allerede vært farlige situasjoner i forbindelse med denne bruken.

3.8.5 Ansatte i virksomheten.

Et skille som ofte gjør seg gjeldende mellom små og store boligselskap, vil være at når et boligselskap kommer opp i en viss størrelse vil det ha en eller flere ansatte. Som regel gjelder dette en vaktmester eller flere og kanskje en gartner. Dette pålegger styret et generelt arbeidsgiveransvar.

4 Tryg/NBF - undersøkelsen²⁵

4.1 Undersøkelsen

I mai 2009 foretok NBBL, Norske Boligbyggelags Landsforening, på oppdrag for forsikringsselskapet Tryg/Vesta, senere Tryg, og Norsk Brannvernforening en nettbasert landsomfattende spørreundersøkelse blant norske boligselskaper.

Undersøkelsen dreide seg om hvordan boligselskapene og styrene forholder seg til internkontrollforskriften. Totalt 1088 styreledere i små og store boligselskap svarte på undersøkelsen. Den omfattet både borettslag og sameier. Fra enebolig- og rekkehusbebyggelse til større blokker. Fra få enheter til mer enn 200. Alle landets fylker var representert og borettslagene/sameiene var oppført fra før 1950 til og med første del av 2009.

Den bør således ha betydning for å vise boligselskapenes og styrenes arbeid i forhold til internkontrollforskriften.

Da Norsk Brannvernforening var en av initiativtagerne til undersøkelsen, er det naturlig at mye av undersøkelsen dreier seg om brannvern. Men brannvern er jo en viktig del av HMS – arbeidet slik at undersøkelsen allikevel er meget relevant. Det var også spørsmål som dreide seg direkte om rent HMS- arbeid.

4.2 Hvorfor bruke undersøkelsen i denne oppgaven?

Det som gjør undersøkelsen interessant å bruke i denne oppgaven, er at den langt på vei bekrefter mine påstander innledningsvis om at internkontrollforskriften både er lite kjent blant boligselskaper og styrer, samt at den er tilsvarende lite etterlevd.

Undersøkelsen viser nemlig at halvparten av styrelederne innrømmer at de ikke har god nok kjennskap til internkontrollforskriften. En tredjedel mener at forskriften ikke en gang gjelder for styrets arbeid. Undersøkelsen viser videre at bare 47 prosent av borettslagsstyrene har iverksatt tiltak for å oppfylle HMS – forskriften. Av disse er det igjen under halvparten som har gjennomført en kartlegging av farer og problemer.²⁶

²⁵ Undersøkelse foretatt av Tryg/Norsk Brannvernforening, 2009

²⁶ Ref. direktør i Tryg, Truls Holm Olsen

4.3 Tiltak i forbindelse med internkontrollforskriften

På direkte spørsmål om styret har iverksatt internkontrollforskriften svarer kun 47,2 % ja til at forskriften er iverksatt. 41,8 % svarer nei, og 11,0 % vet ikke. Til dette spørsmålet er svarprosenten så å si 100 %. Når det gjelder hvilke tiltak som er iverksatt av den snau halvparten som har gjort noe, så har igjen litt under halvparten kartlagt hvilke lover og forskrifter som har betydning for boligvirksomheten. Litt under halvparten har også kartlagt farer og problemer som finnes i bygningsmassen og de nærmeste omgivelsene. Drøyt 60 % sier de har permen «internkontroll for borettslag og sameier» utgitt av NBBL. Omtrent like mange har informert beboerne om brannsikkerhet, mens nesten 30 % har etablert rutiner for oppfølging av det daglige arbeidet med internkontroll, og til slutt har 15 % satt opp en handlingsplan med tidsfrister for å redusere farer for ulykker.

4.3.1 Informasjon til styret

På spørsmål om styret hadde mottatt informasjon om HMS/sikkerhetsarbeid i løpet av det siste året, svarte hele 55,4 % at de ikke kjente til at slik informasjon var mottatt. Fra kommunale og sentrale myndigheter var det heller ikke mottatt mye informasjon. Henholdsvis kun 7,7 og 1,7 %. Det som er beklagelig er at mottatt informasjon fra tidligere styremedlemmer kun utgjorde 2,3 %. Dette er et alt for lavt tall, da informasjonen og kunnskapen et styre sitter med i forhold til internkontrollforskriften i mye større grad bør overføres til det nye styret. Det mest positive i forbindelse med mottatt informasjon var at 34,9 % svarte at de hadde fått informasjon fra boligbyggelag/forretningsfører. Og til slutt 8,6 % fra andre.?

4.3.2 Mer informasjon?

På spørsmål om styret ønsker mer informasjon om HMS- sikkerhetsarbeidet i boligselskapet svarer 78,8 % ja til dette. Kun 12 % svarer nei til dette og 9,3 % vet ikke. Dette viser at det er et stort udekket informasjonsbehov i styrene i boligselskapene. Det er helt klart at de forskjellige boligbyggelagene har tatt en del tak i dette i forbindelse med at de har utarbeidet en del kurs- og informasjonsmateriale. Dette er bra, men tydeligvis ikke godt nok foreløpig. Det må nevnes som jeg gjorde innledningsvis at også Huseiernes Landsforbund er aktive på området. De har nå satt i gang en egen styreskole.

4.3.3 Generelle kommentarer hovedsakelig om brannvern

For å få et inntrykk av hva de enkelte mener om internkontrollforskriften og om hva som bør gjøres, kan det være nyttig å ta med noen enkeltkommentarer.

Først en kommentar som burde gjelde for alle: «Jobber aktivt med dette og det er gøy!»

Videre noen flere kommentarer som er med på å forsterke mitt syn på internkontrollforskriften. Disse følger fortløpende:

- «Burde vært en utarbeidet norm for sameier/lag»...

- «og det sies her internt at det er veldig svevende hva som er krav og hva som er anbefaling. Ikke så tydelig landskap å manøvrere i for et styre».

-«Lokale brannmyndigheter i mitt tilfelle har vært særdeles lite samarbeidsvillige».

(Dette går faktisk igjen i forbausende mange kommentarer).

-«enkel og god informasjon, lett tilgjengelig er kjærkomment!!»

-«og vi har ikke kapasitet til å lage all muligslags dokumentasjon på frivillig basis».

-«Fikk meg en liten bakoversveis, da vi i styret ikke har tenkt på dette. Dette er jo svært viktig. Det er mulig at det forrige styret har hatt gjennomgang på dette, men vi har iallefall ikke fått noe hint om det»

-«Retningslinjer om brannvern, helse og miljø er alt for omfattende og byråkratisk til å bli behandlet seriøst i borettslagene. Vi kan ikke stille all verdens krav til tillitsvalgte. Da vil ingen ta vervene. Vi ønsker alle bare å bo her».

Jeg mener at denne siste uttalelsen er meget betegnende for hvordan styreledere og styremedlemmer oppfatter situasjonen.

4.3.4 Spesielt fokus på brann/evakuering

76 % svarte nei på spørsmålet om styret hadde utarbeidet en plan for evakuering av beboere i tilfelle brann eller andre ulykker.

Hele 86,7 % svarte at det ikke var gjennomført brann- eller evakueringsøvelse for beboerne i løpet av de siste fem årene.

Her følger noen få generelle kommentarer til spørsmålet om hvorfor det ikke var gjennomført brann- eller evakueringsøvelser:

- «Det burde vært krav til øvelser».

- «Er selveiere – ingen felles strategi».
- «Har sittet som leder 1 år og finner ingenting om noe av dette i papirer».
- «Ikke kunnskap».
- «Ikke påbudt iht Stedets Brantjeneste».
- «Vet ikke, er ny styreleder».

Til slutt noen kommentarer som er spesielt interessante fordi de omhandler eldre mennesker, og da burde man kunne forventet andre svar:

- «Er usikre. Vanskelig å gjennomføre. Eldre folk i stige».
- «Kun eldre beboere».
- «kun muntlig gjennomgang pga høy alder på beboere».
- «Mange veldig gamle og uføre, vil ikke skremme dem»
- «mye eldre personer som ikke er bevegelsesdyktige».

4.4 Konklusjon på undersøkelsen

Da undersøkelsen som nevnt innledningsvis hadde mer enn 1000 respondenter fra hele landet, og fra boligselskap av meget forskjellig sammensetning og størrelse, mener jeg at den er meget representativ for min oppgave. Resultatene av en undersøkelse kan ofte brukes på flere måter. Der hvor det er vist til besvarelser hvor det var en viss prosent som hadde svart slik, og en viss prosent slik, der er det ikke så mye rom for å tolke undersøkelsen etter eget forgodtbefinnende. Men når jeg presenterer de generelle kommentarene som er fremkommet i undersøkelsen, tar jeg kun med et visst utvalg av disse, for ikke å risikere å sprengte rammene for oppgaven. Da er det selvsagt interessant for å støtte opp om min tese angående internkontrollforskriften, kun å ta med de kommentarene som støtter denne.

Derfor er det viktig å understreke at det selvsagt var mange positive kommentarer i undersøkelsen. Det er mange som tar internkontrollforskriften og HMS – arbeidet på alvor og bruker mye tid på dette. Når det gjelder brann- og evakuering er det også naturlig å peke på at i mange boligselskap har beboerne egne/separate utganger. Det er mange lave hus. Det sier seg selv at i slik bebyggelse føles det unaturlig og unødvendig å ha slike øvelser som nevnt ovenfor.

Men helt til slutt. Undersøkelsen viser at fremdeles i år 2009 innrømmer halvparten av de intervjuede styrelederne at de ikke har god nok kjennskap til internkontrollforskriften.

Det taler vel mye for seg selv.

5 Internkontrollforskriften/HMS-arbeid på grensen til forskriften

En meget interessant problemstilling er hvor langt rekker selve internkontrollforskriften? I forhold til oppgavens drøftelse av selve forskriften bør man prøve å avklare dette. Men når det gjelder styrets ansvar/oppgaver og styreansvar i forbindelse med HMS-arbeid mer generelt, så bør det ikke gjøre noen forskjell enten man beveger seg innenfor eller utenfor internkontrollforskriftens sfære.

Det kan være interessant å se på et par grenseområder, som man nesten kan si ligger i veggene inn til internkontrollforskriften.

5.1 Legionella

Det er naturlig at lover og forskrifter forandrer seg i tråd med hendelser i samfunnet. Dette er forskrift om miljørettet helsevern²⁷ et godt eksempel på. Det har vært en del alvorlige legionellautbrudd i Norge de siste årene. Derfor fikk denne forskriften et nytt kapittel fra 1. januar 2008 som gjelder legionellaspredning.

§ 11 a) sier følgende: «Dette kapittel gjelder for virksomheter og eiendommer med innretninger som direkte eller indirekte kan spre legionella via aerosol til omgivelsene, utendørs eller innendørs. Innretninger i forskriften her omfatter blant annet kjøletårn, ... VVS-anlegg i sameier og borettslag (min understreking)...

Innretninger som finnes i private boliger eller fritidseiendommer, er ikke omfattet av bestemmelsene, med mindre omgivelsene utenfor boligen eller eiendommen blir berørt». Her unntar man altså i utgangspunktet det som kalles private boliger, men for

²⁷ FOR-2003-04-25-486

en gangs skyld blir sameier og borettslag direkte nevnt i en forskrift. Det må nevnes at det sikkert ikke har vært meningen å utelukke boligaksjeselskap i denne forbindelsen, slik at de må behandles på samme måte som sameier og borettslag. Det blir videre sagt i forskriften at varmtvannssystem som er felles for flere boliger omfattes av denne, mens system for kun en bolig omfattes ikke. Forskriften har også bestemmelser om internkontroll i paragraf 12, med de samme unntak for boliger som tidligere nevnt. Departementet anbefaler videre at etablerte internkontrollsystemer utvides til også å omfatte krav etter forskriften her.

I en merknad til forskriften er det også uttalt: «Forskriften stopper ved dørterskelen». Dette er en interessant uttalelse sett i ly av diskusjonen ovenfor angående hvor langt et styres plikter strekke seg.

5.2 Skadedyr

Et annet område på samme nivå som det som er drøftet i 3.8.1 ovenfor gjelder skadedyrkontroll/bekjempelse. Forskrift om skadedyrbekjempelse²⁸ sier at bygg som omfattes av plan- og bygningsloven, deriblant boliger, med tomteområder omfattes av forskriften. Videre står det at eier og bruker skal sørge for tiltak som er nødvendige, dersom det er arbeidstakere skal den ansvarlige for virksomheten sørge for internkontroll.

5.3 Konklusjon legionella og skadedyr

Selv om man er i tvil om på «hvilken side av gjerdet» disse to tilfellene befinner seg, vil det i praksis være smart, oversiktlig og effektivt å innlemme dette arbeidet i boligselskapets og styrets internkontrollarbeid.

²⁸ FOR-2000-12-21-1406

6 Boligselskapets og styrets plikter og ansvar utenfor internkontrollforskriften

6.1 Hvilke ansvar?

For å få den fulle oversikt og forståelse for et boligselskaps og styrets plikter og ansvar, er det nødvendig å gå utenfor området for selve internkontrollforskriften. Det tenkes her ikke på styrets generelle ansvar når det gjelder administrasjon og økonomi, men ansvar som er nær beslektet med det ansvar som kan pålegges etter internkontrollforskriften. Dette ansvaret er nok mer synlig for de fleste, og det virker nok ikke så innviklet og uoversiktlig som ansvaret etter forskriften.

6.1.1 Gårdeieransvaret

I første rekke har man det generelle gårdeieransvaret. Her kan man for et boligselskaps vedkommende se på det slik at det er boligselskapet, enten det er et eierseksjonssameie, et borettslag eller et boligaksjeselskap, som er gårdeier, mens styret forvalter gården for gårdeieren.

Gårdeieransvaret innebærer også at man har lover og forskrifter å forholde seg til. Her vil det ikke bare være sentrale forskrifter slik som internkontrollforskriften, men også lokale, kommunale forskrifter. En kommunal forskrift kalles ofte en vedtekt. Mest aktuelle her er de lokale politivedtektene. Det må bemerkes at politivedtektene gjelder offentlig sted, det vil si der det er fri adgang for alle til å ferdes og oppholde seg. Men mange boligselskap grenser jo mot offentlig fortau og vei. Da vil ansvaret i forhold til politivedtektene være reelt. Gårdeieren vil da i følge vedtektene være ansvarlig for å sette i verk tiltak dersom det kan oppstå fare for skade på person eller ting. Dette kan være å sette opp sperrer på fortauet i forbindelse med arbeid på gården, eller dersom det er mye sne på taket. Denne sneen skal også fjernes snarest mulig. Det samme gjelder sne på fortau som skal ryddes og det skal strøs dersom det er glatt. Hvis man ikke følger disse vedtektene kan man påføres både erstatnings- og straffansvar. Dette blir bekreftet av rettspraksis.

Som en kuriositet kan nevnes at juridisk ekspertise har diskutert om de delene av politivedtektene som pålegger gårdeier å rydde og strø offentlig fortau er forenlig med norsk lov. Man har ment at dette er allmennhetens ansvar.

6.1.2 Boligselskapets styres ansvar for uteområder

Hvis man så beveger seg bort fra det offentlige rom og inn på boligselskapets private eiendom, så beveger man seg jo også bort fra politivedtektenes virkeområde.

Men det kan allikevel ikke være noen tvil om at boligselskapet og styret også her har ansvaret for sikkerheten til de menneskene som ferdes inne på området, samt ansvaret for å unngå skader, for eksempel på parkerte biler. Man kan her søke hjelp i byggteknisk forskrift²⁹. Denne forskriften er hjemlet i plan- og bygningsloven.³⁰

Det må bemerkes at denne forskriften gjelder oppføring av nybygg, og den faller heller ikke under internkontrollforskriften, men den kan hjelpe til å klarlegge hva som kreves for å ta vare på den generelle sikkerheten innenfor et boligområde. I § 8-4 som omhandler uteområder står det: «Uteoppholdsareal skal utformes slik at fare for personer unngås. Lekearealer skal avskjermes mot trafikk. Nivåforskjeller skal sikres slik at fallskader forebygges». Forskriften inneholder også bestemmelser om hvordan is- og sneras skal forhindres, og hvordan for eks. trapperekker skal hindre fallskader i trapper.

Men det finnes jo boligselskap som er 50 – 60 år gamle og hvor slike regler ikke eksisterte ved byggingen av disse. Forskriften kan allikevel være en veiledning for hva man bør tilstrebe å gjennomføre i forbindelse med sikkerhetstiltak også i eldre boligselskap. Eldre boligselskap vil etter hvert ha behov for rehabilitering eller ombygging. I slike tilfelle vil man kunne tilpasse seg forskriften.

En interessant problemstilling er hvor langt et boligselskaps og styres ansvar strekker seg. Det må være klart at i dagens samfunn er det umulig å beskytte det enkelte individ mot en hver fare som truer.

I denne forbindelse kan det være interessant å se på en uttalelse fra en Høyesterettsdom i 2008,³¹ den såkalte «slengtaudommen». Her ble kommunen frifunnet for erstatningsansvar etter at en 17 år gammel gutt hadde skadet seg i et slengtauanlegg kommunen hadde satt opp. Høyesterett sier blant annet: « En viss risiko godtas da også

²⁹ FOR- 2010-03-26-489

³⁰ Lov av 27. juni 2008 nr. 71

³¹ Rt-2008-184

i andre dagligdagse aktiviteter for barn eller ungdom, som sykling, trampolinehopping eller klatring i trær. Det kan ikke være riktig å kreve at tilbud som organiseres i nabolagene – enten det er av borettslag (min utheving), idrettslag eller kommuner – skal være uten enhver risiko selv ved svært spesiell bruk».

Det er boligselskap som grenser ut mot sterkt trafikkerte gater og mot åpent vann. Man har jo et spesielt ansvar overfor barn, men man kan nok ikke forlange at enhver fare også for disse kan unngås. Dersom et styre har gjort det som kan anses som normalt i forhold til skilting og skjerming av fareområder må dette ansees som tilstrekkelig. Som en bekreftelse på det som er hevdet ovenfor når det gjelder ansvaret på private områder, kan det henvises til en dom fra Drammen byrett i 1995.³² Saken gjaldt erstatningsansvar i forbindelse med skade på to biler etter takras.

Når det gjelder forholdet til politivedtektene uttaler retten: «Retten er uenig i at disse vedtektene kommer til anvendelse direkte, siden de bare gjelder på offentlig sted. I et tilfelle der et tak på sameiegrunn vender ned mot naboens parkeringsplass kan det imidlertid ikke være tvil om at samme prinsipp må komme til anvendelse». (min understreking).

Det kan være interessant å se på rettspraksis fra en sak som dreier seg om forholdet til det offentlige rom. Selv om det dreier seg om en tingrettsdom, og det heller ikke dreier seg om et boligselskap, er saken veldig aktuell når det gjelder denne oppgaven. Dommen er vel begrunnet og helt ny. Det bør dog nevnes at dommen er anket, slik at det blir meget interessant å følge saken videre i rettsapparatet.

6.1.3 TOSLO-2011-4974, Oslo tingrett, 7. juli 2011

Saken er godt fortalt at en ung mann ble livstruende skadd da han ble truffet av et sne/isras som falt fra taket av en bygård. Det var tre tiltalte i saken. Gårdeieren, den ansvarlige for driften av gården og selskapet som eide gården. Gårdeieren eide hundre prosent av dette selskapet og var selskapets styreleder.

Tiltalen var tatt ut etter straffelovens § 238, jf. strl. § 48 a.

Etter en lang og grundig gjennomgang kom retten uten tvil til at:

³² RG-1996-84

- Personen som var driftsansvarlig hadde utvist grov uaktsomhet da han ikke ved daglige inspeksjoner hadde sett den store skavlen som hadde dannet seg på gesimskassen til bygget.
- Gårdeieren som var ansvarlig for at det skulle vært utarbeidet tilfredsstillende inspeksjonsrutiner, også hadde utvist grov uaktsomhet, da slike rutiner ikke fantes.
- For gårdselskapet, sitat: «Det kan ikke være tvil om at den straffbare unnlatsen av å sikre gården mot det ulykksalige raset fra taket er å handle på vegne av foretaket». Etter § 48 a) kan et foretak straffes selv om ingen enkeltperson kan straffes. Men det var ikke saken her. § 48 b) bokstavene a)-c) sier tydelig at en streng foretaksstraff kan ilegges her.

Domsslutning: De to personene ble dømt til henholdsvis 75 og 60 dagers fengsel.

Gårdselskapet fikk en foretaksstraff på to millioner kroner.

I tillegg ble alle tre erstatningsansvarlige overfor skadelidte. De ble også pålagt å betale oppreisning til vedkommende.

7 Styrets generelle ansvar

7.1 Innledning

Det er klart at et styre i et boligselskap kan stilles til ansvar for det de har gjort. Det vil si deres handlinger.

Men det som er like klart er at et styre også kan stilles til ansvar for det de ikke har gjort. Det vil si såkalte unnlatelser. Styret kan bli pålagt både erstatningsansvar og straffeansvar.

Når det gjelder styrets ansvar i forbindelse med internkontrollforskriften vil det nok heller være det de ikke har gjort som kan påføre styret en form for ansvar.

Med dette mener jeg at forskriften pålegger et styre så mange arbeidsoppgaver i forbindelse med HMS-arbeidet at det er fort gjort for et styre å overse en del av disse

oppgavene. Eller kanskje styret bevisst overser noen av oppgavene de er tillagt etter forskriften, fordi det blir for meget å gjøre i forbindelse med denne.

Når det gjelder styreansvaret er det en problemstilling at man må forholde seg til forskjellige typer boligselskap.

Som nevnt innledningsvis er det borettslag som må forholde seg til borettslagsloven. Det er eierseksjonssameier etter eierseksjonsloven og boligaksjeselskap som når det gjelder styret, må forholde seg til aksjeloven.

Det videre spørsmål blir da om styreansvaret er forskjellig, det vil si om det har forskjellig rekkevidde etter hvilken selskapstype man snakker om.

Boligselskapene driver samme type virksomhet, selv om størrelsen på selskapene og styrenes aktivitet kan variere betydelig. Det er lite rettspraksis på området styreansvar i boligselskaper. Men når det gjelder aksjeselskap finnes det en del saker som gjelder styreansvar. Selv om disse sakene i hovedsak gjelder rene formueskader, bør de allikevel ha en verdi også i forhold til styrer for boligselskapene generelt.

7.2 Erstatningsansvar

I tillegg til ansvarsgrunnlagene nevnt nedenfor, må det også foreligge en årsakssammenheng mellom handlingen/unnlåtelsen og skaden som er inntrådt. Jeg vil også se på rettspraksis på forskjellige områder. Et erstatningsansvar kan pålegges på forskjellige grunnlag.

7.2.1 Styrets erstatningsansvar

Eierseksjonsloven sier ikke noe om styrets erstatningsansvar. Men borettslagsloven sier i § 12-1, første ledd: «Den som i eigenskap av styremedlem, forretningsfører, granskar eller andelseigar valdar tap forsettleg eller aktaust for laget, andelseigar eller andre under utføringa av oppgava si, har plikt til å bøte tapet». Går man så til aksjeloven for å se hva den sier på dette området, ser man at borettslagsloven nok er en kopi av denne lovens § 17-1 første ledd. At et styre da har et erstatningsansvar er det ingen tvil om. Det er den skaden en eventuelt har forårsaket i egenskap av styremedlem som skal erstattes.

En sondering som har vært diskutert i juridisk litteratur er hvordan man eventuelt skal skille mellom ting/personskade, det som kommer inn under begrepet integritetskrenkelser, og rene formueskader. Jeg må her hen vise til Kristin Normann Aarum³³, hvor det henvises til Hagstrøm med flere. Men dette vil ikke bli diskutert videre i oppgaven.

Det er klart at når det gjelder styrets ansvar i forhold til internkontrollforskriften og det rene gårdeieransvaret som jo oppgaven dreier seg om, er integritetskrenkelser det aktuelle temaet. Det er også viktig å merke seg at selv om det ovenfor ble vist til borettslagsloven § 12-1 og aksjelovens § 17-1 som rettslig grunnlag for et styres erstatningsansvar, så må også de alminnelige betingelser for å ilegge erstatningsansvar være til stede.³⁴

7.2.2 Arbeidsgiveransvar

Her vil det som regel dreie seg om erstatning, for eksempel for usaklig oppsigelse av arbeidstaker. Det er styret i et boligselskap som er pålagt arbeidsgiveransvaret.

7.3 Objektivt erstatningsansvar

Objektivt erstatningsansvar er ganske vanlig innen erstatningsretten.

Tidligere hadde man utelukkende et ulovfestet objektivt grunnlag. Men etter hvert som tiden har gått og samfunnet utviklet seg har det innenfor erstatningsretten også utviklet seg lovfestede objektive grunnlag. Ansvar på objektivt grunnlag er å bli pålagt ansvar uten å ha utvist skyld. Fra rettspraksis er eksemplet med «heisdørdommen», diskutert nedenfor, et godt eksempel i denne forbindelse. I den saken, dersom den hadde angått et boligselskap med et styre, ville det vært boligselskapet som hadde blitt pålagt det objektive erstatningsansvaret.

7.3.1 Rettspraksis – objektivt ansvar

Som nevnt tidligere er det ikke mye rettspraksis på området.

³³ Kristin Normann Aarum, 1994 s. 76

³⁴ Aarum s. 70

Når det gjelder erstatning for skade/personskade og ikke for økonomisk mislighold, kjenner jeg ikke til eksisterende rettspraksis i forhold til boligselskap og objektivt ansvar. Men det finnes rettspraksis som er meget parallell til det objektive ansvar et boligselskap/styret kan bli pålagt. Enten det er en gårdeier som ikke er et boligselskap, eller det er et boligselskap som eier denne gården, bør det rettslige utfall bli det samme. Jeg vil først se på en Høyesterettsdom fra 1957.

7.3.2 Rt-1957-1097 (Heisdørdommen)

Saken gjelder en mann som ble skadet ved at han falt ned i en heissjakt. Selve heisen sto i første etasje, men på grunn av en teknisk svikt lot allikevel heisdøren seg åpne i 5. etasje hvor mannen gikk inn, falt ned i sjakten og ble skadet. Det forelå en teknisk svikt ved en sikringsanordning. I høyesterettsdommen er det også inntatt uttalelser fra byretten. Høyesterett var enig med det resultat byretten var kommet til. Derfor er det interessant å se på uttalelser fra byretten: «Et heisanlegg kan ikke anses for en farlig virksomhet. Men med visse mellomrom hender det heisulykker. Et faremoment er til stede og frembyr risiko for ulykke. Mot ulykker av denne art kan huseieren tegne ansvarsforsikring. Gode grunner tilsier at huseieren bør bære risikoen for skader uten hensyn til skyld».

I tillegg til at retten her snakker om ansvar uten skyld, er det verdt å legge merke til at de snakker om gårdeierens mulighet til å tegne en ansvarsforsikring. Den samme mulighet har jo også et boligselskap, og i dag også et styre som kan tegne styreansvarsforsikring. Byretten sier også: «Når det tekniske apparat sviktet og den istandbrakte sikringsordning ikke var effektiv må saksøkte, (gårdeieren, min anmerkning) mener man, ha et objektivt erstatningsansvar. Høyesterett er enige med både byretten og lagmannsretten om at det foreligger et objektivt erstatningsgrunnlag. Høyesterett uttaler blant annet: «Det dreier seg med andre ord om en teknisk svikt ved en anordning som er et vesentlig ledd i de tiltak som er påbudt til sikring mot ulykker, En svikt som medfører en nærliggende mulighet for at uhell kan skje». De sier videre: «For en slik teknisk svikt mener jeg at eieren etter de prinsipper som rettspraksis om ansvar på objektivt grunnlag bygger på, må være ansvarlig, uten at det foreligger skyld». Høyesteretts dom som pålegger huseier et objektivt erstatningsansvar i denne saken er enstemmig.

Men et annet moment i denne saken som gjør den interessant for oppgavens del, er at både Høyesterett, lagmannsretten og byretten inngående drøfter skadelidtes medvirkning. Det vil si om skadelidte også kan bebreides for at ulykken skjedde. Det var mange spesielle omstendigheter til stede. Det som ble konklusjonen i alle rettsinstansene var at erstatningen til skadelidte ble halvert på grunn av hans medvirkning til ulykken. Det vil si at han ikke hadde opptrådt varsomt nok under disse spesielle omstendighetene. Det er her en klar parallell til et boligselskaps virksomhet. Der finnes det beboere. Gjester kommer og går, og det kan være tilfeldige tredjepersoner som ikke har noen forbindelse til boligselskapet. Det viser da at et boligselskap ikke har et erstatningsansvar uansett omstendigheter. Man må også ta hensyn til hvordan eventuelle skadelidte har oppført seg på skadetidspunktet.

Konklusjon: En gårdeier/boligselskap kan pålegges et objektivt erstatningsansvar ved som her en heisulykke, selv om en heis i dag ikke kan regnes som en spesielt farlig innretning. Men de som bruker en heis må også utvise normal aktsomhet.

To andre saker fra rettspraksis bør i korthet nevnes når det gjelder objektivt erstatningsansvar. Først den såkalte «gesimsdommen».³⁵ Den gjelder en sak hvor deler av en gesims falt ned og skadet en mann så sterkt at han straks etter døde. Retten kom til at huseieren ikke kunne bebreides for dette. Men Høyesterett uttaler: «Efter min opfatning er erstatningsplikten i et forhold som det foreliggende ikke avhengig av hvorvidt eieren kan bebreides uaktsomhet med hensyn til tilsyn og kontroll av eiendommen». Huseieren ble da pålagt et objektivt erstatningsansvar.

Den andre dommen kalles «taksteindommen, mønnepannedommen».³⁶ For erstatningssakens del gjaldt det en pike som ble rammet av en taksten og påført hodeskade. Høyesterett uttaler: «Under disse omstendigheter knytter det seg til denne bygning et slikt særpreget og ekstraordinært faremoment at gårdeieren uten hensyn til skyld må betale erstatning for den skade som oppstår når disse risikomomenter i det

³⁵ Rt-1939-766

³⁶ Rt-1972-965

konkrete tilfellet manifesterer seg. Gårdens eier, som for en meget billig premie kan dekke sitt tap gjennom en ansvarsforsikring, er etter min oppfatning nærmere til å bære de økonomiske følger av en slik ulykke enn den tilfeldige forbipasserende som rammes».

Rettspraksis viser altså at gårdeiere kan ilegges objektivt erstatningsansvar.

7.3.3 Subjektivt erstatningsansvar

Det andre ansvarsgrunnlaget som kan bli pålagt ved erstatning er culpa – ansvaret. Culpa – ansvar er når skadevolder har utvist en form for skyld. Man snakker da om forskjellige grader av skyld. Nemlig former for uaktsomhet og forsett. Jeg kjenner ikke til om det finnes noen rettsavgjørelser der et styre i et boligselskap har blitt pålagt erstatningsansvar ved brudd på internkontrollforskriften eller på grunn av gårdeieransvaret. Samtidig er det vel et erstatningsansvar et styre mest sannsynlig vil bli pålagt. Det ansvarsgrunnlaget som blir diskutert her er uaktsomhet. Uaktsomheten dømmes ut i fra en objektiv norm.

Når det gjelder årsakssammenhengen: «For å bli tilkjent erstatning er det et krav at det kan påvises at styrets uaktsomme handling eller unnlattelse har påført skadelidte et erstatningsmessig tap. Et styremedlem kan ikke holdes erstatningsansvarlig dersom tapet ikke skyldes hans uaktsomme forhold».³⁷ I tillegg til årsakssammenhengen ser man at det også må foreligge et erstatningsmessig tap.

Det er tidligere i oppgaven nevnt at unnlattelser også kan føre til ansvar, ikke bare aktive handlinger. Det er usikkert om det skal mere til å pålegge ansvar ved unnlattelser i forhold til handlinger.

Hagstrøm³⁸ skriver i sin bok om unnlattelser. Han skiller mellom forskjellige former for unnlattelser. Men for denne oppgavens del er det interessant at han sier følgende: «Den som har den alminnelige rådighet over fast eiendom eller ting, har plikt til å sørge for at

³⁷ Aarum s. 72

³⁸ Viggo Hagstrøm, Culpanormen, 1981, s. 59 flg.

omgivelsene ikke blir utsatt for fare. Disponerer man over en eiendom, må man holde den i forsvarlig stand, hindre farlig ras av is og snø, sørge for å holde fortauet rent og isfritt, påse at trær som henger ut over beferdet gate ikke er så råtne at de må hugges ned osv».

Nøyaktig denne typen unnlaterer er det styret i et boligselskap kan bli gjort ansvarlig for. Dette kommer helt klart inn under gårdeieransvaret.

7.4 Generelt styreansvar ved utvist skyld

Dersom et styre har utvist uaktsomhet eller forsett for en skade som har inntruffet kan styret bli gjort ansvarlig for skaden som har oppstått. Her kan det da dreie seg om hele styret eller enkeltmedlemmer i styret. I utgangspunktet er styreansvaret kollektivt ve at man fatter flertalls vedtak. Dersom hele styret har stått bak en avgjørelse som i ettertid utløser erstatningsansvar eller straffansvar, det vil si at hver og en i styret har stemt for et vedtak, da kan hver og en i styret bli gjort ansvarlig for dette vedtaket.

Dersom et styremedlem skal unngå å bli gjort ansvarlig på lik linje med de andre i styret, er det ikke tilstrekkelig at han ikke avgir stemme når avgjørelsen tas. Han må aktivt stemme imot forslaget. Både aksjeloven, borettslagsloven og eierseksjonsloven har bestemmelser om føring av styreprotokoll. Derfor må et styremedlem som er uenig i en avgjørelse på et styremøte og stemmer imot denne, forsikre seg om at dette blir forsvarlig protokollert i styreprotokollen for dette møtet.

Dersom vedkommende ikke er til stede på møtet, kan han heller ikke bli gjort ansvarlig for avgjørelser tatt på dette møtet.

7.4.1 RG 2003-646

Dette er en dom fra Oslo Tingrett kunngjort i mars 2003. Som nevnt tidligere, en tingrettsdom har normalt ikke stor rettskildemessig verdi, men det er også som nevnt lite rettspraksis på området. Denne saken er også spesielt interessant da den omhandler brannvern, som igjen er et av kjerneområdene for internkontrollforskriften.

Igjen må det trekkes paralleller, da det også her gjelder en sak mot en gårdeier, og ikke mot et boligselskap.

Selv om saken her diskuteres under subjektivt erstatningsansvar, må det nevnes at gårdeieren ble ilagt et forelegg av Oslo Politidistrikt på Kr. 100.000.- på grunn av manglende internkontroll og manglende slukkings- og varslingsmateriell. Dette forholdet ble aldri avgjort i retten, da vedkommende vedtok forelegget på grunn av personlige årsaker.

Derfor er det det erstatningsmessige forhold i saken som blir tema her. Saken gjelder en brann i en bygård i Oslo hvor en ung kvinne omkom. Kvinnens far gikk til erstatningssøksmål mot gårdeieren etter skadeserstatningslovens

§ 3-5. Han gjorde gjeldende at gårdeieren ved ikke å iverksette brannhindrende tiltak grovt uaktsomt hadde voldt datterens død.

Dette gjaldt en gammel bygård. Det hadde vært flere branntilsyn som påpekte at kjeller og loft måtte ryddes, samt at ting som sto i trappeoppgang måtte fjernes. Hovedtrappen var eneste rømningsvei. Selv om gårdeier også ble pålagt å montere branntau var det i ettertid tvil om dette var et gyldig påbud.

Det var mange vitneavhør i saken, og mange meninger om hva som var skjedd og hva som eventuelt kunne eller burde vært gjort annerledes. Men det interessante er selvsagt rettens konklusjon:

«Retten har etter en samlet vurdering kommet til at Fs (gårdeieren, min anmerkning) manglende etterlevelse av sine plikter i forhold til montering av brannvarsler og installering av slokkeutstyr i Cs (hvor brannen startet, min anmerkning) leilighet må anses som grovt uaktsomt. Det må her tas hensyn til at det ikke bare var i Cs leilighet disse brannvernmidlene manglet. Det dreide seg således ikke om en enkeltstående forglemmelse, men en holdning i strid med loven om at dette ikke var gårdeiers ansvar. Det burde fremstått som klart for en profesjonell eiendomsforvalter at gården var meget brannfarlig, og at en brann lett kunne utvikle seg katastrofalt.

Gårdeieren ble derfor dømt til å betale offerets far erstatning etter skadeserstatningslovens § 3-5, annet ledd. Om resultatet ville blitt det samme dersom saken hadde involvert et boligselskap representert ved et ikke-profesjonelt styre, er ikke mulig å si noe sikkert om.

7.5 Styrets solidaransvar ved erstatning

Ved erstatningsansvar sier skadeerstatningsloven § 5-3, første ledd: «Flere som plikter å betale erstatning for samme skade, svarer en for alle og alle for en. Det samme gjelder den som plikter å betale oppreisning for samme skade».

Det vil si at dersom flere styremedlemmer blir gjort ansvarlige for en og samme handling eller unnlattelse, så hefter hver enkelt etter skadeerstatningsloven for den skaden som skal utbedres. Når dette solidaransvaret blir pålagt av loven, betyr dette at den skadelidte kan gå på hver enkelt av styremedlemmene og få sitt tilgodehavende utbetalt fra vedkommende. Man kan si at erstatningsansvaret her er individuelt. For den skadelidte kan det være smart å velge seg ut det mest velstående styremedlemmet, (hvis det er noen forskjell) og få sin erstatning derfra. Spørsmålet om den som betaler ut kan søke regress hos de andre skadevolderne er uklart etter skadeerstatningsloven § 5-3 nr. 2. Dette kommer frem hos Peter Lødrup³⁹. Nå er det noen spesielle regler i forbindelse med eventuelle forsikringer. Disse vil bli behandlet senere i oppgaven.

7.6 Skadelidtes medvirkning og lemping av ansvar

Som nevnt tidligere i oppgaven i forbindelse med «heisdørdommen», tas det hensyn til skadelidtes eventuelle medvirkning til at skaden har oppstått. Dette fremgår av skadeerstatningsloven § 5-1, første ledd.

Når det gjelder lemping har borettslagsloven § 12-2 en regel om dette. Den viser direkte til skadeserstatningslovens § 5-2. Når det gjelder både medvirkning og lemping vil retten vurdere om det finnes spesielle omstendigheter som vil føre til at erstatningen skal reduseres eller falle helt bort. Men utgangspunktet i norsk rett er at den skadelidte skal ha full erstatning.⁴⁰

7.7 Styreansvarsforsikring og huseierforsikring

Det er to typer forsikring som er aktuelle i forbindelse med oppgaven.

Styreansvarsforsikring er en relativt ny forsikringsvariant i Norge. Den begynte så vidt å få innpass ca. rundt 1975-1980.⁴¹

³⁹ Peter Lødrup, 2006, s.332

⁴⁰ Peter Lødrup, 2006, s. 325

⁴¹ Aarum s. 93

Til å begynne med var det nok styrer i større aksjeselskap som inngikk en slik forsikringsordning. Men den er blitt vanligere etter hvert, og nå kan også styrer i boligselskap tegne en slik forsikring. Jeg har ingen oversikt over hvor mange boligselskapsstyrer som har tegnet denne type forsikring. Men det må vel være grunn til å anta at etter hvert som styrene i boligselskapene er blitt bevisste på hvilket ansvar de kan bli pålagt, så har nok en del av disse tegnet styreansvarsforsikring. For de som er klar over at denne forsikringen finnes, og igjen klar over det ansvar de har, må styreansvarsforsikringen ses på som et positivt bidrag til det å ville påta seg et styreverv. På samme måte som en enkeltstående huseier, har jo i tillegg selve boligselskapet sin huseierforsikring som dekker de forhold et boligselskap kan bli gjort ansvarlig for. I dag omfatter også noen slike forsikringer styreansvarsforsikring. Som alltid når det gjelder hva en forsikring dekker, må man i hvert enkelt tilfelle gå inn og se på hva forsikringen dekker, enten det gjelder en styreansvarsforsikring eller en huseierforsikring. Det er klart at det vil være stor forskjell på vilkårene for et aksjeselskap av en viss størrelse og et mindre boligselskap.

Det er vanlig at forsikringsselskapene opererer med en rekke unntak som ikke blir dekket av forsikringen. Dette er det viktig at den enkelte er klar over.

Det er forsikringsavtaleloven⁴² som dekker forholdet mellom forsikringsselskapet, den sikrede, (styret) og den skadelidte. Loven sier i § 7-6, første ledd, første punktum: «Dekker forsikringen siktedes erstatningsansvar, kan skadelidte kreve erstatning direkte fra selskapet». Med selskapet menes her forsikringsselskapet.

Men dette dreier seg ikke om «tvungen ansvarsforsikring» etter lovens paragraf 7-7, slik at forsikringsselskapet kan ta forbehold om utbetaling av forsikring dersom de forsikrede har brutt forsikringsavtalens vilkår.

Det er i forsikringsmessig sammenheng også forskjell på tingskader og personskader. Når det gjelder tingskader kan forsikringsselskapet etter skadeerstatningslovens § 4-3, jfr. § 4-2 kreve regress fra skadevolder dersom vedkommende har utvist grov uaktsomhet eller forsett.

Dersom man har forsikring også for personskade og erstatningsutbetalingen dreier seg om dette, er bildet mer sammensatt. Men også her kan forsikringsselskapet kreve erstatning etter skadeerstatningslovens § 3-7.

⁴² Lov av 16. juni 1989 nr. 69

7.7.1 Betydningen av å være forsikret.

Bortsett fra den generelle trygghet ved å være forsikret, er det et annet aspekt som må nevnes. Fra rettspraksis, og særlig når det gjelder å bli pålagt et objektivt erstatningsansvar har domstolene lagt vekt på hvem som er nærmest til å bære tapet. I denne sammenheng har de da sett på forsikringsforholdene i forbindelse med den aktuelle saken. Den som har vært forsikret mot skaden, har vært sett på den som også er nærmest til å erstatte denne. I saker hvor da en gårdeier har vært forsikret, har det vært naturlig å pålegge gårdeieren objektivt erstatningsansvar. Dette vil jo bli det samme dersom det gjelder et forsikret boligselskap.

8 Straffeansvar etter internkontrolllovgivningen og straffeloven

8.1 Innledning

Det kan også pålegges et straffeansvar for enkeltpersoner, styrer og selskap. Grunnlag for straffeansvar er at man har utvist tilstrekkelig skyld i form av uaktsomhet eller forsett.

Det er klart at dersom en person eller virksomhet skal straffes må de ha overtrådt et straffebud.⁴³ Det vil si at deres adferd har vært straffbar i forhold til teksten i en lov eller forskrift. Lovene internkontrollforskriften er hjemlet i inneholder bestemmelser om straff.

Strafferammene er positivt angitt i de enkelte lovene. Det fremgår av el-tilsynsloven § 14 at overtredelser av lover eller forskrifter gitt i medhold av denne straffes med bøter. For de øvrige hjemmelslovene til internkontrollforskriften er strafferammen bøter eller fengsel inntil tre måneder. Ved særskilte omstendigheter er strafferammen høyere i noen av lovene. Det er viktig å presisere at både en aktiv handling og en unnlattelse kan være straffbare.

⁴³ Ståle Eskeland, 2006, s. 67

8.2 Styrets straffansvar

Internkontrollforskriften nevner selv i § 10 at overtredelse av forskriften kan føre til reaksjoner som fremgår av HMS-lovgivningen. Det betyr at dersom man bryter internkontrollforskriften, da bryter man en lov. De fleste lovene etter internkontrollforskriften krever at man enten har utvist uaktsomhet eller forsett. Dersom et styre ved handlinger/unnlater som innebærer brudd på internkontrollforskriften samtidig overtrer et straffebed i straffeloven, kan det også være aktuelt med straff etter denne. Det vil typisk være mest aktuelt dersom bruddet på forskriften innebærer død eller betydelig skade på person.

Som tidligere nevnt mangler styrene i boligselskapene virkemidler for å gjennomføre arbeidet med internkontrollforskriften. Et spørsmål som da kan stilles er på hvilken måte dette bør ha konsekvenser for rekkevidden av styrets straffansvar.

Men straffeloven, i motsetning til skadeerstatningsloven, inneholder ingen regler om solidaransvar. Det som vel kan ligne er reglene om medvirkning i straffeloven.

Det er klart at et styre ikke kan straffes kollektivt etter straffeloven.

Hver og en av styremedlemmene må ha utvist den nødvendige skyld for å kunne straffes. Dette betyr da formelt sett at det blir en egen straffesak mot hvert av styremedlemmene.

Der hvor de enkelte lovene inneholder straffebed må også disse tolkes i forbindelse med det aktuelle tilfellet. Dersom det kun er reist straffesak mot et medlem i styret, og saken er henlagt for de øvrige, så er dette ikke grunn til å frifinne det styremedlemmet saken er anlagt mot. Dette kom frem i Rt. 1972 s. 1323. Det samme vil nok gjelde ved et erstatningssøksmål mot et styremedlem i et tilfelle hvor sak ikke er reist mot resten av styret.⁴⁴

⁴⁴ Aarum s. 68

8.2.1 Styremedlemmenes individuelle forutsetninger

Et spørsmål som er naturlig å stille, er hvor mye kan kreves av det enkelte styremedlem. Det vil si, kan man legge vekt på ved bedømmelsen i en avgjørelse, de individuelle kvalifikasjoner hos styremedlemmet? Og hva er kravet til eventuelle kvalifikasjoner? Selv aksjelovene stiller ingen formelle krav om kunnskaper og andre kvalifikasjoner hos styremedlemmer.

Hva man kan kreve, vil hvis saken kommer så langt, bli vurdert av domstolene ved hvert enkelt tilfelle. Selv om den omhandler forretningsmessige aksjeselskap, sies det i boken «Lov og rett for næringslivet»⁴⁵ følgende: «Det er imidlertid klart at ingen kan unndra seg sitt ansvar som styremedlem ved å si at man ikke hadde forutsetninger for å forstå innholdet i de sakene som man skulle ta stilling til. Dersom et styremedlem ikke har forståelsen av de saker som styret får til behandling og derfor ikke ser rekkevidden av de beslutninger som han eller hun er delaktig i, må han eller hun frasi seg sitt verv. Ellers risikerer han eller hun å bli gjort ansvarlig for tap som styrets beslutninger påfører selskapet...»

Det er helt klart at man kan stille større krav til styremedlemmene i et stort aksjeselskap, enn man kan stille til ikke- profesjonelle styremedlemmer i et boligselskap. Dersom kravene stilles for høyt til disse, kan det være vanskelig å få tak i personer som ønsker å påta seg styreverv. Dette viser også Tryg/Brannvern – undersøkelsen.

Rettspraksis har vist at det kan bli tatt hensyn til individuelle forhold.

I Wyllers Boligrett⁴⁶ viser han til en lagmannsrettsdom som angikk Skøyenåsen borettslag, Oslo.⁴⁷ 8. Saken gjaldt ikke ansvar for skade på ting eller personer, men retten uttaler seg om hvor streng aktsomhetsnorm man bør legge til grunn. Det sies blant annet: «Aktsomhetskravet er mindre strengt enn hva som gjelder styret i et aksjeselskap, hvor andre og særegne/reelle hensyn og interesser gjør seg gjeldende. I næringslivet er styret normalt betalt for det ansvar det påtar seg. Dette i motsetning til

⁴⁵ Sverre Faafeng Langfeldt, Tore Bråthen 2009 s. 173

⁴⁶ Christian Fr Wyller, Boligrett 2009, s. 201

⁴⁷ RG 1997.1308

borettslag, hvor styrevervet er et tillitsverv man påtar seg som medlem av laget. Styremedlemmer hentes fra en snever krets, og godtgjørelsen er beskjeden. De har normalt ikke styreefaring, og er normalt ikke forretningskyndige og besitter heller ikke juridisk og/eller regnskapsmessig kompetanse. En for streng aktsomhetsnorm vil kunne avholde de mest innsiktsfulle fra å påta seg slike styreverv, (...). Når styremedlemmer har handlet etter eget beste skjønn og gjort så godt de har kunnet for å ivareta lagets interesser, skal det mye til for å holde dem erstatningsansvarlige.» (RG s. 1315). Ovenfor så de på et styres ansvar i et borettslag i forhold til i et aksjeselskap. Det tenkes nok da på et profesjonelt styre i et forretningsmessig aksjeselskap som driver en helt annen form for virksomhet enn et boligselskap. Juridisk sett har nok et styre i et aksjeselskap videre fullmakter og større ansvar enn styrer i boligselskap. Men et styre i et boligaksjeselskap er ikke mer profesjonelt enn styrene i borettslag og eierseksjonssameier. Derfor må det understrekes at styret i et boligaksjeselskap ses på som styret i et borettslag eller eierseksjonssameie. Det retten uttalte her viser at det bør tas hensyn til ikke- profesjonelle styrer slik som drøftet ovenfor.

Wyller⁴⁸ selv sier i denne forbindelse: «For at styremedlemmer skal kunne pådra seg ansvar, må det dreie seg om et klart og utvilsomt avvik fra hva man kan forvente av styremedlemmer i et borettslag». Som nevnt tidligere kan erstatningsansvar lempes etter skadeerstatningslovens § 5-2.

Avslutningsvis når man drøfter styremedlemmenes kvalifikasjoner individuelt, så kan man stille spørsmål om et styremedlem bør vurdere sine egne kvalifikasjoner før en sier ja til et styreverv. Igjen, som tidligere påpekt, forskjellene i boligselskapenes størrelse og kompleksitet er så store at det ikke kan gis noe generelt svar på dette.

8.3 RG-2010-520

Dette er en straffesak fra Borgarting lagmannsrett. Dommen er kunngjort 20. april 2010. Dette er en ny dom i et område med lite rettskilder. Derfor interessant her. Det må også

⁴⁸ Wyller s. 201

nevnes at anke til Høyesterett over straffekravet ble nektet fremmet. Her kan det også trekkes en tydelig parallell til oppgaven når det gjelder boligselskapets ansvar og styrets ansvar ved utvist uaktsomhet med dertil påfølgende skade/død.

Tiltalen var tatt ut mot en gårdeier som eide alle aksjene i et holdingselskap og i aksjeselskapet som eide gården.

Tiltalen mot gårdeieren var tatt ut etter straffelovens § 239, første straffalternativ, subsidiært straffeloven § 151. Tiltalen mot aksjeselskapet var etter straffelovens § 239, jf. strl. § 48 a.

Saken omhandlet en eldre bygård i Oslo, som lå ut mot en trafikkert gate, Trondheimsveien. Det hadde vært en del hendelser tidligere, noe som retten drøftet inngående. Selve hendelsesforløpet som utløste straffesaken var at hele gesimsen langs gatefasaden på gården raste ned på fortauet og gaten. Samtidig gikk en kvinne på fortauet forbi gården. Hun fikk store mengder teglstein, skiferheller, murpuss og betong over seg. Hun ble raskt gravd ut av raset, men ble konstatert død på Ullevål sykehus samme kveld.

For å finnes skyldig i uaktsomt drap etter straffeloven § 239, må tiltalte uaktsomt ha forvoldt en annens død. Etter undersøkelser av forutgående hendelser uttaler lagmannsretten: »På bakgrunn av det som er sagt ovenfor, er lagmannsretten kommet til at det var uaktsomt av A å unnlate å dekke til gesimsen for å unngå fukt, og det var uaktsomt å la være å sette opp stillas og montere gangtunneler på fortauet. Uaktsomheten omfatter dødsfølgen. A burde med andre ord innsett muligheten av at hans unnlater kunne føre til dødsulykke.

A, det vil si gårdeieren hadde en forhistorie med psykisk sykdom og var også innlagt på tidspunkt for ulykken. Men han ble funnet strafferettslig tilregnelig. Grunnen til at dette blir tatt med her, er at jeg finner rettens uttalelse i denne forbindelse interessant: Det grunnleggende vilkår for uaktsomhetsansvar er at handlingen/unnlateren står i strid med den objektive norm for forsvarlig opptreden. As unnlaterer har imidlertid pågått over lang tid, adskillig lenger enn sykdomsforløpet, og lagmannsretten finner det klart at han ikke har gjort så godt som han har kunnet ut fra sine forutsetninger. Frifinnelse av individuelle unnskyldningsgrunner er derfor ikke aktuelt i saken». Lagmannsretten

konkluderer til slutt: « Lagmannsretten finner det etter dette bevist at A har forvoldt Cs død. Som alt nevnt ovenfor har han i denne forbindelse utvist grov uaktsomhet og uaktsomheten omfatter dødsfølgen. Han finnes således skyldig i overtredelse av straffeloven § 239».

Når det gjelder straffutmålingen hadde aktor lagt ned påstand om fengsel i seks måneder. Men lagmannsretten fastsatte straffen til fengsel i 120 dager.

Det ble i skjerpene retning lagt vekt på at den utviste uaktsomhet var grov, særlig fordi farepotensialet var så stort. I verste fall kunne flere blitt drept.

I tillegg ble gårdeieren og aksjeselskapet pålagt å betale oppreisning etter skadeserstatningsloven § 3-5, andre ledd til avdødes foreldre. Retten påla gårdeier og aksjeselskap solidaransvar overfor foreldrene for denne erstatningen. I tillegg ble aksjeselskapet idømt foretaksstraff i form av en bot på to og en halv million kroner.

8.3.1 Dommens relevans for oppgaven

Denne dommen er svært interessant av flere grunner.

- En gårdeier blir ilagt fengselsstraff på grunn av uaktsomhet.
- Et aksjeselskap blir ilagt foretaksstraff .
- Tidligere i oppgaven er det blitt nevnt at også unnlater, ikke bare aktive handlinger, kan føre til straffansvar. I denne dommen dreier det seg om unnlater. Når man vet at det skal mer til for å bli tillagt ansvar ved unnlater enn ved handlinger, viser denne dommen at når uaktsomheten er grov nok, blir også unnlater straffet hardt.
- Dommen diskuterer individuelle unnskyldningsgrunner. Det blir lagt vekt på at tiltalte ikke har gjort så godt som han har kunnet ut fra sine forutsetninger. Dette kan være en interessant problemstilling dersom man har med ikke-profesjonelle styremedlemmer i et boligselskap å gjøre. Da vil retten kunne ta hensyn til styremedlemmenes individuelle kompetanse, og kanskje stille mildere krav til dem enn til eventuelle profesjonelle styrever.

8.4 Boligselskapets straffansvar

8.4.1 Foretaksstraff

Det har i et par av rettsavgjørelsene ovenfor blitt pålagt foretaksstraff.

Det kan ikke være noen tvil om at et borettslag eller boligaksjeselskap som selvstendige juridiske personer og som er definert som foretak, kan ilegges en slik straff.

Det som har vært mer tvilsomt er om et eierseksjonssameie som ikke er en juridisk person og da heller ikke er foretak, kan ilegges foretaksstraff. Dersom et selskap har overtrådt et straffebed, for eksempel straffelovens § 239, så kan det ilegges foretaksstraff etter straffelovens § 48 a) som sier: «Når et straffebed er overtrådt av noen som har handlet på vegne av et foretak, kan foretaket straffes. Dette gjelder selv om ingen enkeltperson kan straffes for overtredelsen. Med foretak menes her selskap, samvirkeforetak, forening eller annen sammenslutning, enkeltpersonforetak, stiftelse, bo eller offentlig virksomhet». Det har vært meningen, og derfor er ordlyden tatt med her for å vise det, at begrepet foretak skal favne vidt. Ståle Eskeland⁴⁹ skriver i sin bok: «I tillegg til juridiske personer som «selskap», «forening», «enkeltpersonforetak», «stiftelse» og «bo», omfatter begrepet også «annen sammenslutning» og «offentlig virksomhet». Det fremgår av forarbeidene at meningen har vært at ansvaret skal omfatte alle typer virksomhet, uansett organisasjonsform (NOU 1989: s. 11)».

Dette må bety at alle typene av boligselskap, også et eierseksjonssameie, kan ilegges foretaksstraff. Dette vil i tilfelle bli i form av en bot. Dette gjelder i hvert fall i teorien. Men hva med det rent praktiske?

§ 48 a sier at et foretak kan straffes. Når man jamfører med § 48 b ser man at bestemmelsen er fakultativ. Det vil si at retten kan velge om straff skal ilegges eller ikke. Bestemmelsen i § 48 b sier følgende: «Ved avgjørelsen om straff skal ilegges et foretak etter § 48 a, og ved utmålingen av straffen overfor foretaket skal det særlig tas hensyn til». Så følger en oppramsing av flere momenter som kan være aktuelle, men når det gjelder boligselskap er det særlig bokstav f) som er interessant og aktuell. Der står at det skal tas hensyn til: «foretakets økonomiske evne». Om dette vil bli gjort i forhold til

⁴⁹ Ståle Eskeland, 2006, s. 350

at boligselskapene ikke driver en virksomhet for å oppnå økonomisk vinning er vanskelig å si. Men det er det vil også legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen har vært, og hvor alvorlig skade som er gjort.

I de to tilfellene fra rettspraksis, vist til tidligere i oppgaven har riktignok «gårdeierselskap» blitt ilagt kraftige bøter. Men dette er selskaper som driver kommersielt og også har hatt en helt annen økonomi enn boligselskapene. Disse selskapene vil da også bedømmes annerledes i forhold til hensynene etter straffelovens § 48 b. Det må understrekes at dersom et foretak skal ilegges straff så er det et krav at ledelsen i foretaket har utvist skyld⁵⁰.

9 Avslutning

9.1 Dagens situasjon

Jeg mener at dagens situasjon på det området oppgaven dekker ikke er tilfredsstillende. Særlig når det gjelder internkontrollforskriften så prøver den å favne et alt for stort virkeområde. Det er stor forskjell på Norsk Hydro og et lite boligselskap i Drammen. Dette virker lite gjennomtenkt og er nok en av grunnene til at situasjonen er slik den er. Det vil si preget av uoversiktlig, uvitenhet, ugjennomførbarhet.

Når det gjelder det generelle gårdeieransvaret, da særlig i forhold til politivedtektene, er dette klart nok. Regelverket er lett tilgjengelig og bør være lett å forstå. Det finnes også en del rettspraksis på området. Når det gjelder gårdeieransvaret innenfor det offentlige rom er dette mer uklart. Men vanlige normer for hva som er normal aktsomhet og hvordan en gårdeier bør utføre sikkerhetsforebyggende tiltak, bør være godt kjent.

9.1.1 NOU-1992-32⁵¹

For å underbygge mine påstander, og dette gjelder først og fremst internkontrollforskriften, viser jeg til noen utdrag fra denne NOU.

⁵⁰ Ståle Eskeland, 2006, s. 364

⁵¹ NOU-1992-32 Lovstrukturutvalgets delutredning II

Selv om denne forskriften er gammel og refererer til den tidligere forskrift om internkontroll og sikkerhet⁵² mener jeg at mye av det som sies er aktuelt fremdeles i dag. Under pkt. 5.7.5 som gjelder vedtakelse sies det: «Det vanlige er at det er en instans som utsteder en forskrift». Lenger ned under samme punkt: «I den senere tid har en imidlertid sett eksempel på at flere departementer i fellesskap har fastsatt en forskrift, se f. eks. forskrift 22. mars 1991 nr. 59 om internkontroll for miljø og sikkerhet». Videre i neste pkt. 5.7.6 angående hjemmelsstruktur sier man: «Tradisjonelt har forskrifter vært gitt av en myndighet med hjemmel i lov. Nå fastsettes forskrifter oftere med mer sammensatt hjemmelsgrunnlag. Internkontrollforskriften som ble nevnt i forrige punkt er et ekstremt eksempel på dette (min understreking). Denne forskriften er hjemlet i 8 lover. I kapittel 8 sies det: «Strukturen i lovgivningen om skadeforebyggelse og sikkerhet (helse- miljø og sikkerhet) bør vurderes nærmere».

I vedlegg 28 til NOUen, forfattet av professor dr. jur. Henning Jakhelln og utvalgsleder Brynjar Mørkved blir det sagt: «Den lovgivning om sikkerhet og skadeforebyggelse som gjelder i dag, er resultatet av en lang utvikling, og det foreligger et klart behov for en bedre strukturering av lovgivningen og i denne sammenheng også en bedre samordning av de forskjellige former for offentlig tilsyn».

Det må dog bemerkes at dette gjaldt den generelle lovgivning om skadeforebyggelse og sikkerhet. Slik at uttalelsene gjaldt også langt utover internkontrollforskriften.

9.1.2 Innst. S. nr. 55⁵³

For bare å underbygge mine påstander videre henviser jeg til denne innstillingen til Stortinget fra kommunalkomiteen “vedrørende forslag fra stortingsrepresentantene Svein Ludvigsen, Valgerd Svarstad Haugland, Unn Aarrestad og hans Røsjorde om å be Regjeringen foreta en forenkling av strukturen for forvaltningsmyndigheter og tilsynsmyndigheter av internkontroll av helse – miljø – og sikkerhet, herunder harmonisering av de ulike regelverk for internkontroll.” Når man i denne innstillingen

⁵² Forskrift av 22. mars 1991 nr. 59

⁵³ Innst. S. nr. 55(1996-1997)

viser til at internkontroll omfattes av 8 lover, 260 forskrifter, 106 veiledninger og 335 publikasjoner spredt på 10 kontorer skjønner man at de ikke-profesjonelle nevnt tidligere har en vanskelig jobb å gjøre.

Det som gjør det ytterligere komplisert er at denne innstillingen snakker om bedrifter, og foreslår at “Stortinget ber Regjeringen utarbeide egne internkontrollforskrifter som beskriver en forenklet oppfølging for de mindre bedrifter, f.eks. for alle bedrifter med mindre enn 5 ansatte. Når komiteen foreslår en forenkling for disse, sier det seg selv at boligselskap uten ansatte helt klart bør ha et forenklet regelverk å forholde seg til. I forbindelse med Internkontrollforskriften er navnet boligselskap ikke nevnt i det hele tatt.

Men “forskriften omfatter både offentlig og privat virksomhet av alle slag, alle former for næringsvirksomhet foretak/bedrift, herunder bl. a. forbrukertjenester...

Privatpersoner/forbrukere er derimot ikke omfattet av forskriften. For nærmere presisering av hvordan virksomhetsbegrepet skal forstås, vises til de enkelte lover. Ved eventuell tvil om virkeområde, kan dette avklares ved å henvende seg til den aktuelle tilsynsmyndighet.”⁵⁴

Andre steder omhandler man for eks. barnehager og skoler, men ikke noe sted er det referert direkte til boligselskap.

Dette kan kanskje komme av at det var først i år 2000 at departementet klart ga uttrykk for at også boligselskaper skal regnes som virksomheter i forhold til internkontrollforskriften.

9.1.3 Ot.prp. nr. 67

Denne Odelstingsproposisjonen som er nevnt innledningsvis har vært med på å forbedre dagens situasjon. Man var klar over at det var de mindre virksomhetene, særlig de med mindre enn 5 ansatte, som slet med implementeringen av internkontrollforskriften.

Dette på grunn av at regelverket fremsto som uoversiktlig komplekst og omfattende.

⁵⁴ Kommentar til § 2 Internkontrollforskriften

Når denne forskriften også omhandler boligselskaper, hvor man har styrer sammensatt av ikke-profesjonelle, så forlanges det mye av disse for at de skal kunne sette seg inn i dette kompliserte regelverket.

Derfor førte forslagene fra denne proposisjonen til et forenklet regelverk, det vil si at de 8 hjemmelslovene ble harmonisert på flere punkt. Samtidig opprettet man regionale grupper som skulle søke å bedre samarbeidet mellom de forskjellige tilsynene som har ansvaret for forskriften. Jeg stiller nedenfor spørsmål til om dette har fungert tilfredstillende.

9.1.4 Boligselskapslovene

På samme måte som boligselskap ikke noe sted er nevnt direkte i internkontrollforskriften eller i lovene forskriften referer til, er heller ikke internforskriften nevnt i noen av lovene som regulerer boligselskapenes drift. Dette mener jeg er med på å understreke lovgivernes mangel på hensyntagen til boligselskapene, og ikke minst mangel på tilretteleggelse av et boligselskaps styres mulighet til å gjennomføre internkontrollforskriften.

9.1.5 Konklusjon

Lovverket er for fragmentarisk. Det er for mange lover og for mange tilsyn å forholde seg til for å etterleve internkontrollforskriften på en betryggende måte. I tillegg til kommentarene nevnt ovenfor synes jeg at Tryg/brannvernundersøkelsen også bekrefter dette.

9.2 Forslag til endringer i dagens situasjon

Når det gjelder internkontrollforskriften mener jeg at regelverket bør forenkles. I utgangspunktet var meningen at internkontrollforskriften skulle gjelde virksomheter med ansatte. Det ble referert til hvordan sikkerhetsarbeidet var organisert i forbindelse med petroleumsvirksomheten på kontinentalsokkelen. Man mente det kunne oppnå effektivisering av sikkerhetsarbeidet i virksomheter på land med en ny forskrift. Mye var fokusert på arbeidsmiljøloven. Det var nok lenge uklart hvilke virksomheter som ble

omfattet av internkontrollforskriften. For boligselskapenes vedkommende ble dette, som tidligere nevnt, først avklart i et skriv fra departementet i år 2000.

9.2.1 Hva kan gjøres med internkontrollforskriften?

Det alvorligste i forholdet mellom internkontrollforskriften og et boligselskaps styre, er misforholdet mellom styrets pålagte plikter og ansvar og deres mangel på mulighet til å gjennomføre sitt arbeid i forhold til forskriften. I Norge står legalitetsprinsippet sterkt. For strafferettens vedkommende betyr dette at ingen kan dømmes til straff uten at det er hjemlet i loven. Når man så kan dømmes til straff for brudd på internkontrollforskriften vekker dette tvil om det bør være slik. Særlig fordi, som det er nevnt tidligere, at den som kan straffes ikke er gitt muligheter eller virkemidler til å handle slik at man er 100 % sikker på å unngå straff. Men man må vel regne med at domstolene selv tar hensyn til dette dersom det skulle komme opp en sak på dette området.

Men det bør uansett komme et regelverk som kan forenkle et boligselskaps styres arbeid med gjennomføring av forskriften, eller at de mer spesifikt ble fritatt fra ansvaret når det var gjort en viss bevislig innsats på området.

Denne forskriften er som sagt tidligere hjemlet i 8 lover. Dette er lover som regulerer svært mange områder i samfunnet. Men når lovteksten bruker ordet virksomhet, bør man i loven tydeligere definere hva som menes med virksomhet. Samtidig bør man søke å forenkle arbeidet i forbindelse med internkontrollforskriften ved at man legger denne inn under et tilsyn. Dette bør ikke ligge videre enn på fylkesnivå, kanskje på kommunalt nivå i større kommuner/byer.

Dette kan selvsagt være vanskelig å gjennomføre. Men hvis man følger forslaget fra stortingsmeldingen nevnt ovenfor, kan man foreslå et forenklet regelverk for mindre virksomheter, deriblant boligselskap, som gjør denne gjennomføringen enklere.

Ot.prp. nr. 67 tok tak i en del av disse problemene, men jeg tror ikke det var tilstrekkelig når det gjelder i forhold til boligselskapene. Tryg/brannvern-undersøkelsen bekreftet dette langt på vei. Fremdeles synes det ikke som om man når frem til boligselskapene i tilstrekkelig grad. Det er kun private aktører som NBBL og Huseiernes Landsforbund som kaller inn til kurs/seminarer hvor den enkelte blir

informert om plikter og ansvar. Tilsynsmyndighetene er svært passive i forhold til boligselskapene. Så selv med harmonisert lovgivning og mer sentraliserte tilsyn er ikke den ønskede effekt oppnådd.

En interessant betraktning fra proposisjonen gjelder dokumentasjon som er viktig, men det må mer til. Dette gjelder igjen særlig små bedrifter. Man sier at HMS-arbeidet er mer preget av papireksersis enn av aktivitet og iverksetting av tiltak. Disse problemene som kan oppstå når det legges svært mye vekt på dokumentasjon, er kjent fra tidligere og kan føre til at vi får det jeg vil kalle “amerikanske tilstander”.

I USA har det gjennom årene fra forskjellige tilsynsmyndigheter vært stilt strenge krav til dokumentasjon i forbindelse med forskjellige virksomheter. Dette førte til at man la særlig stor vekt på å fremlegge korrekt og fyldig informasjon. Da ble myndighetene fornøyd. Det var da ikke så nøye med hvordan saker ble fulgt opp i praksis.

Når internforskriften også stiller strenge krav til dokumentasjon, er det en fare for at dette blir hovedsiktemålet, mens utførelsen av oppgavene blir mindre iaktatt.

9.2.2 Hva kan gjøres med boligselskapslovene?

Dette er lover som styrene i de enkelte boligselskap har god kjennskap til. Men som nevnt ovenfor er internkontrollforskriften overhodet ikke nevnt i noen av disse lovene. Men hva om man i hver av disse lovene poengterte at boligselskap regnes som virksomhet etter internkontrollforskriften, og med henvisning til denne. Aksjeloven må da ha en egen regel om boligaksjeselskap.

9.2.3 Hva oppnår man med dette?

Disse forslagene vil ikke i første omgang være med på redusere boligselskapenes og styrenes plikter og ansvar, men ved å bevisstgjøre disse i forhold til lovverket, vil de bli informert om at internkontrollforskriften også gjelder for dem, og hva de må gjøre i forhold til denne. Da vil gevinsten bli at de forhåpentligvis jobber seriøst med forskriften, og derved frigjør seg fra ansvar ved eventuelle senere hendelser.

9.2.4 Hva kan gjøres med gårdeieransvaret?

Gårdeieransvaret er klart etter politivedtektene. Jeg foreslår at det lages forskrifter for boligselskaps og styrers ansvar for det indre rom, det vil si innenfor offentlig vei/fortau/plass etter kopi av disse vedtektene. Dette vil tydeliggjøre disses plikter og ansvar også på dette området.

9.2.5 Konklusjon

Dersom myndighetene ønsker fortsatt boligbygging i regi av boligselskap, (boligaksjeselskap ikke med her) bør de legge forholdene til rette for det også når det gjelder lovgivningen. Den bør være enkel å forstå og effektiv å utføre. Slik at man utvikler trygge/sikre boliger i et godt miljø for fornøyde beboere i fremtiden.

9.3 Avsluttende kommentar

Intensjonen med oppgaven var kun å drøfte internkontrollforskriften. Men etter hvert ble det vanskelig å se helheten i problemstillingen uten også å ta med seg det generelle gårdeieransvaret.

Jeg håper en klarere lovgivning i fremtiden blir slik at ingen kvier seg for å ta styreverv på grunn av dette. Men nye lover i forbindelse med legionella og strålevern gjør ikke jobben enklere.

For å vise ytterligere til at internkontrollforskriften fremdeles ikke blir tatt på alvor, må jeg referere til en samtale jeg nettopp hadde med styreformannen i Drammens største borettslag med 550 boenheter.⁵⁵ Når jeg spurte ham hvordan de jobbet med forskriften, sa han at de brukte mye tid på den. Men så la han til: «Vi synes egentlig at hele forskriften er noe mas, så vi prøver heller å bruke hodet». Og det kommer man jo som regel ganske langt med. Selv om det er lite juridisk korrekt. Men jus er også å bruke hodet.

Men på et område synes jeg harmoniseringen av hjemmelslovgivningen bør ha ført til en forenkling for utførelsen av styrets plikter. I disse lovene står det nå klart at tilsynsmyndighetene skal ha uhindret adgang til de steder de ønsker å kontrollere.

⁵⁵ Samtale med Nils Stablum, Drammen, November 2011.

Dersom da et styre ønsker å kontrollere en privat bruksenhet, er det nå enkelt å få det aktuelle tilsynet til å foreta denne kontrollen. Da slipper man i tillegg ubehagelig krancling innenfor boligselskapet.

Det som overhodet ikke har vært drøftet i oppgaven, men bør nevnes avslutningsvis er at det har ikke vært snakk om den enkelte beboers ansvar. Det er klart at den enkelte også må være ansvarlig for å ta vare på sikkerheten i sin egen bolig. Man kan selvsagt trenere alle pålegg fra et styre, men dette vil få konsekvenser dersom det skulle oppstå en skade av noe slag.

Men hovedspørsmålet er ikke om nye eller gamle lover ligger innenfor eller utenfor internkontrollforskriften. Utfordringen blir den samme. Nemlig for styret i et boligselskap å gjøre en best mulig jobb i forhold til det eksisterende regelverk.

Helt til slutt. Jeg lagde mitt eget sitat en sen kveld jeg så at jeg nærmet meg slutten på oppgaveskrivingen uten å være trygg på at jeg har kommet helt i mål. Det lyder som følger: «Det er utilfredsstillende å måtte gå opp fra grunt vann, når man sitter igjen med en lyst til å foreta et dypere dykk».

10 Litteraturliste

Eskeland, Ståle, 2. utgave, Oslo 2006

Faafeng Langfeldt, Sverre og Bråthen, Tore, Lov og rett for næringslivet, 16. utgave, Oslo 2009

Hagstrøm, Viggo, Culpanormen, 3. utgave, Oslo 1981

Lødrup, Peter, Lærebok i erstatningsrett, 5. utgave, Oslo 2006

Mathiesen, Thomas, Retten i samfunnet, 5. utgave, Oslo 2005

Stadheim, Dag, Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper, 3. utgave, Oslo 2009

Wyller, Christian Fr., Boligrett, 4. utgave Stavanger 2000, 5. utgave Stavanger 2009

Aarum, Kristin Normann, Styremedlemmers erstatningsansvar i aksjeselskaper,
Oslo 1994

Tryg/Norsk brannvernforening, HMS og brannvern i boligselskaper, resultater fra spørreundersøkelse, 2009

