

Kommunene

v/plan- og byggesaksleder/ bygningsjef

Ref : 12/9143
Deres ref :
Dato : 14.12.2012

Nye kontrollregler fra 01.01.2013

De nye reglene om obligatorisk uavhengig kontroll trer ikraft 1. januar 2013. I dette brevet gir vi informasjon om hva dette innebærer for kommunene som lokal bygningsmyndighet.

Kommunens oppgave vil blant annet være å påse at byggesaken er belagt med tilstrekkelig ansvar, herunder nødvendige kontrollforetak. I tillegg skal kommunen behandle søknad om ansvarsrett og vurdere om det er grunnlag for å utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest der kontrollforetaket rapporterer om åpne avvik. I noen tilfeller må kommunen også vurdere uavhengighet og unntak fra kontroll.

Når er det krav om obligatorisk uavhengig kontroll

De nye kravene om obligatorisk uavhengig kontroll gjelder for søknader som kommer inn til kommunen fra og med 1. januar 2013. Det er mottakstidspunktet som er avgjørende.

Kriteriene for hvilke tilfeller det skal gjennomføres obligatorisk kontroll er fastlagt i byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2.

Det kreves kontroll av:

- fuktsikring av søknadspålitelige våtrom i boliger
- lufttetthet i nye boliger

Kravet gjelder også for fritidsboliger med mer enn én boenhet.

For følgende fagområder i tiltaksklasse 2 og 3 kreves det uavhengig kontroll:

- bygningsfysikk
- konstruksjonssikkerhet
- geoteknikk
- brannsikkerhet

Dokumentasjonskrav

Kontrollreglene medfører at kommunen nå får flere søknader om ansvarsrett for kontroll enn tidligere. Planlagt og utført kontroll skal fremgå av gjennomføringsplanen. Kontrollerklæring skal ikke sendes kommunen, men til ansvarlig søker for oppbevaring.

Valg av tiltaksklasse

For kontrollområder som omfatter både prosjektering og utførelse vil tiltaksklasse for prosjektering avgjøre om området skal underlegges kontroll etter SAK10 § 14-2. Tiltaksklasse for prosjektering avgjør også tiltaksklasseplasseringen for kontrollområdet. Er

prosjekteringen i tiltaksklasse 2 og utførelsen i tiltaksklasse 1, ligger kontrollområdet i tiltaksklasse 2.

Kommunen skal i utgangspunktet legge til grunn ansvarlig søkers forslag om tiltaksklasse, men kan overprøve forslaget. Kriterier for tiltaksklasseplassering og retningsgivende eksempler finnes i veiledning til SAK10 §§ 9-3 og 9-4. Hvis kommunen fastsetter en annen tiltaksklasse enn søkers forslag, så er dette et enkeltvedtak. Dette enkeltvedtaket kan påklages.

Godkjenning av kontrollforetak

Foretak som skal gjennomføre kontroll, må godkjennes av kommunen i den enkelte byggesak.

Der kontrollforetaket har en sentral godkjenning for kontroll, og ansvarsområde for kontroll og tiltaksklasse ligger innenfor den sentrale godkjenningen, skal kommunen tildele ansvarsrett uten å vurdere kvalifikasjoner og system. Dette innebærer at kommunen kun skal påse at ansvarsområdet for kontroll og tiltaksklasseplasseringen i den aktuelle saken ligger innenfor den sentrale godkjenningen.

Vedlagt ligger tabell som viser en oversikt over godkjenningsområder fra perioden 1. juli 2010 til 31. desember 2011 som kan sammenliknes med nye godkjenningsområder for kontroll gitt etter 1. januar 2012. Tabellen viser hvilke av de tidligere kontrollområdene (høyre kolonne) med tilhørende tiltaksklasse som kan legges til grunn ved søknad om ansvarsrett for kontroll i byggesaker etter 1. januar 2013. F. eks. vil foretak med sentral godkjenning for det tidligere området "Kontroll av prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 2" få tildelt ansvarsrett uten vurdering av kvalifikasjoner og system for "Kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 2".

Kontrollforetak som ikke har sentral godkjenning for kontroll, må vurderes av kommunen i forhold til kvalifikasjoner, herunder kontrollpraksis, og system på vanlig måte.

Kontrollpraksis

For å tilfredsstille krav til kontrollpraksis må foretak ha erfaring med kontroll av andres arbeid, så som byggeleder, prosjekteringsleder, ekstern kvalitetsleder, takstmann og lignende. Forutsetningen er at foretaket har kvalifikasjoner som omfatter en eller annen form for ekstern kontroll og kvalifikasjoner innenfor fagområdet de skal kontrollere.

Kommunens vurdering av uavhengighet

Kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.

Det betyr at kontrollforetaket må være en annen juridisk enhet enn foretaket som skal kontrolleres. I praksis innebærer det at foretakene må ha ulike organisasjonsnumre.

Det skal heller ikke være noen "personlig eller økonomisk tilknytning" mellom foretakene "som kan påvirke kontrollen". Med "personlig" siktes det i hovedsak til nære relasjoner som for eksempel slektskap eller nære venner. Med "økonomisk" siktes det til blant annet forretnings samarbeid eller eventuelle eierinteresser som kan påvirke uavhengigheten.

Uavhengighet skal bekreftes av det aktuelle foretaket ved avkryssing i ansvarsrettssøknaden, mens ved tvil skal tilknytningen beskrives. Kommunen skal legge til grunn opplysningene i søknaden og behøver ikke foreta noen nærmere vurdering av uavhengigheten. Hvis foretaket

opplyser om at de er i tvil om sin uavhengighet, må kommunen vurdere om søknaden skal avslås.

Hvem skal bestille kontrollen

Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å bestille kontrollforetak til å gjennomføre den obligatoriske kontrollen. Tiltakshaveren må sørge for kontroll i samsvar med plan- og bygningsloven, men kan bestille en mer omfattende kontroll og kontroll på andre områder enn det forskriften krever.

Standard Norge utarbeider en standardkontrakt for oppdrag med kontroll av prosjektering og utførelse av byggearbeider etter plan- og bygningsloven. Kontrakten skal være klar 1. februar 2013.

Hva skjer dersom kontrollen avdekker feil eller mangler?

Feil som oppdages under kontrollen skal meldes til de ansvarlige foretakene som har prosjektert eller utført arbeidene. Prosjekterende eller utførende foretak har ansvar for å utbedre feilen.

Hvis den avtalte fristen for lukking av avvik ikke overholdes, skal kontrollforetaket varsle ansvarlig søker. Dersom avviket fremdeles ikke lukkes, skal kontrollforetaket melde fra til kommunen om det åpne avviket. Ved åpne avvik kan ansvarlig kontrollerende avgi kontrollerklæring, forutsatt at prosessen er fulgt og kommunen er orientert om avviket.

Der kommunen får melding om avvik, vil kommunens alternativer være:

- avvente – det foreligger ingen frist for kommunal behandling av avviksmelding
- opprette tilsynssak, herunder kreve ytterligere dokumentasjon
- gi pålegg om retting og varsel om tvangsmulkt
- avslå midlertidig brukstillatelse / ferdigattest fordi det foreligger et åpent avvik og dermed brudd på regelverket
- utstede midlertidig brukstillatelse / ferdigattest hvis kommunen finner samsvar med regelverket eller at overtredelsen er bagatellmessig

Tidspunkt for kontrolldokumentasjon

Kontrollerklæring for brannsikkerhet må foreligge før første relevante igangsettingstillatelse. Kontrollerklæring for bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet og geoteknikk trenger ikke foreligge før senest ved anmodning om ferdigattest, eventuelt ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Kommunen kan gjøre unntak fra kravet om kontroll

Kommunen kan gjøre unntak fra hele eller deler av kontrollen i to tilfeller:

- Kommunen kan, etter SAK10 § 14-5, unnta fra kontroll når kontroll anses unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med regelverket.
- Kommunen kan, etter SAK10 § 14-9, unnta fra kravet om kontroll i særlige unntakstilfelle der det som følge av kapasitetshensyn ikke har vært mulig å få tak i kontrollforetak.

Det kan ikke gjøres unntak fra kontroll av brannsikkerhet. Unntaksbestemmelsen i SAK10 § 14-9 gjelder frem til 1. januar 2014.

Veiledning om uavhengig kontroll

Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet en veiledning om uavhengig kontroll som gjennomgår og forklarer kravene stilt i forskriften ytterligere. Denne finnes på nettstedet "Byggeregler på ett sted": byggeregler.dibk.no

Vennlig hilsen



Ketil Krogstad
avdelingsdirektør



Wilhelm Holst Skar
rådgiver