

Lier kommune  
Postboks 205  
Rådhuset i Lierbyen  
3401 LIER

Deres ref

Vår ref  
06/2036-2 OMM

Dato  
18.07.07

### **Kommunens rett til å kreve tilstandsrapport utarbeidet av kvalifisert foretak i saker hvor ansvarlig kontrollerende for utførelsen går konkurs før ferdigstillelse**

Departementet forstår problemstillingen dit hen at det har oppstått et behov for å få utført en sluttkontroll for et tiltak slik at det kan utferdiges en ferdigattest, etter at ansvarlig utførende har gått konkurs. Spørsmål som reises er om kommunen kan kreve en tilstandsrapport utferdiget av kvalifisert foretak, og denne kan danne grunnlag for midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det rettslige grunnlaget er plan- og bygningslovens (pbl) § 99. Kravet er her at kontrollansvarlig skal utføre sluttkontroll. Når det selskapet som har innehatt rollen som ansvarlig kontrollerende for utførelsen (KUT) går konkurs, faller kompetansen etter § 99 bort. Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) har bestemmelser som omhandler forholdet.

Etter SAK § 34 er hovedregelen at det kreves en kontrollerklæring fra et KUT for å få ferdigattest. Det er derimot mindre praktisk dersom et KUT ikke lenger driver sin virksomhet. Det vil trolig ikke være mulig å be et konkursbo utføre sluttkontroll. Den absolutte hovedregelen vil da være den at det kreves at et kvalifisert ansvarlig foretak overtar ansvaret, noe departementet har forståelse for at oppleves som svært vanskelig. Det er i utgangspunktet likevel ikke noe unntak fra denne reglen.

I SAK § 22 behandles situasjonen hvor det byttes ansvarlig foretak. Ansvar for arbeidet som her er utført vil uansett måtte overtas av et nytt ansvarlig foretak. Det skal påpekes

---

Postadresse:  
Postboks 8112 Dep  
0032 OSLO

Kontoradresse:  
Akersg. 59

Telefon \*  
22 24 90 90 / 22 24 71 01  
Org. nr.:  
972 417 858

Bolig- og  
bygningssavdelingen  
Telefaks:  
22 24 27 36

Saksbehandler:  
Olav Magnus Moen

at til tross for at problemstillingen med konkurs hos opprinnelig ansvarlig foretak ikke omfattes direkte av bestemmelsen, finner departementet at systemet etter denne bestemmelsen vil være anvendbart for tilnærmet like situasjoner.

Når det nye foretaket overtar ansvaret, må det gjøres en avgrensning av dette ansvaret i den utstrekning det er nødvendig for å kunne tilfredsstille kravene til hva som anses viktig for det enkelte bygg, herunder vilkår i plan og i tillatelse. Dette bør fremgå meget klart av ansvarsrettssøknaden ved å beskrive at man har kommet inn i bygge prosessen meget sent, og hvorfor dette har oppstått. Samtidig bør man tillate at foretaket tar forbehold om slikt som skjulte feil i det arbeidet det forrige foretaket har gjort.

Et foretak som overtar kontrollen for utførelsen kan måtte utferdige en tilstandsrapport for arbeid utført før de overtok ansvaret. Denne bør være i samsvar med de krav som stilles til en uavhengig rapport, samtidig som innholdet er avklart med de krav kommunen finner å måtte stille. Avgrensningen må likevel bare være slik at den gjelder for de deler av tiltaket som det rent faktisk ikke lar seg gjøre å kontrollere. Det kan ikke tolereres at man i slike tilfeller ender opp med at tilstandsrapporten bærer preg av manglende seriøsitet og riktighet. Departementet viser her til sine tidligere uttalelser om tilgrensende spørsmål, blant annet i Ot. prp. 39. Tilstandsrapporten vedlegges kontrollerklæringen, og på bakgrunn av denne kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse, eventuelt ferdigattest.

Videre bør kommunen føre tilsyn i etterkant for å fange opp eventuelle feil og mangler som ikke lar seg konstatere under utferdigelsen av tilstandsrapporten, eller som det kontrollerende foretaket har tatt forbehold mot.

For de mer praktiske sider av spørsmålet finner departementet det naturlig at kommunen tar kontakt med ansvarlig søker, og avklarer hvor meget som gjenstår av arbeidet og hva som er utført. Et samarbeid om å finne en løsning begge parter kan godta vil som regel være å anbefale. Det skal samtidig påpekes at man her har å gjøre med en situasjon hvor andre løsninger ikke fører frem, slik at det ikke er akseptabelt å godta en generell endring i denne retningen.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)  
underdirektør

Olav Magnus Moen  
førstekonsulent