



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Kela bygg AS
c/o Karl E. C. Ladefoged
Ekebergåsen 17
1900 FETSUND

Deres ref
Karl Ladefoged

Vår ref
16/2402-2 REB

Dato
26.05.2016

Departementets tolkingsuttalelse - SAK10 § 12-6 1. ledd - Særskilte bestemmelser om ansvar - tilbakeholdelse av samsvarserklæring og/eller kontrollerklæring i forbindelse med uoverensstemmelser i byggesak

Vi viser til e-post av 19.05.2016. I henvendelsen stilles det spørsmål om foretak kan avstå fra å utstede samsvarserklæring i forbindelse med uoverensstemmelser om oppgjør i byggesak. Det vises til sak 06/2036 fra departementet og svar mottatt på telefon fra Direktoratet for byggkvalitet.

Departementet er den sentrale bygningsmyndigheten med ansvar for plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, og gir generell veiledning og fortolkning om hvordan plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er å forstå.

Av plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-1 om ansvar i byggesaker, fremkommer:
"Tiltakshaver er ansvarlig for at tiltak utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov.

Tiltak som omfattes av § 20-3, skal forestås av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Ansvarlige i byggesaker inntar for at tiltaket blir utført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av denne lov.

Ved tiltak etter § 20-3 plikter tiltakshaver å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Der det ikke er krav om ansvarlig foretak, eller på de områder av tiltaket som ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarlige foretak, har tiltakshaver ansvaret alene, jf. første ledd.

Der kommunen finner at tiltaket ikke er tilstrekkelig dekket med ansvar, jf. § 21-4 andre ledd, kan den kreve ytterligere ansvarlige foretak.

Kommunen kan unnta fra krav om ansvarsrett der dette er klart unødvendig."

Byggesaksforskriften (SAK10) § 12-6 er hjemlet i pbl. § 23-1. I § 12-6 1. ledd, om særskilte bestemmelser om ansvar, heter det at: *"Når ansvarlig foretaks ansvar opphører, skal foretaket melde fra til ansvarlig søker, som har ansvar for å melde fra til kommunen. Foretaket skal*

sikre dokumentasjon for det arbeidet som er utført fram til opphør innenfor sitt ansvarsområde, herunder samsvarserklæringer og kontrollerklæringer, og ivareta grensesnitt mot nytt ansvarlig foretak. Nytt ansvarlig foretak skal i erklæring om ansvarsrett klargjøre det ansvaret dette foretaket påtar seg. Ved opphør av ansvar kan kommunen gi det ansvarlige foretaket pålegg om retting eller utbedring innenfor ansvarsområdet."

Videre gjengir vi fra veiledningen til SAK10 § 12-6 1. ledd:

"Bestemmelsen stadfester tidligere praksis ved opphør av ansvar uten at oppgaven er avsluttet. Det ansvarlige foretaket som skal avslutte, må sørge for at dette meddeles kommunen. Foretaket må selvfølgelig ha dette avklart med tiltakshaver og ansvarlig søker, men foretaket har et selvstendig ansvar for at kommunen får melding. Kommunen kan gi stansingspålegg dersom det oppstår en ansvarsmangel som er av betydning for kommunens eventuelle oppfølging av tiltaket. Dersom et foretak straks byttes ut med et tilsvarende foretak, er det ikke grunnlag for å gi stansingspålegg. Tilsvarende ved utskifting av personer med andre med tilsvarende kvalifikasjoner. Stansingspålegg vil først og fremst være aktuelt der opphøret av ansvar skyldes konflikt i tiltaket, som fører til at tiltaket eller deler av det blir værende uten ansvar over tid. For konflikter som for eksempel bunner i manglende betaling etter at oppgaven er avsluttet, bør det ikke gis stansingspålegg. Her vil kommunen kunne bruke andre, mer hensiktsmessige virkemidler, som å la være å utstede igangsettingstillatelse eller midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ved opphør av ansvar kan kommunen fremdeles gi pålegg til foretaket om retting og/eller utbedring dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, begrenset til ansvar for det arbeidet som allerede er gjort.

Der foretaket er konkurs, må det sikres at tilstrekkelig dokumentasjon overleveres til tiltakshaver.

Både det avtroppende og det påtroppende foretaket må klargjøre grensesnittet i forhold til hverandre. Det avtroppende foretaket må beskrive det arbeidet som er gjort, og hvor langt foretaket tar på seg ansvar for dette. Det nye foretaket må i sin erklæring om ansvarsrett beskrive hvor dette overtar og hva som gjenstår."

Departementet bemerker

Plan- og bygningslovens formål er bl.a. at saksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at det enkelte tiltak utføres forsvarlig. Ansvar i plan- og bygningslovens forstand betyr både at en oppgave skal utføres i tråd med lovgivningen og den gitte tillatelsen, og at mangler eller feil i gjennomføringen kan følges opp med pålegg og sanksjoner.

Ansvaret er begrenset til det ansvaret vedkommende foretak har påtatt seg i erklæringen om ansvarsrett. Ansvaret er samtidig avhengig av kontrakten med tiltakshaver, selv om den

ansvarlige har en selvstendig stilling overfor kommunen. Det privatrettslige ansvar og ansvaret etter plan- og bygningsloven behøver ikke nødvendigvis være sammenfallende, men overensstemmelse bør likevel være utgangspunktet. Det kontraktsrettslige ansvaret kan imidlertid ved uklarheter tjene som moment for avklaring av grensene for det offentligrettslige ansvaret, der ansvarsoppdelingen etter plan- og bygningsloven er uklar. Det motsatte kan også være tilfelle, slik at erklæringene om ansvarsrett kan være tolkningsmomenter der den kontraktsrettslige ansvarsfordelingen er uklar. I byggesaker er utgangspunktet uansett at det er den offentligrettslige ansvarsfordelingen som skal legges til grunn.

Privatrettslige konflikter mellom partene reguleres ikke av plan- og bygningslovgivningen. Ansvarlige foretak har gjennom erklæring om ansvarsrett forpliktet seg til å utarbeide samsvarserklæringer og/eller kontrollerklæringer som skal leveres ansvarlig søker når arbeidet er ferdig. Dersom ansvarlige foretak ikke utarbeider og leverer samsvarserklæring og/eller kontrollerklæring etter at arbeidet er utført, kan ansvarlig søker ikke slutføre gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Dette medfører at kommunen deretter ikke kan utstede brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er etter hva departementet forstår ikke uvanlig at det kan oppstå uoverensstemmelser i forbindelse med oppgjør mv., eller at foretak trekker tilbake sin ansvarsrett i saken. Konflikter i form av manglende oppgjør med eventuell påfølgende manglende utstedelse av samsvarserklæring eller kontrollerklæring som følge av dette, må søkes løst gjennom bestemmelser i kontrakt/avtale, ved forhandlinger, eller om nødvendig ved hjelp av domstolene.

Privatrettslige forhold ligger utenfor loven, og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Med hilsen

Ole Mølnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Ron A. Emil Bakke
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:
Direktoratet for byggkvalitet

