



## DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fiskebeck Prosjekt AS

Deres ref

Vår ref

Dato

18/3872-2

11. september 2018

### **Tilbakemelding på henvendelse om ferdigattest ved konkurs uten overtakelse av ansvarsrett**

Vi viser til din e-post av 7. september. Bakgrunnen for henvendelsen er en konkret byggesak hvor et ansvarlig foretak har gått konkurs. Du viser i e-posten til at i de fleste tilfellene ønsker ikke nytt foretak å påta seg ansvar for det som er gjort av tidligere foretak. Du ønsker i den forbindelse avklaring på hvordan man i slike tilfeller skal få avsluttet saken med samsvarserklæring for det som er utført for de arbeider tilhører konkursfirmaet.

#### **Departementet bemerker**

Vi gjør innledningsvis oppmerksom på at vår uttalelse er gitt på generelt grunnlag.

Foretak med ansvarsrett kan når som helst i et byggeprosjekt byttes ut med et annet foretak. Enten fordi tiltakshaver ønsker et annet foretak til å påta seg oppgaven, fordi foretaket etter eget ønske vil trekke seg ut av byggeprosjektet eller fordi foretaket går konkurs. Sistnevnte situasjon reiser, som du også peker på i e-posten, enkelte praktiske utfordringer.

I en uttalelse fra 2007, sak 06/2036<sup>1</sup>, forsøkte departementet å angi en pragmatisk fremgangsmåte innenfor lovens rammer, som kan bidra til at byggesaken avsluttes med ferdigattest. Uttalelsen fra 2007 er for øvrig opprettholdt og videreført av departementet i sak 18/2679, som er uttalelsen det er henvist til i e-posten. I uttalelsene anbefaler vi å følge samme system som ved ordinært skifte av ansvarlig foretak, så langt dette er praktisk mulig. Fremgangsmåten kan oppsummeres i følgende punkter:

---

<sup>1</sup> Saken omhandlet kommunens rett til å kreve tilstandsrapport utarbeidet av kvalifisert foretak i saker hvor ansvarlig kontrollerende for utførelsen går konkurs før ferdigstillelse

*1. Tiltakshaver må sørge for å få plass nytt ansvarlig foretak*

Har ansvarlig foretak gått konkurs, er tiltakshaver/ansvarlig søker forpliktet til å informere kommunen om dette. Inntil det er sendt inn ny erklæring om ansvarsrett for foretaket som skal overta oppgaven, må arbeidene innen vedkommende oppgave inntil videre stanses.

*2. Det må lages oversikt over hva som er utført av arbeider og hva som gjenstår*

Det nye foretaket er ikke ansvarlig for forgjengerens feil, men har kun ansvar for det videre arbeidet. Nytt foretak kan imidlertid kontrollere arbeidene som konkursforetaket har utført så langt det lar seg gjøre, og gi en beskrivelse av hvilket arbeid som er gjort og hva som gjenstår.

*3. Det nye foretaket må være tydelig overfor bygningsmyndighetene om at det tar forbehold for skjulte feil*

Overfor kommunen er det viktig at det nye foretaket foretar avgrensninger av sitt ansvar, herunder forbehold om skjulte feil i det arbeidet det forrige foretak har gjort. Det bør fremgå klart av beskrivelsen at foretaket har kommet sent inn i byggeprosessen, gjerne med henvisning til hvorfor situasjonen har oppstått.

Avsluttende merknad

Departementet er kjent med at flere kommuner, på bakgrunn av departementets uttalelse i sak 06/2016, har utarbeidet rutiner for å håndtere skifte av ansvarlig foretak ved konkurs. Vi har til orientering lagt ved elektroniske lenker til rutiner utarbeidet av hhv. [Bodø kommune](#) og [Bærum kommune](#). Vi anbefaler at du tar kontakt med ansvarlig søker og at dere sammen avklarer med Sør-Varanger kommune om fremgangsmåten angitt i disse rutinene er aktuelle å bruke i denne og andre byggesaker hvor utførende foretak går konkurs underveis.

Med hilsen

Karen Marie Glad Visnes (e.f.)  
avdelingsdirektør

Else-Karin Øvernes  
utredningsleder

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*