



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

§ 12-2. Ansvarlig søkers ansvar

§ 12-2. Ansvarlig søkers ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-4 har ansvarlig søker ansvar for

- a. å delta i forhåndskonferanse der tiltakshaver ønsker det
- b. å varsle om planlagte tiltak til naboer og gjenboere, være mottaker av merknader og utarbeide redegjørelse for hvordan merknadene er håndtert, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 og § 21-3
- c. at søknad om tillatelse, eventuelt rammetillatelse og igangsettingstillatelse, inneholder alle opplysninger som er nødvendig for å vise at tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. § 5-4, herunder tiltakets plassering, avklaring av behov for dispensasjon, utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll, og forslag til tiltaksklasser for fagområdene, jf. § 9-4 om tiltaksklasser og § 5-3 om gjennomføringsplan
- d. å identifisere og avklare ansvarsområdene for de ansvarlige foretak, både ved rammetillatelse og igangsettingstillatelse, og sende inn nødvendige søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett. Ansvarlig søker har ansvar for at nødvendige underskrifter foreligger fra tiltakshaver og de ansvarlige foretak. Ansvarlig søker skal melde fra til kommunen ved mangler, endringer og opphør av ansvarsretter
- e. å påse at det blir utarbeidet avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse, sluttrapport for avfallshåndtering og innhentet dokumentasjon for faktisk disponering av avfall
- f. å påse at eventuelle sikringstiltak blir prosjektert og utført, jf. plan- og bygningsloven § 28-2
- g. å påse at de ansvarlige foretak blir samordnet der det er flere foretak og ansvaret for slik samordning ikke er særskilt angitt i gjennomføringsplanen eller ansvarsrettssøknadene
- h. å motta og videreformidle tillatelser, vilkår og pålegg til de ansvarlige foretak, og sende søknad ved søknadspliktige endringer i tiltaket
- i. å påse at nødvendig sluttkontroll blir gjennomført og innhente samsvarserklæringer fra ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, og kontrollerklæring fra kontrollerende for prosjektering og utførelse
- j. å søke om ferdigattest, jf. § 8-1
- k. å identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og å angi tidspunkt for ferdigstilling dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse
- l. å legge til rette for kommunalt tilsyn
- m. å påse at dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold etter § 8-2 foreligger, og overlevere denne til eier mot kvittering.

Veiledning

Ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen og skal stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver. Ansvarlig søker har en administrativ oppgave og skal blant annet koordinere prosjektet og påse at ansvarsoppgavene til foretakene blir ivaretatt. Bestemmelsen angir også nærmere hvilke oppgaver ansvarlig søker har som for eksempel å sende nabovarsel, motta merknader og påse at søknader inneholder nødvendige opplysninger.

Innledning

Byggesaksforskriften § 12-2 er hjemlet i pbl. § 23-8 og supplerer pbl. § 23-4 om ansvarlig søker. Ansvar til ansvarlig søker kan i utgangspunktet se likt ut med de andre foretakenes, og inneholde de samme ansvarsoppgavene, men her må man huske på at søkers ansvar for mange oppgaver er et ”påse-ansvar”, dvs. han skal påse at ansvarsoppgavene blir ivaretatt, men skal ikke utføre dem selv, og har ellers ikke noe ansvar for innholdet av oppgavene, bare at de blir ivaretatt. Forholdet mellom koordineringsansvaret til ansvarlig søker og det faglige ansvaret til ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende er dermed at ansvarlig søker skal se til at hele tiltaket er belagt med ansvar, dvs. at alle behov for ansvarsretter er fylt opp med ansvarlige foretak, og at disse leverer erklæringer når arbeidet er utført, mens innholdet og gjennomføringen av arbeidet fullt og helt står for de ansvarliges egen regning.

Det følger av pbl. § 23-4 at ansvarlig søker er tiltakshavers representant overfor kommunen, og har ansvar for at søknaden inneholder nødvendige opplysninger for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser og tillatelser gitt i eller i medhold av pbl. Uttrykket ”representant” i pbl § 23-4 skal tolkes tilsvarende som uttrykket ”bindeledd” i tidligere pbl. § 93b.

Ansvarlig søker har først og fremst et administrativt koordineringsansvar, mens de enkelte ansvarlig prosjekterende og utførende hver for seg har et faglig koordineringsansvar mht. grensesnitt mot andre ansvarlige. Ansvarlig søker skal altså påse at ansvaret er tilstrekkelig koordinert, spesielt der koordineringen ikke fremgår av andre ansvarsretter. Det må presiseres at han ikke har noe faglig ansvar for koordineringen av prosjektering og utførelse, men skal likevel påse at ansvaret er dekkende.

Byggesaksforskriften § 12-2 må også ses i sammenheng med pbl. § 23-3 andre ledd som fastslår at ansvarsrett formelt opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting til den ansvarlige i 5 år etter ferdigattest. Dette er egentlig ikke noen foreldelsesregel, men gir likevel en avklaring av hvor kommunen kan rette pålegg, og er lagt på linje med privatrettslige regler etter forbrukerlovgivningen. Denne 5-års-regelen korresponderer med en regel om at ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest, og kommunen kan føre tilsyn i 5 år etter ferdigattest. Disse reglene har også til hensikt å øke etterspørselen etter ferdigattest, i tillegg til å gi klarere tidsmessig avgrensning av ansvarsretten. Selv om denne 5-års-regelen i utgangspunktet retter seg mot de faglig ansvarlige, dvs. ansvarlig prosjekterende og utførende, medfører den samtidig at ansvarlig søker vil fortsette å ha sin samordningsfunksjon i denne perioden, dvs. bl.a. å formidle pålegg videre i henhold til ansvarsfordelingen.

Til bokstav a

Bestemmelsen oppstiller en plikt for ansvarlig søker til å delta i forhåndskonferanse hvor tiltakshaver ønsker dette. Samtidig innebærer bestemmelsen en klar oppfordring til ansvarlig søker om aktivt å ta del i forhåndskonferansen med den hensikt å avklare eventuelle uklarheter med kommunen. For øvrig henvises det til byggesaksforskriften § 6-1 om forhåndskonferanse.

Til bokstav b

Bestemmelsen stadfester ansvarlig søkers plikt til å håndtere nabovarsler og nabomerknader for å sikre en ryddig håndtering av dokumentasjonen, jf. pbl. §§ 21-2 fjerde ledd og 21-3 første ledd. Bestemmelsen er en videreføring av tidligere pbl. § 94 nr. 3, men går noe lenger enn denne, i og med at nabomerknader nå bare skal sendes til ansvarlig søker, som skal motta dem og redegjøre overfor kommunen hvordan de er håndtert. Ansvarlig søker har dermed et ytterligere ansvar for den forberedende søknadsbehandlingen. Byggesaksforskriften § 12-2 bokstav b er ikke til hinder for at naboer selv kan sende kopi av nabomerknader til kommunen, se bl.a. § 12-1 andre ledd bokstav a, men kommunen skal ikke behandle dem særskilt på dette stadium, men vurdere dem i forhold til søkers redegjørelse. Det er tilstrekkelig at kravet til søknadsdokumentasjonen inneholder en oversikt over hvilke naboer og gjenboere som er varslet, en redegjørelse av nabomerknader og at eventuelle merknader vedlegges søknaden, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd og byggesaksforskriften § 5-4 tredje ledd bokstav n. Dersom nabomerknader medfører endringer i tiltaket og krever endringsøknad som påvirker naboforholdene, må ansvarlig søker påse at berørte naboer på nytt blir varslet.

Til bokstav c

Bestemmelsen regulerer ansvarlig søkers ansvar for den dokumentasjonen som skal sendes inn ved søknad om det aktuelle tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 5-4. Det bemerkes at dette ansvaret begrenser seg til nødvendige opplysninger, og ikke for innholdet i opplysningene. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere pbl. § 94 nr. 1.

Bestemmelsen pålegger ansvarlig søker ansvar for utarbeiding og oppdatering av gjennomføringsplan, jf. byggesaksforskriften §§ 1-2 bokstav f og 5-3 .

Gjennomføringsplan er det viktigste ”samordningsdokumentet” overfor kommunen, der ansvarsfordeling og gjennomføring av oppgaver skal vises. Gjennomføringsplanen skal ajourføres gjennom tiltaket, og skal være grunnlag for søknad om ferdigattest.

Tilrettelegging for kontroll innebærer at ansvarlig søker skal påse at samtlige kontrollområder og grensesnitt blir identifisert.

Til bokstav d

Ansvarlig søker har ansvar for at alle nødvendige underskrifter foreligger, men det er bare ansvarlig søker som undertegner de søknader og dokumenter, herunder gjennomføringsplanen, som sendes til kommunen. I tillegg til at ansvarlig søker skal undertegne de søknader og dokumenter som sendes til kommunen, er han ansvarlig for at alle nødvendige underskrifter fra involverte foretak foreligger. En gjennomgang av det innholdet i dokumentasjonen, faller utenfor ansvarlig søkers ansvar. Også de enkelte ansvarsrettssøknader skal undertegnes av ansvarlig søker i tillegg til at de skal undertegnes av det aktuelle foretaket.

Ved bruk av ByggSøk vil søknad om tillatelser og ferdigattest undertegnes elektronisk av ansvarlig søker, og ansvarlig søker innestår da for at andre nødvendige underskrifter foreligger hos ham, eksempelvis samsvars- og kontrollerklæringer. Dette gjelder også selve søknaden om tiltak, der ansvarlig søker innestår for tiltakshavers underskrift.

Til bokstav e

Bestemmelsen pålegger ansvarlig søker å påse at det foreligger en plan for avfallshåndtering og miljøsanering. Bestemmelsen må ses i sammenheng med byggteknisk forskrift § 9-6 Avfallsplan, § 9-7 Kartlegging av farlig avfall og miljøsaneringsbeskrivelse og § 9-9 Sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

”Påse-ansvaret” til ansvarlig søker innebærer her å sjekke at krav til nødvendig plan for avfallshåndtering og miljøsanering er ivarettatt, og krysse av for at dette i søknaden om ferdigattest. Ansvarlig søker har altså ansvar for å påse at det foreligger plan for avfallshåndtering og miljøsanering, mens den ansvarlig prosjekterende har ansvaret for eventuell nødvendig prosjektering, og den ansvarlig utførende for selve gjennomføringen.

Til bokstav f

Bestemmelsen pålegger ansvarlig søker å påse at det foreligger en plan for eventuelle sikringstiltak, jf. pbl. § 28-2, som bl.a. omfatter "tiltak for å sikre mot at skade kan oppstå på person eller eiendom". Ansvarlig søker skal kun se til at det foreligger plan. Det er tiltakshaver og/eller ansvarlig utførende og prosjekterende som har ansvaret for at bestemmelsen overholdes. Disse sikringstiltakene omfatter bare sikringstiltak av hensyn til omgivelsene. Dette vil bl.a. være sikring av forbipasserende mot fare under byggeprosessen, og framkommelighet for myke trafikanter og personer med nedsatt funksjonsevne.

Bestemmelsen omfatter ikke sikring av arbeidstakernes sikkerhet, helse, miljø og arbeidsplasser. Disse fremgår av forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) av 1. januar 2010 § 17, som en del av arbeidsmiljølovgivningen, og ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Til bokstav g

Bestemmelsen gir en særregel for de tilfeller hvor det er flere foretak i tiltaket og hvor det verken av gjennomføringsplan eller ansvarsrettssøknader fremgår hvem som har samordningsansvaret. Dette gjelder både prosjektering, utførelse og kontroll. I slike tilfeller ligger dette ansvaret til ansvarlig søker, men bare med hensyn til den administrative koordineringen av foretakene.

Ansvarlig søker skal sikre at helhet, kontroll og grensesnitt er ivarettatt. Samordningsfunksjonen innebærer også å sørge for nødvendig informasjonsflyt mellom ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Han er ansvarlig for at det foreligger ansvarsdekning og tilhørende ansvarsrettssøknader. Ansvarlig søker skal gi oversikt over ansvarsfordelingen som en del av søknadsdokumentasjonen, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) pkt. 9.6.6.

Ansvarlig søker har ikke ansvar for at det faglige innholdet blir ivarettatt helhetlig eller tverrfaglig, jf. begrepet ”påse”. Dersom helhet eller tverrfaglighet mht. ivarettelse av grensesnitt ikke fremgår av ansvarsrettssøknadene til de enkelte ansvarlige foretak, bør ansvarlig søker gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette, men han har ikke ansvar utover det. I slike tilfeller skal ansvarlig søker kun påse at slik samordning skjer. Det er det aktuelle foretakets plikt å ivareta grensesnitt mellom eget ansvarsområde og andres ansvarsområder.

Til bokstav h

Bestemmelsen forskriftsfester praksis, og utdyper samordningsfunksjonen. Ansvarlig søker har samordningsansvaret i tiltaket, og skal sørge for at tillatelser og vilkår videreformidles til de andre ansvarlige. Dette omfatter også søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, jf. henholdsvis veiledning til byggesaksforskriften § 12-2 bokstav j og k. Ferdigattest bør videreformidles til de ansvarlige foretak av hensyn til regelen i pbl. § 23-3 andre ledd om at det kan rettes pålegg til ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er utstedt.

Til bokstav i

Bestemmelsen angir ansvarlig søkers ansvar i ferdigstillelsesfasen. Ansvarlig søker skal påse at sluttkontroll blir gjennomført der det kreves slik kontroll jf. pbl. § 24-2 andre ledd. Kontrollen skal gjennomføres av et kontrollforetak i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller med hjemmel i pbl. Videre skal ansvarlig søker motta kontrollerklæring fra ansvarlige kontrollforetak og samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak. Denne dokumentasjonen skal ligge til grunn for søknad om ferdigattest og oppdatert gjennomføringsplan, men skal ikke sendes til kommunen med mindre kommunen krever det i forbindelse med tilsyn.

Til bokstav j

Søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest, jf. pbl. § 21-10 første ledd. Hvor det kan rettes pålegg mot ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl. § 23-3 andre ledd, skal pålegget normalt rettes til den som er ansvarlig for gjennomføring av pålegget. Der det er uklare ansvarsforhold, bør kommunen avklare med søker eller tiltakshaver hvem som er rette adressat for pålegg. Ansvarlig søker er ikke ansvarlig for at påleggene blir gjennomført, men vil ha som oppgave å finne ut hvilke foretak som har ansvar for gjennomføringen av pålegg. Tiltakshaver kan uansett være adressat for pålegg om retting, og har ansvar for at arbeidet inngår i kontraktene med foretaket. Det er imidlertid ansvarlig søker som i utgangspunktet skal ha oversikten over tiltaket, og dermed kan videreformidle påleggene.

Ved søknad om ferdigattest skal alle samsvars- og kontrollerklæringer foreligge, og ansvarlig søker skal slutføre gjennomføringsplanen, som skal vedlegges søknaden. I søknaden om ferdigattest skal det også fremgå at avfallshåndteringen er ivaretatt, og at dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) er overlevert eier, jf. bokstav m.

Til bokstav k

Bestemmelsen gjelder ved søknad om midlertidig brukstillatelse og gir uttrykk for og presiserer samordningsfunksjonen og ansvarlig søkers plikt til å angi status på tiltakets utvikling i forhold til gjenstående arbeider, sikkerhet og tidspunkt for ferdigstillelse. I forhold til pbl. § 21-10 tredje ledd om midlertidig brukstillatelse og hvilke arbeider som gjenstår, er ansvarlig søkers ansvar det samme som for retting av pålegg mot ansvarlige foretak, jf. veiledning til byggesaksforskriften § 12-2 bokstav j. Ansvarlig søker er ikke ansvarlig for at gjenstående arbeider blir gjennomført, men det er ansvarlig søkers oppgave å identifisere hvilket eller hvilke foretak som er ansvarlig for gjennomføringen av gjenstående arbeider. Vilkår som kommunen stiller til midlertidig brukstillatelse, skal ansvarlig søker videreformidle til ansvarlig utførende.

Til bokstav l

Bestemmelsen angir ansvarlig søkers ansvar for å legge til rette for tilsyn. Hovedsaklig vil dette gjelde en redegjørelse for ansvarsforholdene i tiltaket, men også innkalling til møter og bistand til innhenting av dokumenter. Begrensningen er at det ikke er ansvarlig søkers plikt å påse at tilsynet faktisk finner sted. Ekstraarbeid som følge av denne funksjonen bør tas med i kontraktsgrunnlaget, både for ansvarlig søker og de andre ansvarlige foretak, inkludert kontrollforetakene.

Til første ledd bokstav m

Bestemmelsen utdyper pbl. § 21-10 andre ledd, som omtaler tiltakshavers plikt til å påse at det utarbeides eller fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Det vil normalt være ansvarlig prosjekterende eller ansvarlig utførende som er ansvarlig for selve utarbeidelsen, men ansvarlig søker skal påse at denne dokumentasjonen foreligger og er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine arbeidsområder, jf. byggesaksforskriften § 8-2. Dette omfatter også den dokumentasjonen ansvarlig utførende skal fremskaffe der denne velger produkter. Ansvarlig søker sammenstiller denne dokumentasjonen, og overleverer den til tiltakets eier. Eieren vil normalt være tiltakshaver, men det er her brukt begrepet "eier" for at dokumentasjonen skal få reell betydning for forvaltning, drift og vedlikehold. Overleveringen skal skje mot kvittering, og bekreftes på søknad om ferdigattest.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Redaksjonelle endringer.