



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

§ 14-3. Krav om uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

§ 14-3. Krav om uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under § 14-2, når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.

Kommunen kan stille krav om uavhengig kontroll av forhold som gjenstår etter gitt midlertidig brukstillatelse, jf. § 8-1 sjettede ledd bokstav a.

Veiledning

I en byggesak kan kommunen vurdere om det bør kreves uavhengig kontroll av enkelte oppgaver eller fagområder. Kommunen kan kreve dette for alle fagområder ut fra kjennskap til lokale utfordringer med bygging i enkelte områder eller hvor kommunen ikke har så god erfaring med de foretakene som er involvert i byggesaken. Uavhengig kontroll etter denne bestemmelsen vil komme i tillegg til kontroll på de obligatoriske områdene som er listet opp i § 14-2 og gjennomføres iht §§ 14-6 og 14-7.

Til første ledd

Kommunen har en viss skjønsmessig adgang til å kreve uavhengig kontroll i tillegg til de obligatoriske kravene, basert på lokale forutsetninger. Disse kommunale kravene bør i størst mulig grad være synliggjort på forhånd, enten gjennom planer, egne vedtak, i forhåndskonferanser osv. Men kravene kan også stilles i forbindelse med søknadsbehandlingen, eventuelt også senere i forbindelse med tilsyn eller om det oppdages farlige grunnforhold eller at ansvarsretter misligholdes osv. Det antas at slike kommunale krav først og fremst vil gjøres gjeldende der kommunale arealplaner inneholder hensynssoner, som ble innført som nytt begrep i plandelen av plan- og bygningsloven som trådte i kraft 1. juli 2009. Eksempler på tilfeller hvor dette kan være aktuelt, er deler av kommunen som er avmerket som hensynssoner i plan på grunn av vanskelige grunnforhold, naturbelastninger eller klimapåvirkninger, plassering av byggverk på utfordrende tomter i tettbebygde områder eller lignende. Kravet om uavhengig kontroll kan også baseres på forhold ved tiltaket, f. eks. der kommunen ønsker særlig oppmerksomhet rundt særskilte innsatsområder som brannsikring, energikrav, universell utforming, eller ved eksperimentbygging eller bruk av usikre metoder eller analyser.

Det kan også tenkes behov for uavhengig kontroll der tiltaket skal gjennomføres med utstrakt bruk av underleverandører eller hvor kommunen har dårlig erfaring med foretakene. En del kommuner bruker krav om uavhengig kontroll for å kunne gi ansvarsrett der et foretaks kvalifikasjoner er usikre. Dette er det anledning til, men det anbefales at kommunene i slike tilfeller vurderer kvalifikasjonskravene for seg, eventuelt gjennomfører tilsyn med foretakene. Det er f. eks. mulig å be om å få dokumentert praksis som personer i foretaket har fra andre foretak, og dermed heller gå grundigere inn i kvalifikasjonsvurderingen, eventuelt i kombinasjon med tilsyn. Kvalifikasjonsvurderingen bør altså i størst mulig grad holdes adskilt fra kravet om uavhengig kontroll.

De kommunale kravene om kontroll kan for så vidt fremsettes når som helst i byggesaken, i motsetning til de obligatoriske forskriftskravene, som skal være klargjort av ansvarlig søker og tiltakshaver før innsendelsen av søknad, men kommunene bør likevel sørge for så god forutsigbarhet som mulig.

Vedtak om å pålegge kontroll er et enkeltvedtak som kan påklages.

Til andre ledd

Kommunen kan kreve uavhengig kontroll av forhold som gjenstår etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen viser til § 8-1 sjettede ledd bokstav a. Der presiseres det når kommunen skal gi ferdigattest i eldre byggetiltak der det ikke gjenstod alvorlige forhold etter midlertidig brukstillatelse.

Paragraf 8-1 sjettede ledd bokstav a forutsetter at ansvarlige foretak avgir erklæring om at gjenstående forhold er utført i samsvar med byggetillatelsen. Kommunen kan også kreve uavhengig kontroll av gjenstående arbeid der det er nødvendig.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.13. Tydeliggjøring av at vedtak om kontroll er et enkeltvedtak. Redaksjonelle endringer. 01.07.15. Lagt til veiledning til nytt andre ledd.