



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

Byggesak

DiBK

Veiledning om byggesak

Forskrift om byggesak utfyller plan- og bygningslovens regler om byggesaksbehandling, kvalitetssikring og kontroll, om tilsyn, om godkjenning av foretak for ansvarsrett og om reaksjoner der reglene ikke er fulgt. Denne veiledningen forklarer forskriftens krav, utdyper innholdet i dem og gir føringer for hvordan kravene kan etterkommes i praksis.

Informasjon utgitt av Direktoratet for byggkvalitet kan fritt brukes og gjengis. Det er altså tillatt å laste ned veiledningen og mangfoldiggjøre den. Ved nedlasting vil veiledningen også være tilgjengelig når man er uten bredbåndforbindelse, men uten fleksibilitet og å jourhold som ligger i nettløsningen.

Tegninger i veiledningen: Direktoratet for byggkvalitet

Publikasjonsnummer: HO-1/2011

Kapittel 1 Generelle bestemmelser

Innledning

Kapittelet inneholder generelle bestemmelser og gir noen av rammene for byggesaksprosessen.

Formålet med plan- og bygningsloven er bl.a. å fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte og samfunnet, og at byggesaksbehandlingen sikrer at byggetiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, jf. pbl. § 1-1. Forskriften skal bidra til å sikre gjennomføring av lovens formål gjennom krav til søknader, saksbehandling, godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn, kontroll, samt bestemmelser om overtredelsesgebyr.

Noen viktige definisjoner er gitt i en egen bestemmelse. Disse er nyttige for forståelsen av sentrale elementer i byggesaksprosessen, og er særlig rettet mot håndtering av oppgaver i byggesaken.

Det er også gitt en generell bestemmelse om opplysningsplikt. Det er i forskriften krav om at viktige endringer i et foretak skal meldes kommunen og Direktoratet for byggkvalitet, og at unnlattelse kan føre til tilbaketrekking av godkjenningen, lokalt og sentralt.

Endringshistorikk

01.01.12. Redaksjonelle endringer.

§ 1-1. Formål

Forskriften skal sikre

- a. godt forberedte søknader og hensiktsmessig oppgave- og ansvarsfordeling
- b. effektiv og forsvarlig saksbehandling av byggesaker for å ivareta samfunnsmessige hensyn, herunder god kvalitet i byggverk
- c. at foretak som opptrer som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende, har tilstrekkelige kvalifikasjoner til å ivareta kravene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- d. at uavhengig kontroll planlegges, gjennomføres og dokumenteres slik at krav til tiltaket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, er oppfylt
- e. at det føres effektivt og systematisk tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- f. at det reageres mot brudd på bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at reglene om ileggelse av overtredelsesgebyr praktiseres forsvarlig og ensartet.

Veiledning

Bestemmelsen gir en oversikt over hva man ønsker å oppnå med byggesaksforskriften. Veilederen beskriver nærmere formålet med regler om søknader, saksbehandling, godkjenning av foretak, tilsyn, kontroll og overtredelsesgebyr.

Saksbehandlingsreglene skal for eksempel sikre en effektiv og forsvarlig saksgang for å få god kvalitet i byggverk.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. kap. 21, 24, 25, 32 samt § 22-5 og skisserer på et overordnet nivå hvilke hensyn byggesaksforskriften skal ivareta.

Forskriften skal bidra til å sikre gjennomføring av lovens formål gjennom krav til søknader, saksbehandling, godkjenning for ansvarsrett, gjennomføring av tilsyn, kontroll, samt bestemmelser om overtredelsesgebyr.

Forskrift gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven vil være omfattet av lovens generelle formål, selv om lovens formål ikke er gjentatt i § 1-1.

Til bokstav a

Byggesaksforskriften skal sikre gjennomføring av lovens formål blant annet gjennom krav til gode og fullstendige søknader og oppgave- og ansvarsfordeling mellom kommune og utbygger og bidra til effektiv og forsvarlig saksbehandling og gjennomføring av byggesaker. Saksbehandlingen skal tilpasses den enkelte byggesak og ikke innebære en mer omfattende prosess enn saken krever.

Bygningsmyndighetene skal som utgangspunkt bare vurdere forholdet til bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Forholdet til andre lover og kontraktsrettslige forpliktelser skal bygningsmyndighetene som hovedregel ikke ta stilling til. Kommunen har likevel en viss samordningsplikt overfor andre myndigheter, jf. pbl. § 21-5.

Kommunen har etter ulike regelverk forskjellige oppgaver som kan omfatte de samme tiltakene. Det er viktig at kommunen til enhver tid skiller klart mellom de ulike myndighetsoppgaver.

Til bokstav b

Plan- og bygningsloven har som hovedformål å sikre oppføring av kvalitativt gode og trygge byggverk. Forskriften skal bidra til å nå dette målet gjennom regler om godkjenning for ansvarsrett som setter krav til aktørene i byggesaken, og saksbehandlingsreglene som stiller krav til prosessen i byggesaken.

Til bokstav c

Godkjenningsordningen stiller krav til organisasjon, styringssystem og tilstrekkelig fagkompetanse i foretak som søker om ansvarsrett. Til sammen utgjør dette grunnlaget for kvalifikasjonsvurderingen av foretaket.

Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet og tiltaket det søkes ansvarsrett for.

Ved sentral godkjenning vil utgangspunktet være foretakets organisasjonsplan som skal vise foretakets ansvars- og oppgavefordeling og kompetansebehov for faglig ledelse. Det må dokumenteres at kompetansebehovet er oppfylt med oversikt over nødvendige kvalifikasjoner i foretaket.

Ved lokal godkjenning skal ansvarlige foretak redegjøre for hvordan oppgavene er tenkt løst i tiltaket gjennom bruk av foretakets faglige kompetanse.

Krav til styringssystem skal ivareta oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningen. Foretak som søker sentral og lokal godkjenning skal kunne synliggjøre hvilke rutiner som finnes for ivaretagelse og dokumentasjon av krav i plan- og bygningslovgivningen.

Til bokstav d

Bestemmelser om uavhengig kontroll skal sikre at det gjennomføres tilfredsstillende kontroll av tiltaket slik at krav til byggverket som følger av tillatelser eller bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt. Begrepet "kontroll" brukes etter nytt regelverk bare om uavhengig kontroll. Egenkontroll opphører som egen kontrollform og blir nå et obligatorisk krav om kvalitetssikring av at plan- og bygningslovgivningens krav overholdes, som ledd i kvalitetssystemet til foretak som skal godkjennes for ansvarsrett.

Til bokstav e

Tilsyn er et viktig virkemiddel for etterlevelse av regelverket og skal i tillegg til å avdekke ulovligheter, virke forebyggende. Bestemmelsene om tilsyn skal bidra til bedre gjennomføring av byggeprosesser og bedre dialog mellom partene i byggesaker. Utstrakt tilsynsvirksomhet vil bidra til forbedring av kvaliteten på byggverk. Forskriftens krav til gjennomføring av tilsyn skal hjelpe kommunene til å planlegge og effektivisere tilsynsvirksomheten.

Til bokstav f

Det er viktig at det reageres mot brudd på loven, og at ulovlige tiltak blir rettet. Forskriftens bestemmelser om overtredelsesgebyr skal gi klare rammer for når og hvordan overtredelsesgebyr skal utstedes og sikre mot urimelige gebyrer og forskjellsbehandling.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 1-2. Definisjoner

I denne forskrift menes med

- a. *funksjon*: Rollen som ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende eller ansvarlig kontrollerende
- b. *tiltaksklasse*: Inndeling av oppgaver i tiltaket basert på vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser av mangler og feil
- c. *godkjenningssområde*: Innhold i en godkjenning som gis til et ansvarlig foretak, og som bestemmes av fagområde, funksjon og tiltaksklasse
- d. *ansvarsområde*: De oppgaver foretaket er tildelt ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket
- e. *organisasjonsplan*: Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket
- f. *gjennomføringsplan*: En samlet plan for gjennomføring av tiltaket, med synliggjøring av ansvarsområder, tiltaksklasser, ansvarlige foretak, gjennomføring av kontroll og ferdigstilling av tiltaket
- g. *produksjonsunderlag*: Arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal ligge til grunn for utførelsen,
- h. *samsvarserklæring* for
 1. *prosjektering*: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig prosjekterende har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. *utførelse*: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig utførende har utført tiltaket innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med produksjonsunderlaget, krav til utførelse og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- i. *kontrollerklæring* for
 1. *prosjektering*: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig kontrollerende har kontrollert prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde, og erklærer at den er i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. *utførelse*: Skriftlig bekreftelse på at ansvarlig kontrollerende har kontrollert utførelsen innenfor sitt ansvarsområde, og erklærer at den er i overensstemmelse med produksjonsunderlaget, krav til utførelse og tillatelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- j. *avvik*: Manglende eller feilaktig oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Veiledning

I byggesaksforskriften finner vi mange begreper. For å gjøre byggesaksforskriften lettere å forstå er de mest sentrale begrepene forklart her.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. §§ 21-4 og 22-5. Bestemmelsen i den tidligere godkjenningsforskriften (GOF) § 3, som inneholdt definisjoner av noen sentrale begreper, videreføres delvis. I tillegg utvides listen med flere begreper.

Begrepet "Foretaksklasse" i tidligere GOF brukes ikke som eget begrep i dag, og videreføres ikke.

"Lokal godkjenning for ansvarsrett" anses heller ikke nødvendig å definere. Innholdet av lokal godkjenning vil følge av andre bestemmelser i lov og forskrift.

Til bokstav a (funksjon)

En "funksjon" er en beskrivelse av den rollen et ansvarlig foretak har i en byggesak i de tilfelle det er krav om ansvarsrett. Plan- og bygningsloven har som utgangspunkt at gjennomføring av et tiltak kan inndeles i fire funksjoner:

- Ansvarlig søker
- Ansvarlig prosjekterende
- Ansvarlig utførende
- Ansvarlig kontrollerende

Funksjonene kan deles opp etter fagområder. Ett foretak kan ha ansvar for flere funksjoner. Funksjonen som ansvarlig søker kan ikke innehas av flere samtidig, men kan deles for eksempel mellom prosjekteringsfasen og utførelsesfasen. Funksjonen ansvarlig kontrollerende omfatter både prosjektering og utførelse, og regnes som én funksjon. På samme måte som for de andre funksjonene kan kontrollfunksjonen deles mellom flere foretak.

Oppgavene som ligger i den enkelte funksjon i byggesaken er beskrevet i kapittel 12 i denne forskriften. Ansvar i det enkelte byggetiltaket beskrives i ansvarsområdet, jf. bokstav d.

Til bokstav b (tiltaksklasse)

Et byggetiltak omfatter normalt ulike fagområder og oppgaver. Det skal fastsettes tiltaksklasse for alle oppgaver avhengig av oppgavens vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvens ved feil og mangler. Det kan inndeles i tre tiltaksklasser, og oppgaver knyttet til det konkrete tiltaket kan plasseres i ulike tiltaksklasse for det enkelte fagområdet og funksjon.

Godkjenningsområdene i den sentrale godkjenningen, jf. bokstav c, inneholder også tiltaksklasse.

I denne forskriften reguleres tiltaksklasse nærmere i §§ 9-3 og 9-4. Tiltaksklasse er et av tre elementer i et godkjenningsområde for den sentrale godkjenningen, som er beskrevet i § 13-5. I den enkelte byggesak skal kommunen fastsette tiltaksklasse etter en konkret vurdering på bakgrunn av forslag fra ansvarlig søker. Det er derfor vanskelig å gi helt presise definisjoner på hva som ligger i de ulike tiltaksklassene, men i veiledningen til de nevnte bestemmelsene er det angitt relevante kriterier og eksempler på plassering i tiltaksklasse. Kommunens fastsettelse av tiltaksklasse er et vedtak som kan påklages.

Til bokstav c (godkjenningsområde)

Et godkjenningsområde består av tre elementer:

- funksjon
- fagområde
- tiltaksklasse

Inndelingen i godkjenningsområder for den sentrale godkjenningsordningen framgår av § 13-5. Her gis en oversikt over fagområder det kan gis sentral godkjenning for, som sammen med funksjon og tiltaksklasse utgjør et godkjenningsområde.

Godkjenningsområdet beskriver hva foretaket er prekvalifisert for. Ved søknad om lokal godkjenning i det enkelte byggetiltaket må ansvarsområdet beskrives, se bokstav d.

Til bokstav d (ansvarsområde)

Ansvarsområdet er den eller de oppgaver vedkommende foretak tildeles ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket. Ved tildeling av ansvarsrett i byggesaken skal området foretaket ønsker å påta seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig. Ansvarsrett i en byggesak kan for eksempel ikke beskrives kun med godkjenningsområder fra den sentrale godkjenningsordningen. Søknaden må i tillegg til beskrivelse av oppgavene også inneholde konkret tiltaksklasse for oppgaven i det aktuelle tiltaket, og avgrensning av ansvaret gjennom søknaden om ansvarsrett.

Til bokstav e (organisasjonsplan)

Organisasjonsplanen skal vise foretakets generelle ansvars- og oppgavefordeling og hvilken kompetanse det besitter. Foretaket skal ha en organisasjon som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet eller ansvarsområdet. Planen skal vise foretakets organisasjonsstruktur, herunder hvordan foretaket sikrer tilstrekkelige kvalifikasjoner i alle ledd.

Omfanget av en slik plan vil variere med hvilken tiltaksklasse foretaket arbeider innenfor og antall ansatte. Organisasjonsplanen behøver ikke følge en bestemt mal og kan være satt sammen av flere dokumenter.

Til bokstav f (gjennomføringsplan)

Krav til gjennomføringsplan følger av § 5-3. Gjennomføringsplanen skal vise gjennomføringen av et tiltak, og skal gi de opplysninger som er nødvendige for kommunen, dvs. ansvarsområder, tiltaksprofil og oversikt over ansvarlige foretak. Gjennomføring av kontroll skal synliggjøres, og ved avslutningen av tiltaket skal den utkvitterte planen vise at oppgavene, inkludert kontroll, er gjennomført.

Planen skal være et verktøy for kommunen, og bl.a. gi kommunen en oversikt over den kontrollen som skal føres i tiltaket, og gi et grunnlag for kommunens tilsyn. Gjennomføringsplanen skal være en enkel oversikt over de forskjellige delene av tiltaket og skal gi kommunen tilstrekkelig dokumentasjon, uten at de forskjellige planer for kontroll og andre vedlegg dermed trenger å sendes inn til kommunen.

Søker skal innhente samtlige samsvarserklæringer og kontrollerklæringer. Den dokumentasjon av prosjektering, utførelse og kontroll som fremkommer av planen vil være grunnlag for ferdigattest.

Til bokstav g (produksjonsunderlag)

Produksjonsunderlag er det materialet som den utførende skal ha som grunnlag for utførelsen. Produksjonsunderlag skal utarbeides av ansvarlig prosjekterende og overleveres til ansvarlig utførende. Produksjonsunderlaget er en del av resultatet av prosjekteringen og inneholder bl.a. arbeidstegninger, beskrivelsestekster, spesifikasjoner og annet underlagsmateriale som skal brukes som grunnlag for utførelse.

Til bokstav h (samsvarserklæring)

Samsvarserklæring skal bekrefte at prosjekteringen og utførelsen er i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder eventuelle krav gitt i tillatelsen. Det vil ikke være nødvendig å sende samsvarserklæringen inn til kommunen. Disse skal sendes ansvarlig søker som oppdaterer gjennomføringsplanen, jf. § 5-3. Erklæringene skal foreligge hos søker og hos de aktuelle foretakene, og kan forlanges forevist ved tilsyn, jf. §§ 5-5 og 15-3. Samsvarserklæring avløser kontrollerklæring for egenkontroll av prosjektering og utførelse.

Til bokstav i (kontrollerklæring)

En kontrollerklæring dokumenterer den ferdig utførte kontrollen. Erklæringen skal sendes til ansvarlig søker og ligge til grunn for ferdigstilling av gjennomføringsplanen. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder kontrollerklæringene, jf. §§ 5-3, 5-5 og 15-3.

Til bokstav j (avvik)

Med avvik menes i denne forskriften manglende eller feilaktig oppfyllelse av krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Manglende eller feilaktig oppfyllelse av kontraktsforpliktelser faller utenfor denne definisjonen.

Krav til system for å identifisere, behandle og forebygge avvik følger av § 10-1. Ansvarlig kontrollerendes ansvar for å avdekke avvik innenfor eget ansvarsområde/kontrollområde følger av § 12-5.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 1-3. Opplysningsplikt

- (1) Kommunen kan kreve de opplysninger som er nødvendige for tilsyn.
- (2) Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen via søker om endringer som har betydning for tillatelsen og godkjenning for ansvarsrett.
- (3) Foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett plikter å melde fra til Direktoratet for byggkvalitet om endringer som har betydning for godkjenningen.
- (4) Endringer skal meldes uten ugrunnet opphold og omfatter blant annet
 - a. permanente endringer i foretakets samlede kompetanse
 - b. vesentlig omorganisering av foretaket
 - c. tvangsavvikling eller konkursbehandling.

Veiledning

Kommunen kan ved tilsyn be om nødvendige opplysninger av alle som medvirker i en byggesak. Vesentlige endringer i et foretak skal meldes til kommunen og Direktoratet for byggkvalitet. Det er viktig at kommunen får vite om endringer som kan ha betydning for tillatelsen og gjennomføringen av tiltaket. Direktoratet for byggkvalitet skal vite om endringer som kan ha betydning for den sentrale godkjenningen.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 25-2. Det er i tidligere forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF) §§ 19 og 26 stilt krav til foretakene om at de melder om endringer som har betydning for godkjenningen. Disse er nå slått sammen til en ny bestemmelse, men er for øvrig en videreføring.

Krav om at viktige endringer i et foretak skal meldes kommunen og Direktoratet for byggkvalitet har bl.a. sammenheng med at kommunen i den enkelte byggesak aktivt skal vurdere om den sentrale godkjenningen passer til det aktuelle tiltaket, og om kompetansen faktisk er til stede i tiltaket det søkes ansvarsrett for. Å ikke melde fra om endringer av betydning for sentral godkjenning kan føre til tilbaketrekking av godkjenningen, lokalt og sentralt, jf. SAK10 §§ 6-9 og 13-6.

Kommunen må vurdere om foretaket fortsatt kan ivareta sin funksjon i byggesaken, og eventuelt sette frist for foretaket til å gjøre nødvendige justeringer, slik at vilkårene for ansvarsrett oppfylles.

De ansvarlige foretaks plikter utdypes i forskriftens kapittel 12, hvor det bl.a. er krav om å varsle forhold som innebærer brudd på krav som stilles i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

Til første ledd

Alle aktører i en byggeprosess har plikt til å legge fram for kommunen de opplysninger som angår krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, for at kommunen gjennom tilsyn skal kunne få bekreftelse på at kravene er oppfylt, eller å kunne avdekke mangler i forhold til dette regelverket. Tilsynet må være tiltaksrettet, men kommunen kan kreve opplysninger både om tiltaket og om forhold som angår godkjenning for ansvarsrett.

Til andre ledd

Tiltakshaver og foretak med ansvarsrett plikter, inntil byggesaken er avsluttet, å melde fra til kommunen dersom de ikke lenger oppfyller forutsetningene for godkjenningen. Dette kan for eksempel være aktuelt hvis personer innen den faglige ledelse slutter eller blir sykmeldt over så lang tid at de ikke kan øve innflytelse på prosjektet. Det vises til oppregningen i fjerde ledd, som ikke er uttømmende.

Ansvarlig søker er bindeleddet mellom kommunen og de øvrige ansvarlige foretak i tiltaket. Han skal samordne de øvrige ansvarlige foretak, og melding om endringer som har betydning for tillatelsen og godkjenning for ansvarsrett skal kanaliseres gjennom ansvarlig søker.

Til tredje ledd

Det er viktig at registeret over foretak med sentral godkjenning er oppdatert og troverdig. Foretaket plikter derfor til enhver tid å meddele endringer som kan ha betydning for foretakets sentrale godkjenning. Det vises til oppregningen i fjerde ledd, som ikke er uttømmende.

Til fjerde ledd

Endringer som nevnt i bokstav a til c skal meldes uten ugrunnet opphold. Foretak som er usikre på om en endring har betydning for godkjenningen bør avklare spørsmålet med Direktoratet for byggkvalitet.

Til fjerde ledd bokstav a

Dersom det gjøres permanente og viktige endringer i foretakets samlede kompetanse, plikter foretaket å melde fra om dette. Endringer kan bl.a. knytte seg til fratredelser, oppsigelser, og nyansettelser som skal erstatte disse.

Til fjerde ledd bokstav b

Foretaket må opplyse om vesentlige omorganiseringer i foretakets organisasjon og redegjøre for hvordan systemet er tilpasset disse endringene. Hva som er en vesentlig omorganisering vil variere, og må bero på en skjønnsmessig vurdering. Typiske eksempler vil være endring i geografisk spredning, endring i bruk av underentreprenører eller endringer i de oppgaver foretaket påtar seg.

Til fjerde ledd bokstav c

Foretak som er under konkursbehandling eller som av andre grunner avvikles, plikter å melde fra om dette. Foretak som går konkurs meldes ofte inn fra konkursboet, men foretaket melder sjelden om konkursbehandling selv. Noen foretak er i registeret lenge etter at de er konkurs.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

§ 1-4. Virkeområdet for bestemmelser som omhandler utvalgte naturtyper

Bestemmelsene i denne forskriften som omhandler utvalgte naturtyper gjelder bare dersom det er fastsatt forskrift med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold § 52 eller § 53 femte ledd, og forekomster av slike naturtyper finnes i kommunen.

Veiledning

Byggesaksforskriften og byggt teknisk forskrift stiller spesielle krav til tiltak som berører utvalgte naturtyper. Med utvalgte naturtyper menes naturtyper som velges ut for at de skal ivaretas og behandles særskilt. Dette kan for eksempel være slåttemark, kalklindeskog og hule eiker. Bestemmelsen sier at regler i forskriftene som retter seg mot utvalgte naturtyper bare gjelder der staten eller kommunen har vedtatt slike naturtyper i forskrift etter naturmangfoldsloven.

Innledning

Bestemmelsene i denne forskriften som omhandler utvalgte naturtyper gjelder bare dersom det er fastsatt forskrift i medhold av naturmangfoldloven §§ 52 eller 53 femte ledd, og forekomster av slike naturtyper finnes i kommunen.

Til bestemmelsen

Etter lov 19. juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven) kan regjeringen vedta såkalte utvalgte naturtyper, jf. § 52 i samme lov. Videre kan kommunen stille tilsvarende krav for forvaltningen av naturtyper kommunen peker ut i forskrift.

Byggesaksforskriften og byggt teknisk forskrift stiller særskilte krav til tiltak som berører utvalgte naturtyper. § 1-4 slår fast at de særreglene i forskriftene som retter seg mot utvalgte naturtyper bare gjelder der staten eller kommunen har vedtatt slike naturtyper i forskrift etter naturmangfoldsloven.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

Kapittel 2 Tiltak som krever søknad og tillatelse

Innledning

Søknadsplikten for tiltak som omfattes av plan- og bygningslovgivningen følger i utgangspunktet direkte av lovens kapittel 20. Da lovteksten ikke alltid gir rom for alle relevante presiseringer, gis det i visse tilfelle utfyllende bestemmelser i forskrift.

Dette kapittelet gir forskrifter som på enkelte områder utdypet søknadsplikten som følger av pbl. § 20-2. Kapittel 2 gir forskrifter om søknadsplikten for bruksendring i § 2-1 .

Paragraf 2-2 som presiserte søknadsplikten for våtrom, er opphevet. Søknadsplikt for våtrom følger av pbl. § 20-2. Se § 4-1 første ledd bokstav c nr. 3 om hvilke våtromsarbeider som er unntatt fra søknadsplikt. Kravet om kontroll av søknadspliktig våtrom følger av § 14-2 første ledd.

At et tiltak omfattes av søknadsplikt innebærer at tiltakshaver må ha tillatelse før tiltaket kan settes i verk. Dersom tiltaket er i strid med planvedtak eller materielle krav i lov eller forskrift, må tiltakshaver eventuelt også få innvilget dispensasjon fra aktuelle bestemmelser før tiltaket kan igangsettes, jf. Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 311.

Endringshistorikk

01.04.14. Presisering av unntak fra krav om søknad for våtrom. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lov- og forskriftshenvisninger.

§ 2-1. Bruksendring

Bruksendring er søknadspliktig dersom

- a. byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,
- b. endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, eller
- c. tilleggsdel tas i bruk til hoveddel eller omvendt.

Veiledning

En må søke om tillatelse til bruksendring når et byggverk skal tas i bruk til noe annet enn det byggverket opprinnelig var godkjent for eller lovlig brukt til. Tilsvarende gjelder for tilrettelegging for annen bruk. Det gjelder også når bruksendringen gjelder del av en bygning, for eksempel å innrede kjellerboder til kjellerstue. Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til byggverket eller bruken av byggverket, for eksempel knyttet til brannsikkerhet eller påvirkning på omgivelsene. Veiledningen forklarer nærmere formålet med bestemmelsen og gir eksempler på søknadspliktige tilfeller.

Innledning

Ved behandling av Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) tilføyet Stortinget en forskriftshjemmel til pbl § 20-1, som et nytt tredje ledd, for å få hjemmel for forskrifter om søknadsplikt. Dette for å klargjøre nærmere hva som skal forstås som ”bruksendring” i plan- og bygningslovgivningens forstand, jf. Innst. O. nr. 50 (2008-2009) s. 8.

Søknadspliktig bruksendring defineres for at tiltakshavere lettere skal forstå at de endringer de ønsker å gjennomføre kan bli berørt av plan- og bygningslovgivningens krav, og at de derfor må søke om tillatelse til bruksendring. Da grensen mellom bruksendring, vesentlig utvidelse og endring av tidligere drift eller bruksmåte kan være flytende, skilles det ikke mellom dem i forhold til de materielle kravene, jf. bl.a. Ot.prp. nr. 39 (1993-94) s. 157. Derfor omfatter søknadsplikten i pbl. § 20-2 også ”vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift”, tilsvarende også i pbl § 31-2, som gir reglene for hvordan bl.a. bruksendring av byggverk kan gjennomføres.

Pbl. § 20-1 første ledd bokstav d omfatter bruksendring av tiltak som nevnt under bokstav a, dvs. bygning, konstruksjon eller anlegg. Enkelte bruksendringer kan forestås av tiltakshaver selv, jf. forskrift til pbl. § 20-4 i byggesaksforskriften § 3-1 bokstav c. Dette berører ikke omfanget av søknadsplikten for bruksendringer.

Tidligere krav til søknad om bruksendring er videreført i ny plan- og bygningslov med presiseringer. Når et bygg er oppført, skal det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse til. Hvis byggverket skal brukes på en annen måte enn tidligere forutsatt, kreves søknad om og tillatelse til dette. Grunnen til dette er at ny bruk kan medføre nye krav til bygnings- og bruksmessige forhold, for eksempel brannsikring, og andre forutsetninger for virksomheten i bygget. Ny bruk kan også medføre en annen påvirkning på omgivelsene enn opprinnelig forutsatt, for eksempel fordi det blir mer trafikk, større behov for parkeringsplasser, endret struktur i nærmiljøet (boligstrøk/næringsstrøk) osv. Praxis, også rettspraksis, har vist at det kan være vanskelig å avgjøre om endret bruk omfattes av lovens begrep ”bruksendring”, da det ikke er nærmere definert i loven. Derfor er det viktig at kommunen som bygningsmyndighet – ved en søknad om bruksendring – får anledning til å vurdere saken.

Det sentrale punktet når det gjelder spørsmålet om søknadsplikt er altså ikke om kommunen har noe å innvende mot endret bruk, men at kommunen skal få muligheten til å vurdere eventuell ny bruk i forhold til någjeldende bestemmelser for arealdisponering og bygnings- og bruksmessige krav, dvs. om endringene berører hensyn som plan- og bygningslovgivningen skal ivareta.

Hjemlene for krav til tiltaket følger i utgangspunktet av pbl. kap. 31 Krav til eksisterende byggverk og pbl. § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk. Særlige krav til bruksendring av bolig kan innføres ved kommuneplanbestemmelser i medhold av pbl. § 31-6, til erstatning for eventuell vedtekt til tidligere pbl. § 91 a. Tilpassing av tekniske krav til eksisterende byggverk kan kommunen i visse tilfelle tillate i medhold av pbl. § 31-2 fjerde ledd. Krav ellers til saksbehandling, ansvarsrett og de byggtekniske krav følger, som for andre tiltak, av loven, byggesaksforskriften og byggteknisk forskrift.

Søknadspliktige bruksendringer som innebærer trusler mot miljøverdier, så som natur- eller kulturminneverdier, kan også utløse krav om særskilt tillatelse etter annet regelverk. Kommunen har da ansvar for å samordne saksbehandlingen mot særlovmyndighetene, jf. § 6-2.

Til bokstav a

Av § 2-1 bokstav a følger at det er bruksendring når byggverk eller del av det tas i bruk til eller blir tilrettelagt for en annen bruk enn det formålet som tidligere er godkjent eller ellers er lovlig etablert. Hva som er lovlig bruk før endring skjer vurderes ut fra de bestemmelser og de forutsetninger som gjaldt den gang nåværende bruk ble lovlig etablert, herunder eventuelle vilkår i tillatelsen som ble gitt. Ny ønsket bruk må vurderes opp mot gjeldende plan- og bygningslovgivning for å se om nye krav kan komme inn i forhold til den nye bruken.

Det kan ikke legges til grunn at en bygning skal brukes til naust, dersom naustet er innredet til og fremstår som en hytte, og det ikke er lagt til rette for plassering av båt, fiskeredskap eller annet som hører til et naust, eller at det omsøkte eller opplyste ikke skal utgjøre den primære bruken. Tilsvarende ved innredning av kjellere til rom for varig opphold. Dersom det for eksempel er store vinduer, peis og/eller annen tilrettelegging for annet enn bodbruk i et rom som er angitt som bod, skal det legges til grunn hva rommet åpenbart framstår som, og ikke hva som er angitt i søknaden eller som lovlig bruk.

Det ovenstående vil være i samsvar med det departementet alt understreket i forarbeidene til bygningsloven av 1965 i Ot.prp. nr. 1 (1964-65) s. 121 om at endringen ikke behøve å være vesentlig, det var ”tilstrekkelig at den påtenkte bruksendring vil bryte med forutsetningene for byggetillatelsen”. Dette er fulgt opp av domstolene senere. Det er således karakteren av virksomheten – og behovet for å kunne vurdere den – som får betydning for hva som anses som bruksendring i relasjon til pbl. § 20-1 første ledd bokstav d og byggesaksforskriften § 2-1, og som medfører søknadsplikt.

Til bokstav b

Bestemmelsen tar utgangspunkt i at en bruksendring er søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak for å sikre en faglig forsvarlig vurdering, søknadsprosess og gjennomføring.

Endring av bruken av et byggverk eller areal vil i en del tilfeller tilsynelatende kunne skje uten vesentlige fysiske endringer av byggverket eller påvirkning på omgivelsene. Ved nærmere vurdering vil en likevel se at endret bruk kan utløse flere tekniske krav, som krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø og helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, tekniske infrastruktur med videre. Noen bruksendringer vil også påvirke omgivelsene ved økt trafikk eller på annen måte som berører de formål plan- og bygningslovgivningen skal ivareta. Derfor kreves søknadsplikt.

Bruksendring er ikke alltid knyttet opp mot et tiltak med bygge- eller anleggsarbeider. Det er tilstrekkelig at den faktiske bruken endres utover det tidligere tillatelse eller arealplan åpner for, jf. pbl. § 1-6. Hvis en tenkt bruksendring vurderes å være i strid med arealplan, blir den et søknadspliktig tiltak, som dessuten krever dispensasjonssøknad og –behandling. Søknadsplikt ved

bruksendring kan derfor også bli aktuelt for endret bruk av ubebygde grunn, for eksempel når friområde tas i bruk til parkering eller fyllplass.

Til bokstav c

Bokstav c presiserer at å ta tilleggsdel av bygning i bruk til hoveddel eller omvendt er en søknadspliktig bruksendring. Særlig når tilleggsdel tas i bruk til hoveddel vil det kunne utløse nye bygningstekniske krav, men det kan også skje dersom del av hoveddel for eksempel tas i bruk til garasje med krav til brannsikring, tetting mot eksos og røyk mot andre deler av bygningen.

Begrepene hoveddel og tilleggsdel nyttes ellers i forbindelse med fastsetting av etasjetall i en bygning, jf. byggt teknisk forskrift § 6-1, og hvilke rom som inngår i begrepene er beskrevet i veiledningen til nevnte bestemmelse.

Nærmere om saksbehandlingen, vurderingene og eksempler

Forskriften søker å uttrykke karakteristikker og former for bruksendring i en generell form. Det minnes om at også endringer innenfor samme areal- eller bruksformål kan være bruksendring. Hvilke lov- og forskriftskrav som gjelder og som skal være vurderingsgrunnlag i det enkelte tilfelle for om tillatelse skal gis, må vurderes med utgangspunkt i pbl § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk, herunder hjemmelen i fjerde ledd til å unnta fra krav, eventuelt å stille kompenserende vilkår. En avgrensning kan også ligge i byggt teknisk forskrift § 1-2 om forskriftens anvendelse på særskilte tiltak. Kommuneplanbestemmelser i medhold av pbl § 31-6 om bruksendring av bolig kan også være relevant.

Nedenfor følger eksempler på typer av bruksendringer og vurderinger knyttet til dem for å lette bruken av det aktuelle regelverket.

Høyesteretts dom 2010-03-05, HR-2010-412-A

For å få med bakgrunnen for uttalelsene om bruksendring i saken, gjengis først sammendraget fra Lovdata:

“Saken gjelder spørsmål om en kommune er erstatningsansvarlig for ugyldig vedtak om å nekte bruksendring etter plan- og bygningsloven av 1985 § 93 første ledd bokstav c. Kommunens vedtak er ved rettskraftig dom blitt kjent ugyldig på grunn av manglende lovhjemmel, og den sentrale problemstilling for Høyesterett er hvor strengt ansvar kommunen har for ulovhjemlet myndighetsutøvelse innenfor plan- og bygningsretten. Høyesterett frifant kommunen. Det var ikke grunnlag for objektivt ansvar innen plan- og bygningsretten. Kommunens standpunkt om ikke å gi tillatelse til bruksendring fremsto som faglig sett fullt forsvarlig, og det var derfor heller ikke hjemmel for erstatning i medhold av arbeidsgiveransvaret i skadeserstatningsloven § 2-1 nr. 1.”

I dommen er bl.a. følgende uttalt – særlig siste avsnitt gjelder vurderingsmomenter i forhold til søknadsplikten:

“I forbindelse med Stortingets behandling av ny plan- og bygningslov har Kommunal- og regionaldepartementet i brev 18. november 2008 til Stortingets kommunal- og forvaltningskomité uttalt at Frostating lagmannsretts dom 8. desember 2006 « bygger ... på en uriktig forståelse av gjeldende rett ». På bakgrunn av behovet for å presisere bruksendningsbegrepet har departementet i plan- og bygningsloven av 2008 § 20-1 tredje ledd fått hjemmel for å gi forskrift om hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse, se Innst.O.nr.50 (2008-2009) om endringer i lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (byggesaksdelen), side 45, jf. side 8.

Det er ikke nødvendig for meg å ta endelig stilling til om den lovforståelse som lagmannsrettens dom av 8. desember 2006 bygger på, er riktig. Avgjørende for om kommunen hefter på grunnlag av arbeidsgiveransvaret, er om kommunens lovforståelse var forsvarlig, og det mener jeg at den var. Selv om også den tidligere bruk hadde vært boformål, berører den nye bruken - som påpekt i kommunens vedtak 30. desember 2005 - flere forhold som ordningen med bruksendringstillatelse skal ivareta. For utleie og salg på det åpne marked var det blant annet nødvendig å vurdere planløsning, parkeringsforhold, utenomhusareal, atkomstforhold og tekniske anlegg. Hvorvidt de krav som i så henseende må stilles til leiligheter for utleie og salg, i dette tilfellet faktisk var oppfylt, hører under søknadsbehandlingen. Det er tilstrekkelig for at det skal være nødvendig med bruksendringstillatelse, at den nye bruk av bygningene skapte behov for plan- og bygningsmyndighetene å vurdere slike forhold. Etter min mening forelå det et slikt behov, og på denne bakgrunn finner jeg at det standpunkt kommunen tok til spørsmålet om det var nødvendig med bruksendringstillatelse, var faglig fullt forsvarlig.”

Rettsdøende 1983 s. 1067

I et bygg ble det drevet bilservice, salg av bilrekvisita og campingvogner, senere også sportsutstyr. Bygningsrådet godkjente også det siste, men presiserte at ytterligere utvidelse eller omlegging av salgsvirksomheten ikke ville få godkjenning. Eieren ønsket senere å leie ut deler av lokalene til et matsenter, og mente det ikke var en bruksendring som krevde bygningsmyndighetenes samtykke. Høyesterett fant at det var en bruksendring etter pbl § 93 annet ledd. Det måtte bero på en konkret vurdering om det forelå en bruksendring som krevde samtykke, jf. Rt. 1982 s. 1017. Drift av matsenter måtte sies å være av en annen karakter enn den virksomhet som tidligere hadde vært drevet. Endringen berørte de hensyn bygningsmyndighetene skulle ivareta.

Retts Tidende 1982 s. 1017

Høyesterett la til grunn at bruksendring fra lager for papir og kontorrekvisita til renseri krever bruksendringstillatelse. Retten anførte at det vil bero på en konkret vurdering om skifte fra en form for forretningsdrift til annen forretningsdrift krever bruksendringstillatelse. Renseri medfører ulemper og faremomenter, og går inn under bygningsloven § 80 om virksomhet som medfører "fare" eller "særlig ulempe". En overgang til virksomhet som forutsetter en slik særlig kontroll av bygningsmyndighetene må derfor være en bruksendring som ikke kan iverksettes uten bygningsrådets tillatelse etter § 93.

Vedlegg

Litteratur

Kommunal- og regionaldepartementets brev av 26.02.2004 til kommuner og fylkesmenn om "Asylmottak – kommunenes behandling etter plan- og bygningsloven".

Kommunal- og regionaldepartementets brev av 09.03.2007 til Verdal Senterparti "Behov for søknad om bruksendring ved endring til bruk for særskilte brukergrupper".

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Redaksjonelle endringer i veiledningen til bokstav a og b. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvisninger i innledningen.

§ 2-2. (Opphevet 1 jan 2012 ved forskrift 3 nov 2011 nr. 1100.)

Endringshistorikk

25.03.11. Presiseringer om bruk av selvbygger ved våtromsarbeid. Presiseringer av grensen for søknadsplikt. Lenke til våtromsblankett 5182. 01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12 Bestemmelsen opphevet. Veiledningstekst tatt ut.

Kapittel 3. Tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver

Innledning

Generelt

Bestemmelsene i dette kapittel er hjemlet i pbl § 20-4 som regulerer søknadspliktige tiltak uten krav om bruk av ansvarlige foretak. Kapitlet angir nærmere hva som omfattes av lovens bestemmelser om mindre tiltak på bebygd eiendom og alminnelige driftsbygninger i landbruket.

Bestemmelsen gjelder tiltak som er omfattet av søknadsplikt etter § 20-2, men der det ikke er hensiktsmessig med et krav om at tiltakshaver skal benytte fagkyndige foretak med ansvarsrett. Tiltakshaver må ha tillatelse for å sette i gang tiltaket, men kan selv stå for søknad, prosjektering, utførelse. Dette er ikke til hinder for at tiltakshaver lar oppgavene utføres av andre på sine vegne. Siden tiltakene er søknadspliktige innebærer det at saksbehandlingsreglene i pbl. kapittel 21 gjelder. Tiltakshaver må søke om tillatelse og sende inn den dokumentasjonen som er nødvendig for at kommunen kan ta standpunkt til tiltaket. Naboer og gjenboere skal varsles og kommunen skal behandle søknaden. Selv om et tiltak faller inn under pbl § 20-4 og byggesaksforskriftens kap. 3, kan tiltakshaver velge å gjøre bruk av ansvarsrettsystemet. Dette innebærer i såfall at hele tiltaket må belegges med ansvar, jf. byggesaksforskriften § 6-7.

Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften kap. 14 kommer også til anvendelse på tiltak som er omfattet av pbl. § 20-4. Det følger av pbl. § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

Tidsfrister

Søknad om tillatelse til tiltak etter byggesaksforskriftens kapittel 3, jf. pbl. § 20-4, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger, jf. pbl. § 21-7 første ledd. Tiltak etter byggesaksforskriften kapittel 3, jf. plan- og bygningsloven § 20-4, som er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres av kommunen innen 3 uker. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen 3 uker, anses tillatelse for å være gitt – forutsatt at samtlige vilkår er oppfylt, jf. pbl. § 21-7 tredje ledd. Det er tiltakshaver som bærer risikoen for at vilkårene er oppfylt.

Ferdigattest

Tiltak etter byggesaksforskriften kapittel 3, jf. pbl. § 20-4, skal avsluttes med ferdigattest, jf. byggesaksforskriften § 8-1, som også gjør unntak fra kravet om ferdigattest for enkelte tiltak. Fristen for å utstede ferdigattest er 3 uker fra kommunen har mottatt nødvendig dokumentasjon. Oversettes fristen kan byggverket tas i bruk, jf. pbl. § 21-7 sjetted ledd såfremt vilkårene for ferdigattest som angitt i pbl. § 21-10 er oppfylt.

Pbl. § 20-4 bokstav c

Pbl. § 20-4 gir bl.a. bestemmelser om mindre tiltak på bebygd eiendom og driftsbygninger. Pbl. § 20-4 bokstav c regulerer midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Slike tiltak kan forestås av tiltakshaver dersom de skal plasseres for høyst to år. Plasseres de for et lengre tidsrom skal hovedregelen i pbl. § 20-3 om ansvar og kontroll følges.

Plassering inntil to måneder er helt unntatt fra søknadsplikt og saksbehandling dersom vilkårene for plassering for øvrig er tilstede, jf. pbl. § 20-5 tredje ledd.

Pbl. § 30-5 angir materielle vilkår for midlertidige tiltak.

For øvrig gjelder materielle bestemmelser så langt de passer.

Dersom planbestemmelser angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak bestemte steder i kommunen, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende, vil slike tiltak ikke kunne plasseres uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra plan.

Pbl. § 20-4 bokstav e

Bokstav e gir hjemmel for kommunen til etter skjønn å unnta andre mindre tiltak fra krav om ansvar dersom den finner at det ikke er behov for å kreve ansvarlige foretak. Dette kan for eksempel være mindre tiltak på bebygd eiendom.

Kommunens adgang til å innvilge skjønsmessige unntak fra krav om bruk av ansvarlige foretak gjelder ikke generelt, men kun for den konkrete saken. Aktuelle unntakstilfeller kan for eksempel være søknader om bruksendring som ikke forutsetter søknadspliktige byggearbeider.

Kommunens avgjørelse etter dette alternativet anses som prosessledende og kan ikke påklages.

Endringshistorikk

01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvisninger. Redaksjonelle endringer.

§ 3-1. Mindre tiltak på bebygd eiendom

Som mindre tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav a regnes oppføring, endring, fjerning og riving mv. av følgende tiltak, og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd:

- a. et enkelt tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Tilbygget kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- b. En enkelt frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- c. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet.
- d. Skilt- og reklameinnretning inntil 6,5 m² montert på vegg, eller med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m montert frittstående på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av slike skilt- og reklameinnretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet og ikke når flere skal monteres på samme sted eller på samme fasade.

Veiledning

Det er noen mindre tiltak en kan søke om og oppføre, endre eller rive selv uten bruk av snekker, murer eller andre fagpersoner og foretak. Tiltakshaver kan altså selv stå for søknad, prosjektering og utførelse av disse byggearbeidene. Denne forskriftsbestemmelsen angir hvilke byggearbeider dette gjelder. For eksempel gjelder dette oppføring av tilbygg og garasjer, og bruksendring fra bod til soverom. Selv om det ikke kreves bruk av foretak, er det viktig å huske at de tekniske kravene gjelder fullt ut.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 20-4 andre ledd, og er en opplisting av hva som anses som mindre tiltak på bebygd eiendom etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav a. En eiendom anses som bebygd når eiendommen er bebygd med en bygning som i størrelsesorden tilsvarende småhus.

Nærmere om bestemmelsen

Bestemmelsen regulerer søknadspliktige tiltak som er unntatt fra krav om bruk av ansvarlige foretak. Bestemmelsen omfatter hele tiltaksspekteret fra oppføring til endring og riving.

Selv om et tiltak faller inn under denne bestemmelsen kan tiltakshaver velge å gjøre bruk av ansvarsrettsystemet, som i tilfelle vil gjelde for hele tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 6-7.

Til bokstav a (tilbygg)

Bokstav a omhandler ett enkelt tilbygg til eksisterende byggverk med et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) inntil 50 m². Bestemmelsen omfatter tilbygg til alle typer byggverk, herunder for eksempel tilbygg til næringseiendom og driftsbygning. Selv om spesialregelen i byggesaksforskriften § 3-2 andre ledd bokstav b om tilbygg til driftsbygning opererer med et totalareal på 1000 m² inkludert tilbygget, skal det ikke kreves ansvarlig foretak dersom tiltakshaver vil oppføre et mindre tilbygg utover dette.

Et tilbygg bygges normalt på bakken ved siden av eksisterende bygg og medfører ofte en utvidelse av bygningens grunnflate, og omfatter dermed ikke påbygg eller underbygging (av kjeller). Tilbygget kan ikke inneholde en egen selvstendig boenhet.

I arealberegningen holdes kjelleren utenfor. En slik kjeller må ha himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Tilbygg etter denne bestemmelsen omfatter også tilhørende bygningstekniske installasjoner, herunder pipe/skorstein. Oppføring av eksempelvis pipe/skorstein i tilbygg vil etter dette ikke kreve særlig ansvarsrett.

Til bokstav b (frittliggende bygning)

I bokstav b åpnes det for at én enkelt frittliggende bygning eller annet byggverk (anlegg eller konstruksjoner) med et samlet bruksareal eller bebygd areal på inntil 70 m² kan forestås av tiltakshaver uten krav om ansvarsrett.

Forutsetningen er at tiltaket ikke skal anvendes til beboelse. Dette innebærer at tiltaket ikke kan benyttes til overnatting, men at det for eksempel kan brukes til verksted eller utstillingslokale med personopphold på dagtid.

Bygningen kan oppføres i inntil en etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller uten at kjeller blir å medregne i bruksarealet for bygningen. En slik kjeller må ha himling mindre enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Bygningen kan ha loft så lenge loftet ikke blir å anse som etasje, jf byggteknisk forskrift § 6-1 . Bruksareal på loft skal medregnes i bygningens bruksareal.

Høydebegrensninger kan fastlegges gjennom kommunens arealplaner eller styres gjennom kommunens godkjenning av høyde etter pbl. § 29-4.

”Mindre tiltak” etter pbl. § 29-4 bokstav b som kan plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter, er nærmere fastlagt i byggteknisk forskrift § 6-4, og må holdes adskilt fra mindre tiltak etter denne paragraf.

Til bokstav c (bruksendring)

Bestemmelsen gjelder kun innenfor en bruksenhet. Det vil ikke være adgang til å behandle et tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a dersom tiltaket gjelder bruksendring fra loft til leilighet i en boligblokk. Bestemmelsen omfatter heller ikke bruksendring av et areal (tilleggsdel) som ikke er tilknyttet en hoveddel. Bruksendring fra for eksempel stabbur til leilighet vil være søknadspliktig med krav om bruk av ansvarlige foretak.

Til bokstav d (skilt- og reklameinnretning)

Skilt- og reklameinnretninger inntil 6,5 m² som er montert på vegg kan forestås av tiltakshaver. Det samme gjelder frittstående innretninger med høyde inntil 3,5 m og bredde inntil 1,5 m plassert på terreng. Bestemmelsen omfatter ikke innretninger som kan utgjøre fare for personsikkerhet. Det vil kunne være fare for personsikkerheten dersom skiltet plasseres slik at det kan falle ned på et beferdet område, f.eks. fortau eller inngangsparti. Det samme vil kunne være tilfelle for skilt som plasseres direkte på bakken og ikke er tilstrekkelig forankret.

For frittstående innretning gjøres særlig oppmerksom på hensynet til funksjonshemmede slik at det ikke oppstår fare ved uventede innretninger som står i naturlige kommunikasjonsarealer utendørs.

Bestemmelsen gjelder kun oppføring av ett skilt på samme sted eller samme fasade.

Dersom kommunen skal ha lokale regler om visuelle kvaliteter, må disse fastsettes i arealplan. Planbestemmelser som fastsetter andre krav, gjelder foran denne bestemmelsen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Presisering til bokstav a om tilbygg. Endring til bokstav b mht. beregning av areal. 01.01.12. Fjernet veiledning om våtrom i tilbygg som følge av endring av søknadsplikten for våtrom. 01.10.12. Til bokstav a: Presiseringer om driftsbygning og pipe/skorstein. 01.10.13. Til bokstav a og b: presisering av høyde på himling i kjeller. 01.07.15. Oppdatert lovhenvisninger og redaksjonelle endringer. Presiseringer om bebygd eiendom og tilbygg lagt inn. Veiledning til opphevet bokstav e om antenner tatt ut.

§ 3-2. Alminnelige driftsbygninger i landbruket

(1) Bygninger som er et nødvendig ledd i driften eller som er et driftsmiddel i forbindelse med landbruksdrift, anses som driftsbygning.

(2) Tiltak som omfattes av plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav b om alminnelige driftsbygninger i landbruket, er:

- a. Oppføring, plassering, vesentlig endring, vesentlig reparasjon, riving av, eller bruksendring til driftsbygning inntil 1000 m² bruksareal (BRA).
- b. Tilbygg til driftsbygning dersom bygningens totale areal inkludert tilbygget ikke overstiger 1000 m² bruksareal (BRA).

Veiledning

En gårdbruker kan selv søke om og oppføre, plassere, endre, reparere og rive ”alminnelige driftsbygninger” i landbruket. Han kan også ta i bruk annen bygning som driftsbygning (bruksendring). Bakgrunnen for unntaket er at vi har mange landbrukseiendommer i Norge som er avhengig av driftsbygninger. Unntaket gjelder driftsbygninger som ikke overstiger 1 000 m² BRA. Driftsbygninger større enn 1 000 m² anses å være av en slik størrelse og kompleksitet at de ikke kan forestås av gårdbrukeren selv. Overstiger driftsbygningen 1 000 m² BRA kreves det ansvarlige foretak.

Innledning

Det følger av pbl. § 20-4 bokstav b at kravet om bruk av ansvarlige foretak for henholdsvis søknad, prosjektering og utførelse ikke omfatter ”alminnelige driftsbygninger i landbruket”.

”Alminnelige driftsbygninger i landbruket” er definert nærmere i § 3-2.

Om forholdet til loven

Driftsbygninger i landbruket er søknadspliktige etter pbl. § 20-2. Det skilles imidlertid mellom driftsbygninger over og under 1 000 m² (BRA) i forhold til krav om bruk av ansvarlige foretak. Driftsbygninger i landbruket på mer enn 1 000 m² er ansett å være av en slik størrelse og kompleksitet at de ikke kan forestås av tiltakshaver alene. Disse driftsbygningene er derfor omfattet av kravene om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, utførelse og kontroll etter pbl. § 20-2. Uttrykket ”forestås av” i pbl. § 20-2 innebærer at ansvarsrettene skal belegges ved innhenting av betalte tjenester fra profesjonelle foretak.

Alminnelige driftsbygninger i landbruket på mindre enn 1 000 m² er unntatt fra krav om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering og utførelse etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav b.

Unntaket fra krav om bruk av ansvarlige foretak gjelder også riving og bruksendring til driftsbygning.

Dersom tiltakshaver selv forestår oppføring av driftsbygning i landbruket på opp til 1 000 m² som alminnelig driftsbygning i landbruket, skal det ikke være kulant å omdisponere bruken av disse byggene senere.

Ettersom de fleste driftsbygninger i landbruket oppføres i områder hvor mulige forekomster av automatisk fredete kulturminner ikke er avklart, i tillegg til at det finnes bygningsmasse av kulturhistorisk verdi eller verdifullt kulturlandskap som ikke er kartlagt med tanke på miljøvirkninger av nye inngrep, er det viktig at kommunen sørger for å få saken sjekket ut mot aktuelle sektorinteresser, jf. byggesaksforskriften § 6-2.

Alminnelige driftsbygninger i landbruket er omfattet av de obligatoriske kravene til (uavhengig) kontroll. Kommunenes adgang til å kreve uavhengig kontroll etter byggesaksforskriften § 14-3 gjelder også for tiltak etter pbl. § 20-4, jf. pbl. § 24-1, og for byggesaksforskriften § 3-2. Krav om ansvar og kontroll vil slå inn for alminnelige driftsbygninger i landbruket dersom de faller innenfor tiltaksklasse 2 og 3. Kommunens adgang etter § 14-5 til i særlige tilfeller å gjøre helt eller delvis unntak fra obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2 gjelder også for alminnelige driftsbygninger.

Våtrom i driftsbygninger i landbruket vil være omfattet av unntaket i byggesaksforskriften § 4-1 bokstav c nr. 3 .

Til første ledd (definisjon av driftsbygning i landbruket)

Begrepet ”driftsbygning” i bestemmelsen skal forstås som et byggverk som er et nødvendig ledd i, og et driftsmiddel i forbindelse med, tjenelig landbruksdrift på en bruksenhet. Dette omfatter blant annet driftsbygninger for jordbruk, husdyrbruk, seterdrift, hagebruk, gartneri, skogsdrift, pelsdyravl, reindrift og yrkesfiske. I pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5 bokstav a er tiltak i landbruket angitt som ”nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser”.

Byggverk dimensjonert for beboelse i landbruket, ”våningshus”, er ikke å anse som driftsbygning og faller inn under de ordinære reglene i pbl. § 20-3. Hageveksthus, siloer og landsbruksverksteder er omfattet dersom de blir brukt som en del av

landbruksdriften. Dersom byggverket bare har som formål å tjene som lager av landbruksmaskiner for salg, opplag eller lignende, faller det utenfor begrepet ”driftsbygning i landbruket”. På samme måte faller frittliggende garasjer for privatbiler eller andre kjøretøy også utenfor begrepet ”driftsbygning i landbruket”.

Husvære knyttet til seterdrift eller skogsdrift anses som omfattet av begrepet ”driftsbygning i landbruket”. Byggverket kan ikke benyttes som bolig eller fritidsbolig.

Byggverk for fabrikkmessig produksjon og salg faller utenfor begrepet ”driftsbygning i landbruket”. Dersom byggverket har sammenheng med den produksjonen som skjer på gården, eller det behovet gården har for varer og tjenester, skal bygningen klassifiseres som driftsbygning. Et potetpakkeri er å anse som en driftsbygning dersom det pakkes poteter fra egen produksjon.

Videreforedling av jordbruksprodukter faller også utenfor begrepet ”driftsbygning i landbruket”, som for eksempel et potetpakkeri som mottar poteter fra mange produsenter. Dersom varene tilføres utenfra er det ikke avgjørende at anlegget er plassert på et tradisjonelt gårdsbruk. For slike byggverk gjelder plan- og bygningsloven med forskrifter fullt ut. Øvrige eksempler på avgrensning kan være salgslokale for planter, blomster, trær osv. som ikke er omfattet av begrepet ”driftsbygning i landbruket”. Et byggverk til oppstilling av hester kan være en driftsbygning, mens en ren ridehall faller utenfor begrepet ”driftsbygning i landbruket”.

Avgrensningen mellom landbruk og fabrikkmessig produksjon vil ikke alltid være klar. Det må foretas en konkret vurdering i den enkelte sak, der det vil være naturlig å ta hensyn til bruken av og størrelsen på bygningen, omfanget av produksjonen og hvilke ulemper produksjonen medfører av lukt, støy og annet. Denne vurderingen må foretas av de lokale bygningsmyndigheter, og av fylkesmannen ved en eventuell klagesaksbehandling.

Til andre ledd (avgrensning av størrelse for alminnelige driftsbygninger)

Avgrensningen av ”alminnelig driftsbygninger” etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav b er satt ved 1 000 m² ettersom byggverk over denne grensen både er av en slik størrelse og er såpass kompliserte at de bør forestås av foretak med ansvarsrett. Tiltak på inntil 1 000 m² er unntatt fra kravet om bruk av ansvarlige foretak.

For beregning av bruksareal (BRA) vises til veileder til byggteknisk forskrift § 5-4.

Til andre ledd bokstav a

Bestemmelsen angir hvilke tiltak som faller inn under begrepet ”alminnelig driftsbygning i landbruket”. Oppføring av tiltak, plassering av tiltak på tomt, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av en driftsbygning i landbruket er de byggarbeidene som omfattes av begrepet. Riving av alminnelig driftsbygning i landbruket er også et tiltak som omfattes av begrepet, samt bruksendring av annen bygning til driftsbygning.

Til andre ledd bokstav b

Bestemmelsen angir grensen for hvor stort et tilbygg til en driftsbygning i landbruket kan være uten at det er krav om bruk av ansvarlige foretak for søknad, prosjektering, og utførelse etter pbl. § 20-3. Tilbygg der det totale arealet inkludert tilbygget utgjør inntil 1 000 m² omfattes av unntaket.

Mindre tilbygg inntil 50 m² til driftsbygning omfattes av § 3-1 bokstav a. Selv om § 3-2 andre ledd bokstav b opererer med et totalareal på 1000 m² inkludert tilbygget, skal det ikke kreves ansvarlig foretak dersom tiltakshaver vil oppføre et mindre tilbygg etter § 3-1 bokstav a utover dette.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Tekst om at også bruksendring til driftsbygning er omfattet av bestemmelsen lagt inn iht. forskriftsendring. Omtale av unntak for søknadsplikt for våtrom i driftsbygninger endret som følge av at § 2-2 er opphevet. 01.10.12. Til bokstav b: Presisering om mindre tilbygg til driftsbygning. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger i veiledningen. Redaksjonelle endringer.

Kapittel 4. Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling

Innledning

Dette kapittel regulerer tiltak som er unntatt fra kommunens saksbehandling. Bestemmelsene er hjemlet i pbl. §§ 20-5 og 20-6 og omfatter tiltak som ikke krever søknad og tillatelse, unntak for plassering av særskilt tiltak og unntak for visse tiltak som behandles etter annet regelverk.

Særskilte tiltak som er unntatt i plan- og bygningsloven

I tillegg til unntakene i denne forskrift er det gjort unntak for krav i plan- og bygningsloven for Forsvaret og for visse tiltak som omfattes av sikkerhetsloven (skjermingsverdige byggverk).

I pbl. § 20-7 er det gitt et særskilt unntak for Forsvaret. For disse anleggene vil det være tilfeller hvor plan- og bygningslovens regler om saksbehandling helt eller delvis vil kunne fravikes. Det er Forsvaret selv som er ansvarlig for at plan- og bygningslovens bestemmelser blir etterlevd. Lovens materielle krav gjelder imidlertid. Det er gitt hjemmel for at det i forskrift kan gjøres ytterligere unntak fra krav i loven dersom karakteren av tiltaket tilsier at dette er nødvendig.

Unntaket i § 20-7 må ses i sammenheng med pbl. § 1-6 tredje som gir hjemmel for at tiltak som er utpekt som skjermingsverdige objekter etter sikkerhetsloven, eller tiltak i tilknytning til slike objekter, kan utføres uavhengig av plan. Hvorvidt det vil være kurant å bygge i strid med plan vil imidlertid variere betydelig fra sak til sak, og vil måtte avgjøres på bakgrunn av de konkrete forhold som gjør seg gjeldende i den enkelte sak.

I pbl. § 20-8 er det gitt et særskilt unntak fra plan- og bygningsloven for visse tiltak som omfattes av sikkerhetsloven (skjermingsverdige byggverk), dvs. objekt/eiendom som må beskyttes mot sikkerhetstruende virksomhet av hensyn til rikets eller alliertes sikkerhet eller andre vitale nasjonale sikkerhetsinteresser, jf. sikkerhetsloven § 17. Tiltak som skal utføres i tilknytning til et skjermingsverdig objekt (byggverk) er unntatt fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette omfatter både permanente og midlertidige tiltak etter plan- og bygningsloven. Unntaket gjelder ved alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven, eksempelvis oppføring, bruksendring, hovedombygging eller vesentlig reparasjon. Unntaket innebærer bl.a. at tiltak på skjermingsverdige objekter enten helt eller delvis kan unntas fra plan- og bygningslovens materielle krav. Dette innebærer at lovens materielle bestemmelser kan fravikes i det omfang det anses nødvendig ut i fra sikkerhetshensyn og det for øvrig anses forsvarlig. Adgangen vil imidlertid ikke være ubetinget. Krav som er satt for å ivareta personers liv og helse, eksempelvis konstruksjonssikkerhet, brannsikkerhet og fare mot flom og skred, vil som et utgangspunkt være absolutte og kan ikke fravikes. Dersom det eksempelvis er tale om oppføring av skjermingsverdige byggverk i fareområder, vil således den eneste muligheten være at det kan gjennomføres sikringstiltak som medfører at risikoen reduseres til et akseptabelt nivå.

Unntaket i pbl. § 20-8 må også ses i sammenheng med pbl. § 1-6 tredje som gir hjemmel for at tiltak som er utpekt som skjermingsverdige objekter etter sikkerhetsloven, eller tiltak i tilknytning til slike objekter, kan utføres uavhengig av plan.

Endringshistorikk

01.01.12. Redaksjonell endring. 01.07.15. Endret som følge av nye regler i plan- og bygningsloven kap. 20.

§ 4-1. Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse

(1) Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse av tiltak som nevnt nedenfor under bokstav a til d og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, er unntatt fra kravet om byggesaksbehandling. Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltaket må heller ikke komme i strid med annet regelverk.

- a. Frittliggende bygning på bebygd eiendom som ikke skal brukes til beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m². Mønehøyde skal ikke være over 4,0 m og gesimshøyde ikke over 3,0 m. Høyde måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller. Tiltaket kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrense og annen bygning på eiendommen. Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen.
- b. Mindre tilbygg som ikke inneholder rom til varig opphold eller beboelse, og hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 15 m².

c. Følgende mindre tiltak i eksisterende byggverk:

1. ikke-bærende vegg innenfor en branncelle eller et lydrområde
2. reparasjon av bygningstekniske installasjoner
3. installering, endring og reparasjon av våtrom i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
4. installering og endring av enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle
5. installering, endring og reparasjon av ildsted i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle

d. Følgende mindre tiltak utendørs:

1. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, og avstand til nabogrense skal ikke være mindre enn 1,0 m
2. levegg (skjermvegg) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 5,0 m. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning og kan plasseres inntil nabogrense
3. innhegning mot veg med inntil 1,5 m høyde. Innhegningen må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot vei
4. skilt- og reklameinnretning inntil 3,0 m² som monteres flatt på vegg. Unntaket omfatter ikke montering av flere skilt- og reklameinnretninger på samme fasade
5. antennesystem med høyde inntil 5,0 m. Parabolantenne kan ha diameter inntil 1,2 m. Panelantenne plassert på vegg kan ha høyde inntil 2,0 m. Bestemmelsen omfatter ikke plassering av antennesystem som kan utgjøre fare for personsikkerhet eller når flere antennesystemer skal plasseres på samme sted eller på samme fasade
6. mindre forstøtningsmur på inntil 1,0 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 1,0 m eller forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde og avstand fra nabogrense på minst 4,0 m. Muren må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg
7. mindre fylling eller planering av terreng. Tiltaket må uansett ikke føre til mer enn 3,0 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i spredtbygd strøk, eller 1,5 m avvik fra opprinnelig terrengnivå i tettbygd strøk. På eiendom for rekke- eller kjedehus o.l. med tett bebyggelse må avviket ikke være mer enn 0,5 m fra opprinnelig terrengnivå. Avstand fra fyllingsfoten til nabogrense må være minst 1,0 m. Endringer i terreng må ikke hindre sikten i frisisiktsoner mot veg
8. graving for kabler
9. lokal drenering, samt reparasjoner ved rør- og ledningsbrudd
10. intern veg på tomt og biloppstillingsplasser for tomtens bruk som ikke krever vesentlig terrenginngrep. Unntaket omfatter også anlegg av oppstillingsplass for landbruksmaskiner til bruk på landbrukseiendom. Avstand til nabogrense må være minst 1,0 m.

(2) Tiltak etter denne bestemmelsen kan ikke settes i gang før det er gitt nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. For tiltak unntatt etter bokstav a og b må plasseringen ikke komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10.

(3) For tiltak etter bokstav a og b skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Veiledning

Det er mye en kan bygge eller sette opp på egen grunn og i eget hus uten at en behøver å søke om tillatelse til det. Garasje, bod, levegger og antenner er eksempler på dette. Selv om du ikke trenger å søke om byggetillatelse, må du overholde forbud og krav i arealplaner for området du bor i, og det som står i loven og forskriftene.

Kommunen kan også unnta andre mindre tiltak fra søknad. Kontakt din kommune for informasjon om dette.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-5 andre ledd.

Pbl. § 20-5 unntar en del mindre tiltak fra krav om søknad og tillatelse. For disse tiltakene gjelder ikke bestemmelsene om saksbehandling og ansvarlige foretak. Unntakene gjelder bare for tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene i loven, men som er for små til at det er nødvendig å søke om tillatelse før bygging.

Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften kapittel 14 gjelder også for tiltak unntatt fra søknadsplikten etter pbl. § 20-5. Det følger av § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

Pbl § 20-5 regulerer hovedgrupper av tiltak som er unntatt fra søknadsplikten. Nærmere spesifisering av hvilke tiltak som unntas fra søknadsbehandling etter pbl. § 20-5 første ledd bokstav a-e, er regulert i forskriften.

Bruk av flere unntak samtidig

Mange mindre tiltak som utgjør en større helhet må ses samlet og kan være søknadspliktig. Dette innebærer at en kombinasjonen av flere tiltak som er unntatt søknadsplikt i noen tilfelle må vurderes som ett tiltak som det må søkes om.

Kommunen kan føre tilsyn med tiltak unntatt fra søknad og tillatelse på lik linje med søknadspliktige tiltak. Kommunen vil dessuten ha hjemmel for å kreve tiltaket fjernet etter pbl § 32-3, for eksempel dersom tiltaket medfører fare eller er ulovlig. Ulovlige tiltak kan også føre til ileggelse av overtredelsesgebyr.

Krav til avstand og andre materielle krav for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv.

I henhold til pbl. § 30-4 første ledd gjelder imidlertid de materielle reglene så langt de passer for konstruksjoner, anlegg, terrenginngrep mv. En del av tiltakene som er unntatt fra byggesaksbehandling har liten eller ubetydelig innvirkning på naboeiendommer. For mindre konstruksjoner og anlegg er hensynet bak kravet om avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 i mindre grad til stede (jf brannsmitte, lys, luft osv). Dette gjelder blant annet forstøtningsmurer og fyllinger hvor kravet til avstand fra nabogrensen er redusert slik at flere tiltak fanges opp av unntaksbestemmelsene. Konkrete avstandskrav er gitt for de enkelte unntakene.

Midlertidige tiltak

Når det gjelder unntak fra søknadsbehandling for midlertidige tiltak som ikke skal stå lengre enn 2 måneder, jf. pbl. § 20-5 tredje ledd, følger det av pbl. § 30-5 at de materielle bestemmelsene i plan- og bygningsloven gjelder så langt de passer. Dette kan bl.a. være krav til avstand, estetiske krav, krav til tilgjengelighet, sikkerhet mv. For midlertidige innretninger som skal brukes til personopphold, vil blant annet kravene i byggt teknisk forskrift for å ivareta helse, miljø, sikkerhet og brukbarhet, gjelde. Også ulempevurderingen etter pbl. § 30-5 vil gjelde for slike tiltak. Dersom tiltaket er ment å skulle plasseres for lengre tid enn to måneder, skal søknad innsendes før tiltaket plasseres.

Byggesaksforskriften § 4-2 fastsetter i tillegg at enkelte særskilte innretninger som anleggsbebyggelse, campingvogn og båt i vinteropplag er unntatt byggesaksbehandling.

Unntak fra søknadsplikt for visse fasadeendringer

Pbl. § 20-5 første ledd bokstav f gjør unntak for fasadeendring som ikke fører til at bygningens karakter endres, samt der fasaden skal føres tilbake til tidligere dokumentert utførelse. Alminnelig forståelse av hva som menes med "bygningens karakter" er ofte knyttet til stilarter. Bygninger som i seg selv ikke representerer en egenverdi bør kunne gjennomgå mindre fasadeendringer uten at bygningens karakter anses å være endret.

Derimot vil mindre endringer på bygninger tilknyttet en bestemt tidsepoke/stilart ha vesentlig betydning for bygningenes eksteriørkarakter. Like tiltak, for eksempel innsetting av vinduer, kan være søknadspliktig eller unntatt søknadsplikt avhengig av hvilken type bygning som berøres av tiltaket.

Andre mindre tiltak som kommunen finner grunn til å fritta fra søknadsplikten

Oppregningen over tiltak som ikke krever søknad eller tillatelse i § 4-1 er ikke uttømmende. Det følger av pbl. § 20-5 bokstav g at kommunen kan fritta andre mindre tiltak fra søknadsplikt. Det vil være en del unntak som det normalt vil virke urimelig eller unaturlig å kreve byggesaksbehandling for fordi tiltaket er av liknende karakter med hensyn til størrelse, form, art eller lignende. De materielle kravene må imidlertid være oppfylt.

Kommunen kan også unnta tiltak som har mindre avvik fra vilkårene for unntak som er fastsatt i § 4-1. Hva som er mindre avvik må vurderes konkret av kommunen, hvor bl.a. hensynet til estetikk og sjenanse i forhold til naboer og gjenboere er relevant i vurderingen. Arealgrenser, avstander og lignende som er nedfelt i § 4-1 vil imidlertid være retningsgivende for tiltakene bestemmelsen gjelder og vil i utgangspunktet ikke kunne fravikes i særlig grad. Kommunen vil for eksempel ikke kunne gjøre unntak for riving av bygg på 60 m², eller oppføring av mindre tilbygg på 20 m².

Kommunens adgang til å unnta tiltak fra søknadsplikten må gjøres etter en konkret vurdering, der det må tas hensyn til størrelse, plassering, omgivelser mv. Vurderingen skal foretas av kommunen. I utgangspunktet skal kommunen vurdere det enkelte tilfelle, men det kan være praktisk at kommunen lager retningslinjer for hvilke tiltak kommunen ønsker å unnta, og eventuelt hvilke vilkår som må oppfylles for å unnta tiltaket fra søknadsplikten. På den måten sikrer man både forutsigbarhet og likebehandling.

Det er viktig å være klar over at selv om et tiltak er unntatt fra søknadsplikten, gjelder de materielle kravene i loven også for dette tiltaket. Tiltakshaver har altså også i disse tilfellene ansvar for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av lov.

Kommunens avgjørelse av om tiltak kan unntas fra søknadsplikt anses som prosessledende og er ikke mulig å klage på.

Terrasse

Bygging av terrasse på bakken i områder med arealformål byggeområde ligger utenfor tiltaksbegrepet etter pbl. § 20-1. "På bakken" betyr at terrasegulvet ikke kan ligge høyere enn 0,5 m over terreng.

Terrasser berører i liten grad forhold som skal vurderes etter pbl. En terrasse som ligger lavt eller i flukt med terrenget vil verken medføre særlig risiko for brannspredning eller påvirke andre forhold på naboeiendommer som for eksempel lys og luft i forhold til det som følger av annen normal bruk direkte på mark. Dette gjelder uansett om terrassen er forbundet med bygningen eller ikke.

Terrasser med høyde mer enn 0,5 m over ferdig planert terreng vil være omfattet av tiltaksbegrepet i pbl. § 20-1. For denne typen tiltak vil også andre bestemmelser i plan- og bygningslovgivningen være relevante. Blant annet må slike terrasser medregnes i bebyggd areal og ha rekkverk, jf. byggt teknisk forskrift §§ 5-2 og § 12-11 annet ledd. Veiledningen til byggt teknisk forskrift § 11-6 om tiltak mot brannspredning angir at brennbare konstruksjoner med høyde > 0,5 m over terreng (terrasser, levegger mv.) medregnes som en del av byggverket.

Terrasser kan ha forskjellig omfang. I dag bygges det ofte større terrasser enn tidligere. Større terrasser medfører imidlertid ingen økt risiko for brannspredning eller andre konsekvenser for naboeiendommer (utsyn, lys mv.) så lenge de ligger lavt i terrenget.

Konstruksjoner og lignende som ikke anses som tiltak etter pbl. § 20-1, omfattes ikke av avstandskravet i pbl. § 29-4 andre ledd og kan plasseres nærmere nabogrensen enn 4 m.

Terrasse, platting eller lignende som ikke anses som søknadspliktig etter pbl. § 20-1, vil likevel kunne omfattes av tiltaksbegrepet i pbl. § 1-6. Dette innebærer at oppføring vil kunne kreve dispensasjon fra plan.

Tiltak etter pbl. § 1-6 omfatter, i tillegg til tiltak som fremgår av pbl. § 20-1 første ledd bokstav a til m, også "annen virksomhet og endring av arealbruk som vil være i strid med arealformål, planbestemmelser og hensynssoner". Det innebærer at selv om oppføring av terrasser/utegulv eller lignende ikke anses som et tiltak etter pbl. § 20-1, må det regnes som et tiltak etter pbl. § 1-6 dersom konstruksjonen plasseres i strid med for eksempel planbestemmelser.

Det må i hvert enkelt tilfelle foretas en konkret vurdering hvor terrasse/utegulv vurderes opp mot arealformål, planbestemmelser og eventuelle hensynssoner. Dersom terrassen medfører endret bruk i strid med arealformål mv., er terrassen et tiltak etter pbl. § 1-6 som krever dispensasjon for å kunne bygges.

Anses oppføring av terrasse som tiltak etter pbl. § 1-6, omfattes det også av forbudet mot tiltak langs sjø og vassdrag, jf. pbl. § 1-8.

Til første ledd

Hva unntaket omfatter

Bygge

- Det kan for eksempel settes opp en frittliggende bygning på inntil 50 m² som ikke skal brukes til beboelse.
- Det kan settes opp et tilbygg til en slik frittliggende bygning, så lenge det samlede arealet på bygget ikke er større enn 50m².

Rive

En trenger for eksempel ikke søke for å rive en garasje, dersom garasjen ligger innenfor vilkårene for bygging uten søknad.

Endre

Skal en endre på et eksisterende bygg kan det gjøres så lenge en holder seg innenfor begrensningene for blant annet størrelse og høyde som gjelder for unntakene.

Vilkår for unntak fra søknad

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikten etter bokstav a-d at det som skal bygges er i samsvar med det som står i reglene i plan- og bygningslovgivningen. Det må være i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, for eksempel kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen. Dersom det gjelder bevaringsverdige bygg eller områder må tiltaket avklares med kommunen. Mange kommuner har planer og planbestemmelser liggende elektronisk på sin hjemmeside.

For bygging i uregulerte områder og LNFR (landbruks-, natur-, friluft- og reindriftsområde) må det normalt søkes dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging på andre eiendommer enn landbrukseiendommer. Kommuneplanens arealdel kan ha bestemmelser som for eksempel tillater garasjer og tilbygg i LNFR-områder på bebygde eiendommer selv om de ikke er landbrukseiendommer.

Det kan etter pbl. § 1-8 ikke bygges nærmere sjø, vann og elver enn 100 meter fra strandlinjen med mindre kommuneplans arealdel eller reguleringsplan bestemmer noe annet. Det må derfor normalt søkes om dispensasjon dersom en ønsker å bygge noe i disse områdene.

Dersom det som skal bygges ikke er i samsvar med gjeldende planbestemmelser for området, kan det søkes dispensasjon etter pbl. §§ 19-1 og 19-2. Dersom dispensasjon innvilges vil det kunne utføres byggearbeid som er unntatt fra søknadsplikten.

Tiltakshavers ansvar

Tiltakshaver har ansvar for at tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningslovens bestemmelser, forskrifter, kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og tillatelser. Tiltakshaver er bl.a. ansvarlig for avklaring av plangrunnlaget for tiltaket, bl.a. når det gjelder formål og utnyttelsesgrad. Det samme gjelder krav til byggeskikk etter pbl. §§ 29-1 og 29-2. Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen kan også ha egne bestemmelser om byggeskikk. Bestemmelsen om tiltakshavers ansvar framgår også av pbl. § 20-5 siste ledd.

Tiltaket må ikke komme i strid med annet regelverk, som for eksempel naturmangfoldloven og lov om kulturminner.

Uten kommunal saksbehandling bortfaller også kommunens adgang til å kreve en annen plassering i medhold av pbl. § 29-4 første ledd, samt kommunens ansvar for å påse at tiltaket er i samsvar med relevante bestemmelser etter plan- og bygningslovgivningen og annet regelverk.

Til bokstav a

Bestemmelsen gjelder unntak fra søknad for frittliggende bygning. Tiltakshaver har ansvar for nødvendige avklaringer etter første og andre ledd. Dette innebærer at følgende må avklares:

- Bygning må ikke være i strid med gjeldende arealplan – jf. pbl. § 1-6 andre ledd
- Utnyttelsesgrad for tomten må ikke overskrides ved byggingen
- Avklaring må gjøres med andre myndigheter, for eksempel vei-, jernbane- og kulturminnemyndighet

Er dette oppfylt kan bygning oppføres uten å søke dersom:

- bygningen er frittliggende
- bygningen plasseres på bebygd eiendom
- verken bruksareal eller bebygd areal er over 50 m²
- bygningen ikke skal brukes til beboelse
- mønehøyden ikke overstiger 4,0 meter
- gesimshøyden ikke overstiger 3,0 meter
- bygningen oppføres i en etasje og uten kjeller

- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra nabogrensen
- bygningen ikke plasseres nærmere enn 1,0 meter fra annen bygning på egen eiendom
- bygningen ikke plasseres over vann- eller avløpsledninger

Det må sendes søknad til kommunen dersom disse vilkårene ikke er oppfylt.

Kommunen kan i planbestemmelser fastsette materielle krav eller begrensninger for frittliggende bygg. Unntaket forutsetter at det bygges i samsvar med arealplan.

Begrensninger på størrelse og høyde

Arealgrensen på 50 m² er gitt for at unntaket skal kunne omfatte dobbelgarasjer og innebære en forenkling for folk flest. Det er ingen begrensning for lengde og bredde utover det som er nødvendig for at bygningen skal være egnet til sitt formål.

Møne- og gesimshøyde beregnes etter byggteknisk forskrift § 6-2. Høyden skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette vil kunne medføre at enkelte fasader får høyere møne- og gesimshøyde mot nabogrense enn henholdsvis 4,0 m og 3,0 m. Hvordan du beregner disse høydene er beskrevet i kapittel 3 i H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler.

Unntaket gjelder for bebygd eiendom

Unntaket fra søknadplikten gjelder bare dersom eiendommen er bebygd fra før. Det er ikke tilstrekkelig at eiendommen etter arealplan er utlagt til byggeområde. Det kreves at eiendommen faktisk er bebygd. En eiendom anses som bebygd når eiendommen er bebygd med en bygning som i størrelsesorden tilsvarende småhus (bolig).

Unntaket gjelder generelt på bebygd eiendom og uavhengig av om tomten benyttes til bolig eller næring. Det samme gjelder tilbygg på en slik bygning forutsatt at bygningen med tilbygg samlet sett ikke overskrider vilkårene for unntak.

Tillatt bruk

Bygningen skal ikke kunne brukes til beboelse. Det betyr at bygningen ikke kan inneholde kjøkken, stue, soverom eller våtrom.

Bygningen kan brukes til bod, veksthus, søppelskur, sykkelkur, garasje, carport, vedbod og dukkehus. Bygningen kan også brukes til hobbyverksted, atelier, lysthus, øvingslokale og liknende.

Dersom det føres opp flere mindre bygninger på en eiendom over tid vil det være viktig å være oppmerksom på rammene i regulerings- eller kommuneplan, bl.a. om utnyttelse av eiendommen. Planene kan begrense hva som kan bygges, hvor det kan bygges og hvor mye som kan bygges på eiendommen.

Avstand til nabogrense

Bygget kan plasseres inntil 1,0 m fra nabogrensen, bl.a. for å sikre mulighet for vedlikehold fra egen eiendom. Avstanden til andre bygninger på eiendommen skal ikke være mindre enn 1,0 m.

Planbestemmelser kan for eksempel angi at avstand fra nabo skal være 2,0 m. Bygningen må da ha slik avstand til nabogrense. Dersom det er grunnlag for det kan kommunen gi dispensasjon fra plan for å plassere bygningen 1,0 m fra grensen. Dersom dispensasjon innvilges kan en utføre byggearbeid som er unntatt fra søknadspflicht etter pbl. § 20-5 og byggesaksforskriften § 4-1.

Unntaket kan derimot ikke benyttes dersom bygningen skal plasseres nærmere nabogrense enn 1,0 m, selv om slik plassering ikke er i strid med arealplan.

Bygningen kan oppføres i en etasje og kan ikke underbygges med kjeller

Unntak fra søknadplikten gjelder for frittliggende bygning i én etasje på bebygd eiendom og som ikke skal brukes til beboelse. Dette vil for eksempel være enkle konstruksjoner som uthus, garasje og annen bygning for oppbevaring av diverse utstyr.

Hva som regnes som etasje reguleres i byggteknisk forskrift § 6-1.

Bygningen må ikke plasseres over ledninger i grunnen

Et vilkår for å kunne oppføre en bygning uten å søke bygningsmyndighetene er at bygningen ikke plasseres over vann- og avløpsledninger i grunnen. Det er derfor viktig at tiltakshaver skaffer seg oversikt over relevante regler og setter seg godt inn i kartgrunnet. Kvaliteten og påliteligheten av kartgrunnet vil kunne variere fra kommune til kommune. Ansvaret for at bygningen ikke plasseres over vann- og avløpsledninger vil imidlertid ligge hos tiltakshaver.

Bygningen må ikke plasseres direkte over ledninger. Det anbefales at bygning plasseres med avstand til ledninger som gjør det mulig med vedlikehold og reparasjon av ledninger.

Til bokstav b

Enkle mindre tilbygg kan settes opp uten at det er nødvendig med søknad og tillatelse. Et tilbygg bygges normalt på bakken ved siden av eksisterende bygg og medfører ofte en utvidelse av bygningens grunnflate. Ikke alle tilbygg bygges direkte på bakken, for eksempel overbygging av et inngangsparti eller terrasse. Unntaket omfatter ikke andre utvidelser som påbygg eller underbygging (kjeller).

Tilbygget kan ikke inneholde rom for beboelse eller varig opphold. Det betyr at tilbygget ikke kan inneholde kjøkken, stue, soverom, våtrom eller andre rom som inngår i boligens hoveddel, slik som entre, gang, isolert vinterhage med videre. Det kan heller ikke inneholde verksted, kontor, atelier eller øvingslokale med videre.

Eksempler på hva tilbygget kan være:

- terrasse
- åpent overbygget inngangsparti
- søppelskur
- ved- eller sykkelbod

Tilbygget kan maksimalt ha 15 m² bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA), og må plasseres etter plan- og bygningslovens regler om avstand. Dette innebærer at avstanden til nabogrensen må være minst 4,0 m dersom det ikke står noe annet i reguleringsplanen.

For at tilbygget skal være unntatt fra søknadsbehandling etter denne bestemmelsen, må det være understøttet og ha eget bæresystem. Dette innebærer at for eksempel en veranda som bygges over bakken kan være unntatt dersom den er understøttet med bæresystem. Også andre konstruksjoner, som f. eks. enkle takoverbygg, er unntatt dersom de er understøttet med bæresystem.

Fritthengende eller utkraget balkong/veranda uten understøttelse krever søknad og tillatelse. En balkong uten understøttelse og andre utkragede bygningsdeler er ikke enkle. De gir andre bygningstekniske utfordringer med hensyn til kompleksitet enn terrasser og verandaer som bygges på eller støttes mot bakken. Balkong uten understøttelse griper inn i eksisterende bygningskropp og er mer komplisert med hensyn til bæresystem og klimaskall. Prosjektering og utførelse er derfor mer krevende enn for et enkelt tilbygg eller veranda med eget bæresystem. Balkonger skal brukes til personopphold og det er derfor særlige personsikkerhetshensyn som må ivaretas ved prosjektering og utførelse.

Tilbygget må ikke føre til at opprinnelig bygning får dårligere bygningsteknisk kvalitet enn før, for eksempel med hensyn til tetthet, kuldebroer og brannsikkerhet.

Øvrige vilkår for unntak i første, andre og tredje ledd må være oppfylt.

Til bokstav c nr. 1

Oppføring, flytting eller fjerning av lettvegger virker sjelden inn på omgivelsene og kan unntas fra byggesaksbehandling forutsatt at tiltaket ikke medfører vesentlige endringer i de forutsetninger for planløsning som er godkjent av kommunen. Brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon mv. må opprettholdes. En vil f.eks. kunne dele opp et rom eller kontorlandskap i flere mindre rom uten at søknadsplikt inntre, forutsatt at dette gjøres i samsvar med kravene i gjeldende regelverk.

Med branncelle menes avgrenset del av en bygning hvor en brann i løpet av en fastsatt tid fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen.

Med lydrområde (brukerområde) menes en del av bygningen som må beskyttes mot støy fra andre deler av bygningen og fra utendørs kilder. Et lydrområde kan være et rom, eller en samling rom i en bygning som brukes til et bestemt formål, f.eks. en boenhet (bolig), sykerom i sykehus/pleieinstitusjoner, gjesterom i overnattingsbygg, undervisningsrom mv.

Til bokstav c nr. 2

Reparasjon av bygningstekniske installasjoner er unntatt søknadsplikt. Med reparasjon menes arbeid som er nødvendig for at installasjonen kan fungere som før. Oppgradering eller endring av bygningstekniske installasjoner vil fortsatt være søknadspliktig.

Unntaket omfatter reparasjon av bygningstekniske installasjoner som for eksempel:

- ventilasjonsanlegg,
- vann- og avløpsinstallasjoner
- brannvarslingsanlegg
- sprinkleranlegg
- ledesystemer
- heis

Unntaket omfatter reparasjon av alle typer installasjoner og er ikke begrenset til reparasjon av installasjoner innenfor én bruksenhet eller branncelle. Unntaket gjelder kun reparasjon av den bygningstekniske installasjonen og ikke arbeider som griper inn i eller påvirker eksisterende brann- eller lydskillekonstruksjon. For eksempel kan det gjøres reparasjoner på ventilasjonskanaler som går gjennom flere boenheter, men ikke utskifting av kanaler som gir behov for ny brannetting eller brannisolering.

Reparasjon er ikke unntatt søknadsplikt dersom reparasjonen innebærer endring av den bygningstekniske installasjonen. For eksempel vil reparasjon av skorstein ikke være unntatt dersom det monteres nytt røykrør eller glidestøp.

Selv om reparasjon er unntatt søknadsplikt, vil de materielle kravene i byggeteknisk forskrift gjelde. For eksempel vil det ved reparasjon av heis gjelde krav om at visse sikkerhetskomponenter til heisen skal være typegodkjent og CE-merket.

Til bokstav c nr. 3

Våtrom

Unntaket vil i utgangspunktet gjelde totalrehabilitering, utvidelse og nybygging av våtrom, f. eks. å ta i bruk et annet rom til bad. Dette kan utføres både i egen bolig eller fritidsbolig og i andre bygg (f. eks. næringsbygg), så lenge arbeidet gjøres innenfor en branncelle eller bruksenhet. Unntaket vil også omfatte arbeid i leiligheter i blokker, bortsett fra der brannskiller brytes. Våtrom i driftsbygning vil også være unntatt. Anvendelsesområdet for unntaksbestemmelsen presiseres altså slik at grensen settes ved om brannskiller brytes.

Unntaket omfatter etter dette bl.a:

- Fullstendig ombygging av våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av våtrom i nytt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal for tilbygget er over 50 m² og hvor tilbygget ikke skal brukes som selvstendig bruksenhet.
- Ombygging og nybygging av flere våtrom i forskjellige bruksenheter (f. eks. i blokker) så lenge arbeidene ikke medfører at brannskille brytes

Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Eksempler på arbeider som normalt ikke bryter brannskille er:

- Fliser, panel og annen kledning som er lagt på en vegg i tillegg til gipsplater o.l.
- Flis, støp og varmekabler som er lagt oppå et betongdekke
- Skifte av sluk i betongdekke med innstøpt avløpsrør

Skifte av sluk i etasjeskiller av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

Bygging av våtrom i nybygg følger søknadsplikten for nybygg og inngår i søknadsplikten med krav om ansvarlige foretak for nybygget. Våtrom i nytt tilbygg over 50 m² følger også søknadsplikten med krav til ansvarlige foretak. For egen bolig eller fritidseiendom gjelder selvbyggerbestemmelsene.

Det er ikke krav om nabovarsling for våtromsarbeider. Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, som våtrom, berører normalt ikke naboers interesser, og medfører ikke krav om nabovarsel, jf. byggesaksforskriften § 5-2 siste ledd .

Unntak fra søknadsplikt medfører at kommunene ikke blir orientert om arbeidet, og det vil ikke bli utstedt ferdigattest. Selv om våtromsarbeidet unntas fra søknadsplikten, vil de tekniske kravene som følger av forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) gjelde fullt ut, og tiltakshaver har det fulle ansvar overfor kommunen dersom f. eks. brannskiller brytes eller andre regelverksbrudd skjer, også der feilen er gjort av foretakene han engasjerer. Kvaliteten ivaretas helt av tiltakshaver og hans medhjelpere, og tiltakshaver må forfølge sitt ansvar overfor dem på privatrettslig grunnlag.

Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannslø), jf. veiledning til byggeteknisk forskrift § 13-20 første ledd. Våtrom skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot avløp (sluk) og egnet vanntett sjikt (fuktsperre) som beskytter konstruksjoner bak overflater på vegger og gulv, som jevnlig kan bli utsatt for fritt vann (vannslø), mot fukt.

Våtrom bygges ofte ved hjelp av moduler. Våtromsmoduler skal være godkjent som egne produkter, jf. pbl. § 29-7 og forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.

Til bokstav c nr. 4

Enkle installasjoner

Ved vurdering av om en installasjon er enkel skal det legges vekt på installasjonens omfang, vanskelighetsgrad, faglige kvalifikasjoner som kreves og konsekvenser av eventuelle feil. Vurderingen må ta utgangspunkt i anleggets størrelse og ikke byggets størrelse.

Dersom installasjonen forutsetter nye ledninger eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet, er tiltaket søknadspliktig. Det gjelder f.eks. der man må trekke røropplegg eller kanaler fra annen branncelle eller bruksenhet. Ventilasjonsanlegg i enebolig innebærer såpass små arbeider at de må anses unntatt selv om anlegget er tilknyttet flere rom. Derimot vil store anlegg i større bygg (kontorbygg, industribygg, sykehus, hoteller o.l.) ikke anses som enkle bygningstekniske installasjoner og vil således være søknadspliktige etter pbl. § 20-2.

Utskifting av oljekjel er en reparasjon av bygningsteknisk installasjon som i utgangspunktet omfattes av pbl. § 20-1 bokstav f. Utskifting av oljekjel vil imidlertid ofte være tiltak som ikke krever søknad og tillatelse etter pbl. § 20-3 bokstav c.

Heis og rullende fortau regnes ikke som mindre tiltak og er ikke unntatt. Derimot kan løfteplattform være unntatt.

Solenergianlegg, som solcelle- og solfangeranlegg, er å anse som bygningsteknisk installasjon og er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav f. Installering og endring av solenergianlegg i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet eller branncelle, vurderes som en enkel installasjon og er unntatt fra kravet om søknadsplikt.

Særlig om enkle vann- og avløpsinstallasjoner

Oppføring og endring av en vann- og avløpsinstallasjon er søknadspliktig etter pbl. § 20-1 og krever bruk av ansvarlige foretak dersom tiltaket ikke er å anse som en enkel installasjon.

Med vann- og avløpsinstallasjoner menes innvendige vann- og avløpsledninger og alle bygningstekniske installasjoner som er tilknyttet, som sluk, toalett og lignende. Det omfatter også sprinkleranlegg som er en forlengelse av de ordinære vanninstallasjonene og utført med tilsvarende produkter som disse.

Produkter som kobles på bygningens faste vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin, is(vann)maskin, kaffemaskin og lignende, anses ikke å være bygningstekniske installasjoner og reguleres ikke av plan- og bygningsloven. Plan- og bygningsloven får bare anvendelse for bygningens vanninstallasjon frem til tilkoblingspunktet for slike produkter.

De fleste våtromsskader skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg, manglende fall på gulv til sluk og mangelfull eller feil utført membran.

Enkle installasjoner i eksisterende byggverk innenfor en bruksenhet/branncelle er unntatt fra krav om søknad og bruk av ansvarlige foretak. Innenfor en bruksenhet/branncelle vil alle sanitærinstallasjoner anses som enkle.

Sanitærinstallasjoner som unntas vil eksempelvis være installering og endring av toalett, sluk, rør, vannstoppventil, varmtvannsbereder o.l.

Til bokstav c nr. 5

Innledning

Installering av ildsted unntas fra søknadsplikt på lik linje med andre enkle bygningstekniske installasjoner. Oppføring av skorstein er søknadspliktig.

Installering av ildsted var siden 2000 unntatt søknad og melding. Ildsted har vært ansett som en enkel bygningsteknisk installasjon. I 2003 ble reglene skjerpet og unntaket ble gjort betinget av at arbeidet ble kontrollert av kvalifisert kontrollør, jf. SAK § 5 nr 2 bokstav d. Bakgrunnen for innskjerpingen var at feilmontering av ildsted kan gi store konsekvenser. Forarbeidene til ny plan- og bygningslov av 2008 gir klare føringer for at installering av ildsted skulle være søknadspliktig. Søknadsplikten ble imidlertid gitt utsatt iverksetting og den gamle saksbehandlingsforskriftens unntak for søknadsplikt ble gjort gjeldende frem til 1.7.2011. En grunn til dette var at varmeprodusentbransjen først våren 2010 ble bevisst innskjerpingen, og at det var ønskelig med en nærmere vurdering av reglene om installering av ovner.

Installering, endring og reparasjon av enkle bygningstekniske installasjoner generelt er unntatt fra byggesaksbehandling. Av NOU 2005:12 (Mer effektiv bygningslovgivning II) nevnes ildsted som et eksempel på tiltak som vil falle inn under pbl. § 20-3 første ledd bokstav c – tiltak som ikke krever søknad eller melding, (NOU 2005:12 side 494). Sentrale høringsinstanser som Direktoratet for byggkvalitet og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) har ikke uttalt seg negativ til dette.

DSBs brannstatistikk viser at branner der brannårsaken knyttes til piper og ildsteder utgjør ca 3,5-4 % av alle branner pr. år (ca. 70 branner). Det finnes ikke statistikk for ildsteder alene. Det er et fåtall av disse som skyldes feil montering av ildsted. Feil bruk/uforsiktig bruk og feil som har oppstått i pipe eller ildsted over tid utgjør derimot en stor del av brannene. Det har ikke vært noen markant utvikling i brannstatistikken de senere år.

Ikke krav om kvalifisert kontrollør

Siden 2003 har unntaket for søknadsplikt vært betinget av at arbeidet ble kontrollert av kvalifisert kontrollør. Ansvar for bruk av kvalifisert kontrollør har ligget på tiltakshaver. Bygningsmyndigheten har ikke hatt mulighet til å følge opp hvorvidt kvalifisert kontrollør faktisk har vært benyttet fordi saken har vært unntatt søknadsplikt og bygningsmyndigheten er derfor ikke kjent med hvor det er montert ildsted. Bestemmelsen er ikke etterprøvable og er derfor ikke et egnet virkemiddel for å sikre kvalitet i utførelsen.

Kvalitet i utførelse er godt ivaretatt etter annet regelverk. Etter forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT) § 2-4 foreligger det en meldeplikt til feiervesenet ved installering av ildsted. Feiervesenet er tilsynsmyndighet for skorstein og ildsteder. Feieren skal under feiing og tilsyn vurdere forhold ved fyringsanlegget og har myndighet til å gi pålegg om retting m.m., jf. FOBTOT § 7-2. Eventuell feilmontering skal avdekkes ved tilsyn. Det foreligger derfor mekanismer i dette regelverket som bidrar til å opprettholde sikkerheten ved slike installasjoner.

Til bokstav d nr. 1

Krav til levegg som er unntatt søknadsplikt:

- lengde inntil 10,0 m
- høyde inntil 1,8 m
- minimum 1 m fra nabogrensen

Leveggen kan være frittstående eller forbundet med en bygning, men unntaket gjelder ikke oppføring av flere levegger i kombinasjon.

En levegg er en konstruksjon som har til formål å skjerme mot for eksempel vær, vind, lyd og innsyn.

Det er ingen spesielle tekniske krav til levegger ut over kravene til konstruksjonssikkerhet, jf. for eksempel byggt teknisk forskrift §§ 7-1, 10-1 og 10-2. Dette innebærer for eksempel å sørge for tilstrekkelig fundamentering og dimensjonering for vind. Høyden kan ikke på noe punkt overstige 1,8 m fra terreng.

Til bokstav d nr. 2

Mindre levegger med lengde inntil 5 m og høyde inntil 1,8 m som ligger inntil nabogrense er unntatt søknadsplikt. Leveggen kan være frittstående eller forbundet med bygning, men unntaket gjelder ikke oppføring av flere levegger i kombinasjon.

Levegg er en konstruksjon som har til formål å skjerme mot for eksempel vær, vind, lyd og innsyn.

Det er ingen spesielle tekniske krav til levegger ut over kravene til konstruksjonssikkerhet, jf. eksempelvis byggt teknisk forskrift §§ 7-1, 10-1 og 10-2. Dette innebærer for eksempel å sørge for tilstrekkelig fundamentering og dimensjonering for vind.

Høyden kan ikke på noe punkt overstige 1,8 m fra terreng.

Til bokstav d nr. 3

Unntaket er knyttet til pbl. § 20-2 som fastslår søknadsplikt for innhegning mot vei. Innhegning som ikke er mot vei er i utgangspunktet ikke søknadspliktig etter § 20-2.

Unntaket gjelder ikke dersom innhegningen hindrer sikten i frisisiktzone mot vei.

Med mindre innhegning menes åpne, enkle og lette konstruksjoner som flettverksgjerde og andre gjerder som ikke er tette. Tette, tyngre gjerder, f.eks. skjermvegg eller der innhegning også er støyskjerm, vil være konstruksjoner som krever tillatelse. Vær oppmerksom på at planbestemmelser kan ha regler om innhegning som går foran reglene i byggesaksforskriften § 4-1.

Til bokstav d nr. 4

Med skilt menes virksomhets- og informasjonsskilt. Unntaket for skilt og reklameinnretning gjelder montering av ett enkelt tiltak. Monteres flere enheter samtidig på samme fasade, kommer unntaksbestemmelsen ikke til anvendelse. Tiltaket vil da være søknadspliktig etter pbl. §§ 20-2 eller 20-4.

Oppføring av ytterligere ett skilt eller reklameinnretning på fasade som fra før har slike tiltak, kan unntas med mindre oppføringen kommer i konflikt med bestemmelsen i pbl. § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Unntaksbestemmelsen gjelder uavhengig av belysning. Belysning kan imidlertid være en faktor som får betydning i forhold til bestemmelsen i pbl. § 29-2. Dersom kommunen finner at tiltaket er i strid med § 29-2, kan det i ettertid gis pålegg om fjerning.

Til bokstav d nr. 5

Følgende antenner er unntatt søknadsplikt

- antennesystem med høyde inntil 5,0 m
- parabolantenne med diameter inntil 1,2 m
- panelantenne plassert på en vegg med høyde inntil 2,0 m

Unntaket for antennesystemer gjelder både frittstående antenner og antenner som er montert på byggverk. Unntaket gjelder kun ett antennesystem per fasade eller sted. Når antenner monteres på flere separate festeanordninger, er de å anse som flere antennesystemer, og er dermed ikke omfattet av unntaket.

Mindre, frittstående bygninger med teknisk skap for styring av basestasjoner er ikke omfattet av unntaket. Plassering av antennen må ikke utgjøre en fare for personsikkerheten, i henhold til krav til helse, miljø og sikkerhet i plan- og bygningsloven. Eksempel på dette kan være ivaretagelse av konstruksjonssikkerhet.

Forholdet til arealplan

Unntak fra søknadsplikt forutsetter at oppføring av antennesystem ikke er i strid med plan. Plassering av antenner på taket av bygninger eller i eksisterende master vil normalt ikke være i strid med gjeldende reguleringsformål for området eller byggverket. Dette vil dermed ikke medføre behov for søknad om dispensasjon fra reguleringsplan.

Infrastrukturen til et kommunikasjonsnett vil vanligvis ligge innenfor formål i plan som bolig, næring mv, med mindre det foreligger særlige hensyn i planen som bevaringsverdi eller lignende.

Det er altså ikke nødvendig at basestasjoner er særskilt regulert.

Det kan være krav i planen som gjør at oppføring ikke er unntatt fra søknadsplikten. Dette kan for eksempel være bevaringsverdi, særskilte krav om estetikk eller lignende.

Til bokstav d nr. 6

Enkelte mindre forstøtningsmurer er unntatt søknadsplikt.

Mindre forstøtningsmurer inntil 1,0 m høyde må ligge minst 1,0 meter fra nabogrensen. Forstøtningsmurer på inntil 1,5 m høyde må ligge minst 4,0 meter fra nabogrensen. Muren må ikke hindre sikten i frisiktsoner mot veger.

Til bokstav d nr. 7

Enkelte mindre fyllinger og planering av terreng er unntatt søknadsplikt. Hva som anses som mindre, vil avhenge av tiltakets karakter og innvirkning på omgivelsene.

Unntaket gjelder fylling/planering der høydeforskjellen i forhold til opprinnelig terreng er inntil

- 3 m i spredtbygd strøk
- 1,5 m i tettbygd strøk
- 0,5 m på eiendom for rekke- og kjedehus og lignende i tett bebyggelse

Beregningen av høydeforskjellen gjelder slik at terrengendringen ikke på noe punkt kan overstige den gitte høydebegrensning.

Fyllingen/planeringen må starte minst 1 meter fra nabogrensen.

Det er kun mindre fyllings- og planeringsarbeider som er omfattet av unntaksbestemmelsen. Arbeider som har et omfang i areal som gjør at de ikke kan betegnes som mindre, vil ikke være omfattet selv om de fastsatte grensene for avvik i forhold til opprinnelig terrengnivå ikke er overskredet.

Til bokstav d nr. 8

Bestemmelsen gjør unntak for graving for kabler for elektrisitet, telesignaler, TV o.l. Dette gjelder ikke bare nye kabler, men også reparasjoner, utskiftinger og kapasitetsutvidelser. Tilhørende innretninger som f.eks. fordelerskap, forsterkere o.l. er så små tiltak at de er unntatt. Det er en forutsetning at tiltaket er mindre. Dette innebærer at graving av lengre kabelstrekninger (kabler) i utmark og høyfjell vil være søknadspliktig. Også kortere kabelstrekninger vil etter dette kunne omfattes av søknadsplikten.

Til bokstav d nr. 9

Plassering av vann- og avløpsanlegg, herunder stikkledninger, er søknadspliktig etter pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav a og b. Unntak er gjort for lokal drenering som ikke er tilknyttet overvanns- og avløpsnett, samt reparasjoner på vann- og avløpsanlegg ved rør- og ledningsbrudd.

Kommunal- og regionaldepartementet har i en prinsipputtalelse uttalt følgende: "I situasjoner der en privat blir pålagt å sanere og omlegge eksisterende privat stikkledning, vil dette ikke være en "reparasjon ved rør- og ledningsbrudd". En slik omlegging er derfor ikke direkte unntatt fra søknadsplikten i plan- og bygningsloven."

Til bokstav d nr. 10

Interne veger og biloppstillingsplasser minimum 1,0 meter fra nabogrensen er unntatt søknadsplikt.

Det er et vilkår at vegen eller biloppstillingsplassen skal være til eiendommens bruk.

Med intern veg menes adkomstveg eller veg mellom forskjellige byggverk på eiendommen. For landbrukseiendommer er oppstillingsplasser for landbruksmaskiner til bruk på eiendommen også unntatt.

Til andre ledd

Tiltakshaver må selv sørge for å skaffe nødvendig tillatelse eller samtykke fra berørte myndigheter. Dette vil gjelde alle særlovsmyndigheter som kommunen ellers har en koordineringsplikt overfor i henhold til pbl. § 21-5, jf. byggesaksforskriften § 6-2. Tiltaket kan ikke settes i gang før dette foreligger. Relevant regelverk og myndigheter vil blant annet kunne være antikvariske myndigheter, vegmyndighet, jernbanemyndighet med videre.

Det er en forutsetning for unntak fra søknadsplikt at bygning plasseres i samsvar med kravene til avstand som følger av veglova og jernbaneloven. Dette innebærer at plasseringen av bygningen ikke må komme i strid med veglovas bestemmelser om for eksempel avkjøring, frisisiktsoner, avstand til veimidte, eller byggeforbudssonen etter jernbaneloven § 10. Dersom det er gitt tillatelse til annen plassering fra relevant myndighet, kan byggverket oppføres uten søknad.

Til tredje ledd

For tiltak etter SAK10 § 4-1 bokstav a og b skal tiltakshaver informere kommunen om tiltaket og plasseringen når det er ferdigstilt, slik at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata.

Når tiltaket er ferdigstilt skal tiltakshaver underrette kommunen om tiltakets plassering slik det er utført, slik at kommunen kan føre tiltaket inn i Matrikkelen og oppdatere kart. Det vil også være viktig for tiltakshaver å få registrert tiltaket inn i kartgrunnet med hensyn til tidspunktet for oppføringen av bygningen. Dette kan ha betydning ved eventuelle senere regel- eller planendringer.

Det er utarbeidet et enkelt skjema som kan brukes for å underrette kommunen når tiltaket er ferdigstilt. Skjemaet sendes til kommunen tiltaket er oppført i. Skjemaet heter Melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt, og ligger på våre samlesider for byggesaksblanketter her .

Kartverket har i samarbeid med DiBK utarbeidet en digital løsning "Rett i kartet" der informasjon om bygningen kan registreres. Det er laget et pilotprosjekt hvor elleve kommuner skal teste denne løsningen, og de som bor i disse kommunene kan bruke "Rett i kartet" for å underrette kommunen når bygningen er ferdig. I følgende kommuner kan du bruke løsningen Rett i Kartet:

Arendal, Bergen, Bærum, Fredrikstad, Nesodden, Oslo, Sandnes, Skedsmo, Stavanger, Sørum og Trondheim.

Lenke til Rett i kartet .

Du må registrere en ny bruker, og når du har logget inn, kan du søke opp eiendommen hvor du har bygget. Velg om du skal markere et tilbygg eller et frittstående bygg, og marker hvor på eiendommen du har satt opp bygget. Trykk neste for å legge inn mer informasjon. Informasjon du du må legge inn er:

- Gårdsnummer og bruksnummer på eiendommen
- Hvor stor bygningen er
- Når den var ferdig

Endringshistorikk

25.03.11. Presisering til bokstav b nr. 2, særlig om omfanget av unntaket fra søknadsplikt for enkle vann- og avløpsinstallasjoner. 01.07.11. Ingress lagt inn. Presiseringer i innledning om kommunens adgang til unntak etter pbl. § 20-3 bokstav f. Ny veiledningstekst til bokstav b nr. 3 som følge av forskriftsendring som unntar søknadsplikt for installering av ildsted. Presiseringer til bokstav c nr. 8 om omfanget av unntaket. 01.01.12. Beskrivelse av unntak for våtrom i eksisterende byggverk. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet. 01.04.13. Lagt til veiledning om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 grunnet forskriftsendring. Presisering i veiledning til bokstav b nr. 2 av krav for vanninstallasjoner. Lagt til veiledning om terrasse i innledning. 11.04.13. Forskriftsforslag om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 er utsatt. Veiledning til forslaget tatt ut. 01.07.13. Lagt til veiledning om unntak for basestasjoner til mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4 grunnet forskriftsendring. 01.10.13. Foretatt presiseringer i veiledning om terrasse i innledning. 11.11.13. Foretatt presiseringer om antenner i mobilkommunikasjonsnett i bokstav c nr. 4. 01.04.14. Foretatt presiseringer om solenergianlegg i bokstav b nr. 2. 01.07.15. Ny og endret veiledning som følge av flere unntak fra søknadsplikten i forskrift.

§ 4-2. Unntak for plassering av særskilt bygning, konstruksjon eller anlegg

(1) Følgende tiltak kan plasseres uten søknad eller tillatelse:

- a. Bygninger, konstruksjoner eller anlegg på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår
- b. Campingvogn og vinteropplag av fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom

c. Campingvogn på campingplass.

(2) Plan- og bygningsloven § 30-5 gjelder tilsvarende for disse tiltakene.

Veiledning

Bestemmelsen gir unntak fra søknadsplikten for plassering av brakkerigger i tilknytning til bygge- og anleggsarbeid. Det presiseres også at det på visse vilkår ikke er nødvendig å søke om å plassere campingvogn på bebygd bolig- og fritidseiendom eller på campingplass. Det er heller ikke søknadsplikt for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 20-5 fjerde ledd, som angir at departementet kan unnta også andre tiltak fra bestemmelsene i pbl. §§ 20-2 første ledd og 20-3, "herunder plassering av anleggsbrakker i mer enn to måneder i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår". Bestemmelsen er en delvis videreføring av tidligere SAK § 6. Tidligere unntak for mindre innretninger til fritidsbruk, bl.a. mindre basseng, trampoliner, hoppeslott og selskapstelt, videreføres imidlertid ikke. Dette er tiltak som ikke anses omfattet av plan- og bygningsloven og er derfor ikke nødvendig å unnta.

Regulering av midlertidige tiltak i loven

I pbl. § 20-4 reguleres hvilke tiltak som krever søknad og tillatelse og som kan forestås av tiltakshaver. Dette gjelder bl.a. for midlertidige tiltak som ikke skal plasseres for lengre tidsrom enn to år. Dette er en delvis videreføring av tidligere pbl. § 85, og det foreslås ingen endringer når det gjelder hvilke typer av tiltak som omfattes av bestemmelsen. For tiltak som skal stå i svært kort tid, inntil to måneder, er det i pbl. § 20-5 tredje ledd gjort unntak fra søknadsplikten. Plassering av en innretning inntil to måneder krever ikke søknad eller tillatelse.

Forholdet til plan

Kommunen kan etter pbl. § 11-9 nr. 6 gi bestemmelser til kommuneplanens arealdel om miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur, herunder om midlertidige og flyttbare konstruksjoner og anlegg.

Det er ikke ønskelig at kommunen gjør generelle innskrenkninger i de unntaksbestemmelsene som gis etter denne bestemmelsen, f. eks. ved at muligheten for vinteropplag av fritidsbåt på bebygd eiendom begrenses i et område. Det fremgår derfor av Miljøverndepartementets veiledning til pbl. § 11-9 nr. 6 at det ikke kan gis slike generelle begrensninger. Dette er en videreføring av det tidligere forbudet mot vedtekter som begrenser plassering. Begrensningen som ligger i ulempevurderingen etter pbl. § 30-5 vil fortsatt gjelde. Kommunen vil imidlertid kunne nedfelle konkrete forbud mot plassering i reguleringsplan.

Kommunal- og regionaldepartementet i samarbeid med Miljøverndepartementet har gitt følgende uttalelse om reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak:

"Det vises til brev av 18. april 2011 med spørsmål om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. I brevet vises det til at det er klar motstrid mellom lovteksten og uttalelser i lovens forarbeider, og det bes om at departementet tar de nødvendige skritt for å få klargjort rettstilstanden. Vårt svar er utarbeidet i samarbeid med Miljøverndepartementet.

Bygninger, konstruksjoner eller anlegg er midlertidige når de skal plasseres for en kortere periode enn to år. Det er også en forutsetning at de ikke medfører arealinngrep som gir varige synlige spor etter tiltaket. Hovedbestemmelsen som regulerer slike tiltak finnes i plan- og bygningsloven (pbl.) § 30-5. Hvis tiltaket plasseres i strid med kriteriene i bestemmelsen, vil tiltaket være ulovlig slik at sanksjonsreglene i pbl. kapittel 32 kommer til anvendelse. For øvrig gjelder de materielle bestemmelsene i loven så langt de passer for midlertidige tiltak.

Departementet kan se at lovteksten sammenholdt med lovens forarbeider kan skape uklarhet i rettstilstand med hensyn til om reguleringsplanen er bindende også for midlertidige tiltak. Men som det fremgår av lovens forarbeider (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008 side 250) har departementet lagt til grunn at reguleringsplanen ikke har bindende virkning for midlertidige tiltak som skal plasseres inntil 2 år, med mindre planen selv uttrykkelig forbyr dette. Eksempel på dette er planbestemmelser som angir forbud mot spesifiserte midlertidige tiltak, for eksempel plassering av campingvogner eller lignende innenfor et område, slik at slike tiltak ikke skal kunne plasseres uten at det på forhånd søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Det samme gjelder for det generelle byggeforbudet langs sjøen i pbl. § 1-8. Selv om det gjennom den generelle henvisningen til definisjonen av tiltak i pbl. § 1-6 gis inntrykk av at forbudet også omfatter midlertidige tiltak, fremgår det av motivene til bestemmelsen, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 175, at "Midlertidige konstruksjoner og anlegg fanges ikke opp av bestemmelsen". Departementet legger dette til grunn.

Det er også andre bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som har betydning for adgangen til å plassere midlertidige tiltak. Mange kommuner har gitt vedtekt til pbl.85 § 85 som ga hjemmel til å bestemme at midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kan plasseres innenfor bestemte områder eller at de bare kunne plasseres på nærmere fastsatte vilkår. Det følger av overgangsbestemmelsene til ny lov at de vedtekter som er gitt kan gjelde i 8 år regnet fra 1. juli 2009. I ny lov er det innført en hjemmel i pbl. § 11-9 til å gi bestemmelser av tilsvarende karakter til kommuneplanens arealdel som etter hvert vil erstatte vedtekten til pbl.85 § 85. Det er også som nevnt ovenfor hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser etter pbl. § 12-7 som kan ha betydning for plasseringen av midlertidige tiltak. Når det gjelder forholdet til øvrige elementer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, som arealformål og hensynssoner og andre bestemmelser enn de som er nevnt ovenfor, tar rettsvirkningen av planene etter pbl. §§ 11-6 første ledd og 12-4 første ledd i utgangspunktet sikte på å ramme permanente bygge- og anleggstiltak selv om bestemmelsene etter ordlyden også vil kunne gjelde midlertidige tiltak.

Når det gjelder midlertidige tiltak, er det ikke gitt at en annen arealbruk enn forutsatt i planen, i en begrenset periode, får særlig betydning for muligheten til å ivareta de formål og hensyn planen skal sikre. Det må derfor i slike tilfelle foretas en konkret vurdering av virkningen av tiltaket. En slik vurdering bør forankres i pbl. § 30-5 hvor de hensyn som ligger bak arealformål, hensynssoner og bestemmelser trekkes inn i vurderingen av om de forutsetninger som pbl. § 30-5 setter opp for å kunne gi tillatelse, er oppfylt. Departementet legger til grunn at også hensynet til å bevare naturmangfoldet trekkes inn i denne vurderingen. Hvis konklusjonen etter en slik vurdering blir at tiltaket kan aksepteres, vil det kunne gis tillatelse uten at det i tillegg må gjennomføres en dispensasjonsvurdering etter pbl. kapittel 19.

Departementet vil avslutningsvis opplyse om at vi vil vurdere om det er behov for endringer i plan- og bygningslovgivningen for å klargjøre reglene for midlertidige tiltak."

Til første ledd bokstav a

Unntaket gjelder tiltak i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår. Dette klargjør at også tiltak som står på nabetomt eller på andre siden av vei eller plass kan plasseres uten søknad eller tillatelse. Eventuelle uheldige utslag av en slik plassering vil uansett kunne fanges opp av ulempevurderingen etter pbl. § 30-5, som er gitt tilsvarende anvendelse for disse tiltakene. Straks bygge- eller anleggsarbeidene på tomte er ferdige skal innretningene fjernes.

Det kan by på tolkningstvil hva som ligger i formuleringen "i direkte tilknytning til". Kommunen må i den enkelte sak å vurdere den aktuelle innretningen opp mot den konkrete og reelle tilknytningen til bygge- eller anleggstomten. Kommunen har også hjemmelen i § 20-5 første ledd bokstav g til å unnta andre mindre tiltak fra søknadsplikten, men dette forutsetter at de aktuelle tiltakene er av omtrent samme størrelse og omfang som øvrige tiltak som er unntatt med hjemmel i denne bestemmelsen.

Brakkerigger plassert et stykke unna bygge- eller anleggstomta, for eksempel med det formål å betjene flere byggeplasser i et område, omfattes ikke av unntaket. Slike brakkerigger som plasseres for inntil 2 år kan imidlertid forestås av tiltakshaver, jf. pbl. § 20-4 første ledd bokstav c.

Det er en forutsetning at innretningene som plasseres etter dette unntaket skal stå for en begrenset tidsperiode, dvs. så lenge byggetiltaket varer. Midlertidige innretninger etter pbl. § 20-4 første ledd bokstav c er innretninger som skal stå inntil to år. I enkelte tilfelle vil bygge- og anleggsarbeid kunne pågå ut over 2 år, og det vil være behov for å plassere brakkerigger eller liknende på en bygge- eller anleggstomt ut over dette tidsrommet. Så lenge det er et reelt behov for de aktuelle innretningene kan unntaket i denne forskriften benyttes.

For at unntaket skal gjelde, er det ikke nødvendig at det byggearbeidet som utføres på bygge- eller anleggstomta er søknadspliktig. Det kan f.eks. kun være snakk om vedlikeholdsarbeid. Dersom slikt arbeid er tillatt på tomte, uavhengig av tillatelse fra bygningsmyndighetene, vil unntaket for plassering av innretninger i tilknytning til tomte likevel gjelde.

Det er videre en forutsetning for å benytte unntaket at det er tale om en reell bygge- eller anleggstomt, dvs. at arbeidet må ha et visst omfang og pågå med en viss kontinuitet, og at plassering av de aktuelle innretningene er nødvendige og har direkte sammenheng med bygge- og anleggsarbeidet. Innretningene som etableres må stå i forhold til den aktuelle byggevirksomheten. Bygningsmyndighetene har adgang til å gi pålegg om fjerning av en innretning dersom det ikke foregår et reelt byggearbeid på den aktuelle tomten, eller at det ikke er et naturlig behov for den type særskilt innretning som er satt opp.

I forbindelse med byggevirksomhet kan det være praktisk med et anlegg for bearbeiding av masser fra anleggsarbeidet. Dette kan anses som et anlegg som omfattes av unntaksbestemmelsen. Det må imidlertid trekkes en grense for når dette må anses som et selvstendig anlegg, som i seg selv ikke har en tilstrekkelig tilknytning til bygge- eller anleggsvirksomheten på tomte. Dersom det drives foredling av masser, som egen virksomhet med f.eks. videresalg, vil det falle utenfor unntaket. Dersom de bearbejdede massene går tilbake til f.eks. terreng- og planeringsarbeid på den aktuelle tomte, kan det aktuelle anlegget omfattes av unntaket. For at et deponi av masser på bygge- eller anleggstomt kan unntas, må det i denne sammenheng vurderes om det er mulig med en tilbakeføring uten skade på bevaringsverdige areal.

Terrenginngrep kan omfattes av unntaket. Terrenginngrep som omfattes av bestemmelsen bør være av en slik karakter at de kan tilbakeføres og ikke blir permanente etter at anleggsperioden er over. Terrenginngrep vil i større eller mindre grad være mulig å tilbakeføre til slik terrenget var før inngrepet ble gjort. Dette vil avhenge av terrenginngrepets karakter. Det kan anses permanent hvis det påfører skade på kulturminner, selv om det er lite i størrelse. Selv om tilførte masser skal fjernes i etterkant, kan det påføre skader på et bevaringsverdig område, f. eks. ved etablering av en anleggsvei i sjøkanten der tilbakeføring ikke lar seg gjøre. I andre tilfelle kan større inngrep være omfattet av unntaket fordi full tilbakeføring er mulig, eller fordi arealet i samsvar med tillatelse skal omarbeides likevel.

Materielle bestemmelser vil gjelde i stor utstrekning for tiltak etter denne bestemmelsen, men med noen unntak, jf. byggteknisk forskrift § 1-2 fjerde og femte ledd. Det er bl.a. viktig at brakkerigger ikke plasseres i konflikt med ledningsanlegg for vann og avløp. Dette kan bl.a. skape problemer når det oppstår behov for reparasjoner. Det bør avklares med kommunen om plassering, slik at bygninger, konstruksjoner eller anlegg ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsanlegg. Hensyn til brannsikkerhet og spredningsfare må også vurderes. På byggeplasser i byer og tettsteder vil rigg og midlertidige bygninger representere en fare for omfattende brannspredning til nabobygninger.

Til første ledd bokstav b

Unntak for plassering av campingvogn og fritidsbåt på bebygd bolig- og fritidseiendom er ikke knyttet opp til de begrensninger som gjelder for midlertidig plassering ellers, jf. § pbl. § 20-4 første ledd bokstav c. Dette innebærer at plassering kan skje ut over 2 år og fremdeles omfattes av unntaket i denne bestemmelsen.

Unntaket for fritidsbåt omfatter kun vinteropplag, og betyr at plassering utover dette medfører søknadsplikt. Det er ikke fastsatt noen grense for hvor store båter det kan være aktuelt å unnta fra søknadsplikten, fordi det er vanskelig å sette en slik konkret grense. Vilårene i pbl. § 30-5 må være oppfylt og kommunen kan nekte plassering ut fra de hensyn som der er nevnt, jf andre ledd.

Unntaket for campingvogn og fritidsbåt gjelder for bebygd eiendom på bolig- eller fritidseiendom. Dette er en endring fra tidligere rett, og er presisert bl.a. for å unngå plassering av campingvogner på hyttetomter og i LNFR-områder.

Til første ledd bokstav c

Det ikke er grunn til å kreve noen byggesaksbehandling når området er godkjent og eventuelt regulert til campingplass. Det antas at en slik bestemmelse er i overensstemmelse med etablert praksis de fleste steder.

Til andre ledd

Unntaket i denne bestemmelsens første ledd gjelder kun i forhold til saksbehandlingen. De materielle reglene i byggteknisk forskrift vil gjelde så langt de passer, jf. bestemmelsens andre ledd der pbl. § 30-5 er gitt tilsvarende anvendelse for disse tiltakene. I byggteknisk forskrift § 1-2 fjerde og femte ledd er det presisert hvilke tekniske krav som gjelder for konstruksjoner og anlegg (fjerde ledd) og for midlertidige bygninger (femte ledd).

I § 30-5 heter det bl.a. at tiltak ikke må føre til ”vesentlig ulempe for omgivelsene”. Skjemming av kulturminner eller kulturmiljøer som enten er fredet etter kulturminneloven, i kommune(del)plan eller reguleringsplan har fått status hensynssone bevaring (ny lov) eller av regional kulturminneforvaltning er uttalt å ha spesiell kulturhistorisk verdi kan dekkes av denne ordlyden.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn i innledningen en prinsipputtalelse om reguleringsplanens virkning på midlertidige tiltak.
01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvisninger og redaksjonelle endringer.

§ 4-3. Unntak fra krav i plan- og bygningslovgivningen for visse tiltak som behandles etter andre lover

(1) For tiltak som er nevnt nedenfor under bokstav a til h og som er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-6 andre ledd, gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 20 (Søknadsplikt), 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak), 25 (Tilsyn), 27 (Tilknytning til infrastruktur), 28 (Krav til byggetomta og ubebygd areal), 29 (Krav til tiltaket), 30 (Krav til særskilte tiltak) og 31 (Krav til eksisterende byggverk). Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-5

(Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggteknisk forskrift gjelder så langt de passer for nevnte tiltak.

- a. Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i veglov 21. juni 1963 nr. 23 så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kan offentlige veganlegg hvor Statens vegvesen eller fylkeskommunen er tiltakshaver utføres uten at reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) kommer til anvendelse. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) skal likevel gjelde.
- b. Vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom m.v. (industrikonsesjonsloven), lov 14. desember 1917 nr. 17 om vassdragsregulering (vassdragsreguleringsloven) og lov 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven).
- c. Anlegg for produksjon av elektrisk energi som er gitt anleggskonsesjon, anlegg for fordeling av elektrisk energi som bygges med hjemmel i områdekonsesjon samt fjernvarmeanlegg som er gitt fjernvarmekonsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 29. juni 1990 nr. 50 om produksjon, omforming, overføring, omsetning, fordeling og bruk av energi m.m. (energiloven).
- d. Nettanlegg, anlegg for fornybar energiproduksjon og andre anlegg som er gitt konsesjon etter bestemmelsene i eller i medhold av lov 4. juni 2010 nr. 21 om fornybar energiproduksjon til havs (havenergilova).
- e. Landbruksveier som er godkjent etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 27. mai 2005 nr. 31 om skogbruk (skogbrukslova) eller lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova).
- f. Flytende akvakulturanlegg i sjø som er gitt tillatelse etter lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven).
- g. Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven).
- h. Gjerder og anlegg i reindriften som er godkjent etter reindriftsloven § 24.

(2) For tiltak nevnt nedenfor under bokstav a til d gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 20 (Søknadsplikt), 21 (Krav til innhold og behandling av søknader), 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn). Øvrige regler gjelder så langt de passer.

- a. Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegg som nevnt i første ledd bokstav b og c.
- b. Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m. (jernbaneloven), så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan. Selv om tiltaket ikke omfattes av unntaket i første punktum, kommer reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn) ikke til anvendelse for jernbaneanlegg som godkjennes av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven.
- c. Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann (havne- og farvannsloven 2009) og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven).
- d. Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø der Kystverket eller kommunen er tiltakshaver.

(3) For anlegg og konstruksjoner som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) gjelder ikke reglene i plan- og bygningsloven kapitlene 22 (Godkjenning av foretak for ansvarsrett), 23 (Ansvar i byggesaker), 24 (Kvalitetssikring og kontroll med prosjektering og utførelse av tiltak) og 25 (Tilsyn). Unntakene omfatter også utbedring, utskiftning og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering. Øvrige regler gjelder så langt de passer.

(4) Tiltakshaver skal underrette kommunen når tiltak etter denne bestemmelsen er godkjent etter andre lover, og angi tidspunktet for igangsetting. Alle opplysninger om tiltakets plassering som er nødvendige for ajourføring av det offentlige kartverket, herunder kommunenes og statens felles kartdatabaser, skal sendes kommunen sammen med underretningen, jf. plan- og bygningsloven kapittel 2 (Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv.). Slik underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk. Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig, sende underretning til kommunen om tiltakets plassering slik det er utført.

Veiledning

Plassering og oppføring av en del bygge- og anleggstiltak reguleres i stor grad av særlig tilpasset lovgivning. For å unngå unødig dobbeltbehandling er disse tiltakene delvis unntatt fra plan- og bygningslovgivningen med vilkår tilpasset hvilke forhold den enkelte særlovgivning ivaretar. Hvilke tiltak det gjelder samt omfanget av unntakene er nærmere presisert i forskriften. Disse delvise unntak gjelder bl.a. offentlige veganlegg, vannkraftanlegg, en del energianlegg, landbruksveier, flytende akvakulturanlegg, steinbrudd, jernbaneanlegg og visse tiltak etter brann- og eksplosjonsvernloven.

Innledning

Pbl. § 20-6 gir hjemmel for forskrift om hvilke tiltak som skal være unntatt fra søknadsplikten og i hvilken utstrekning øvrige bestemmelser i plan- og bygningsloven gjelder for dem. Hensikten med unntakene i byggesaksforskriften § 4-3 er å hindre dobbeltbehandling av saker etter byggesaksreglene og andre lovverk.

Unntak for visse tiltak som behandles i andre lovverk gjelder tiltak som er vurdert i forhold til viktige samfunnshensyn, og som enten er avklart i plan, konsesjonsbehandlet eller godkjent av annen offentlig instans med hjemmel i andre lovverk.

Tiltak som underlegges tilfredsstillende behandling etter annet lovverk kan derfor unntas fra bygningslovgivningens krav om byggesaksbehandling, herunder krav om tillatelse, ansvarsrett, kvalitetssikring og kontroll, tilsyn og eventuelt fra materielle byggeregler. Det er en generell forutsetning at dersom deler av det aktuelle tiltak ikke er behandlet og godkjent etter annet regelverk eller plan som nevnt i forskriften, skal disse delene av tiltaket undergis byggesaksbehandling etter reglene i plan- og bygningslovgivningen og oppfylle de tekniske og andre krav som følger av plan- og bygningslovgivningen.

Det følger av pbl. § 1-6 andre ledd at "Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse. Dette gjelder også hvis tiltaket er unntatt fra søknadsplikt etter §§ 20-5 og 20-6."

Utgangspunktet er at tiltakshaver selv vurderer dette, og ellers sørger for at lovgivningen blir fulgt. Dersom disse kravene ikke blir oppfylt kan bygningsmyndighetene kreve tiltaket endret eller fjernet i ettertid, da håndhevingsbestemmelsene i lovens kap. 32 også gjelder for tiltak som ellers er unntatt fra deler av bygningslovgivningen iht. § 4-3.

§ 4-3 omhandler unntak bl.a. fra saksbehandlingsreglene. Det medfører at tiltakshaver ikke får noen søknadsplikt etter plan- og bygningslovens bestemmelser. Kommunen har ikke adgang til å foreta byggesaksbehandling.

En del av de tiltakene som unntas fra byggesaksbehandling i § 4-3 er også delvis unntatt fra øvrige byggeregler (materielle bestemmelser). Eventuelle presiseringer i forhold til de generelle unntakene som er med i innledningen til § 4-3 første eller andre ledd, er inntatt i det enkelte bokstavnepunkt. Noen av bestemmelsene skal gjelde så langt de passer. I slike tilfelle må det foretas en konkret vurdering av hvilke bestemmelser som kan være relevante.

For de tiltak som unntas etter § 4-3 bør de ulike fagmyndighetene som godkjenner tiltaket eller gir konsesjon etter den lovgivningen de forvalter, vise til tiltakshavers ansvar etter plan- og bygningslovgivningen. Dersom myndigheten selv er tiltakshaver, har den ansvar for å etterleve plan- og bygningslovgivningens materielle krav, herunder plankravene.

Kommunen skal uttale seg til saken dersom dette følger av regler i sektorlovgivningen/annet regelverk. Kommunen bør i denne forbindelse også peke på relevante krav til tiltaket ut over det som eventuelt følger av gjeldende plan, slik som utseende, høyde eller annet dersom det er særlige hensyn som bør ivaretas, jf. kravene som kan følge av pbl. kap. 28-30.

Noen tiltak er helt unntatt fra loven. Rørledninger i sjø for transport av petroleum er ikke omfattet av loven, jf. pbl. § 1-3. For anlegg for overføring eller omforming av elektrisk energi som nevnt i energiloven § 3-1 tredje ledd gjelder bare pbl. kap. 2 Krav om kartgrunnlag, stedfestet informasjon mv. og kap. 14 Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk. Dette innebærer at nevnte tiltak ikke skal behandles etter plan- og bygningslovgivningen.

Til første ledd (tiltak unntatt fra byggesaksregler og materielle krav)

Første ledd beskriver innledningsvis de regler som ikke gjelder for tiltak som er nevnt i bokstavene a-h i første ledd. Krav til saksbehandling og de fleste materielle krav til byggverk gjelder ikke for disse tiltakene, bortsett fra pbl. kap. 1-19, dvs. lovens alminnelige del, plandel og gjennomføringsdel. I tillegg gjelder byggesaksdelens kap. 26 (Opprettelse og endring av eiendom), kap. 32 (Ulovlighetsoppfølging), kap. 33 (Gebyr og undersøkelse på fast eiendom) og kap. 34 (Ikrafttreden og overgangsbestemmelser). Pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av teknisk forskrift gjelder så langt de passer.

I de enkelte bokstavg punkter beskrives tiltakene som unntas og eventuelle særkrav knyttet til de enkelte tiltak.

Til første ledd bokstav a (offentlige veianlegg)

Offentlige veianlegg anlegges etter veglova av 21. juni 1963 nr. 23 med tilhørende forskrifter, veinormaler og retningslinjer. Normalt vil også reguleringsplan etter plan- og bygningsloven inngå i plangrunnlaget. § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum omhandler tilfelle der vei bygges uten at tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan.

For byggesaksbehandlingen er det to alternativer:

Alternativ 1 – § 4-3 første ledd bokstav a første punktum – tiltaket er detaljert avklart i reguleringsplan og anlegges etter veglovens regler: Reglene i pbl. kap. 20-25 og 27-31 gjelder ikke, med unntak av pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av teknisk forskrift som gjelder så langt de passer. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-2 (Visuelle kvaliteter) og § 29-3 (Krav til universell utforming og forsvarlighet) gjelder i tillegg/også.

Alternativ 2 - § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum – veianlegget bygges ikke etter reguleringsplan, men veglovens regler, og Statens vegvesen eller fylkeskommunen er tiltakshaver:

Dette innebærer at søknadsreglene i pbl. kap 20-21 gjelder, resten av unntak og krav er som for alternativ 1.

Ved søknadsplikt får kommunen anledning til å sjekke at tiltaket ikke er i strid med planvedtak, jf. pbl. § 1-6, da det ikke er krav om reguleringsplan for å unnta etter § 4-3 første ledd bokstav a andre og tredje punktum.

Det legges til grunn at veimyndighetene selv håndterer aktuelle krav som ellers kunne stilles etter plan- og bygningslovgivningen, etter veglovens regelverk.

Det er offentlige veianlegg som er unntatt i § 4-3 første ledd bokstav a. Offentlige veianlegg er vei eller gate som er åpen for allmenn ferdsel og som blir holdt vedlike av stat, fylkeskommune eller kommune etter reglene i veglova kap. IV. Alle andre veier eller gater regnes etter denne loven som private, jf. veglova kap. I.

I offentlige veianlegg inngår riksvei, fylkesvei og kommunal vei. Begrepet omfatter alt som inngår som en naturlig del av et veianlegg, herunder også bruer, tunneler, støyskjermer, forstøtningsmurer, fergekaier, rasteplasser, omlegging av ledninger, elektriske installasjoner, ventilasjonsanlegg, avkjørsler (også private avkjørsler) og riving av bygninger og anlegg. En mer utfyllende beskrivelse av hva som kan inngå i et veianlegg, framgår av omtalen i kapittel 3 i temaveiledningen om offentlige veianlegg og byggesak. Temaveiledningen (HO-2/2006 Offentlige veianlegg og byggesak) er gitt ut av Statens bygningstekniske etat (Direktoratet for byggkvalitet) og beskriver nærmere de unntak og avgrensninger som gjelder for slike anlegg. Den vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere. Kommunal- og regionaldepartementet og Samferdselsdepartementet har også gitt "Retningslinjer for saksbehandling ved brannsikring av vegtunneler" (juli 2000).

I de tilfeller hvor private oppfører veianlegg for offentlig overtakelse er veitiltaket å anse som offentlig veianlegg etter unntaksbestemmelsen, forutsatt at det anlegges etter veglova.

Bygning som inngår i veianlegg omfattes ikke av unntaket og underlegges alminnelig byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Til første ledd bokstav b (vannkraftanlegg eller andre tiltak i vassdrag)

Vannkraftanlegg og tiltak i vassdrag som har vært underlagt konsesjonsbehandling og er godkjent i medhold av lov av 14. desember 1917 nr. 16 om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom mv., (industrikonsesjonsloven), lov av 14. desember nr. 17 om vassdragsreguleringer (vassdragsreguleringsloven) eller lov av 24. november 2000 nr. 82 om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), er unntatt fra de reglene i pbl. som er angitt innledningsvis i § 4 -3 første ledd.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 i § 4-3 andre ledd bokstav a. For nevnte byggverk gjelder ellers de øvrige krav i bygningslovgivningen så langt de passer.

Til første ledd bokstav c (anlegg for produksjon av eller for fordeling av elektrisk energi og fjernvarmeanlegg)

Anlegg for produksjon, omforming og overføring av elektrisk kraft (kraftstasjoner, trafostasjoner, vindkraftverk, kraftledninger mv.) og fjernvarmeanlegg som er konsesjonsbehandlet etter energiloven, er unntatt fra de fleste av byggesaksreglene i pbl., jf. oppregningen innledningsvis i § 4-3. Dette gjelder tiltak som har fått anleggskonsesjon, områdekonsesjon og fjernvarmekonsesjon.

Bygninger eller bygningstekniske installasjoner i tilknytning til anlegget er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 i § 4-3 andre ledd bokstav a. De øvrige krav i bygningslovgivningen gjelder så langt de passer. Krav til produksjons- og prosessanlegg inne i anleggene forutsettes ivaretatt av særlovgivningen.

I pbl. § 1-3 andre ledd er kraftledninger og transformatorstasjoner som er etablert med anleggskonsesjon etter energiloven unntatt fra plan- og bygningsloven som helhet, bortsett fra pbl. kap. 2 (om kartgrunnlag mv.) og kap. 14 (Konsekvensutredninger for tiltak og planer etter annet lovverk). Det vises her til merknaden til § 1-3 i Ot.prp. nr. 32 (2007-08) om plandelen. Anlegg for fordeling av kraft bygget i medhold av områdekonsesjoner etter energiloven § 3-2 omfattes derimot av plan- og bygningsloven.

Statens bygningstekniske etat (Direktoratet for byggkvalitet) har utgitt en særskilt temaveiledning (HO-1/2006 Elektriske anlegg og kraftledninger) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for elektriske anlegg. Den vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere.

Til første ledd bokstav d (anlegg som er gitt konsesjon etter havenergilova)

Havenergilova (Hal) trådte i kraft 1. juli 2010. Loven inneholder blant annet bestemmelser om konsesjonsbehandling av nettanlegg og anlegg for fornybar energiproduksjon til havs utenfor grunnlinjene, jf. virkeområdebestemmelsen i § 1-2 andre ledd. Med endringene i virkeområdebestemmelsene i ny pbl. til én nautisk mil utenfor grunnlinjene, jf. § 1-2 andre ledd, har de to lovene delvis overlappende geografisk virkeområde. I det overlappende geografiske virkeområdet gjelder byggesaksbestemmelsene i pbl, med mindre annet er fastsatt. I gjeldende byggesaksforskrift § 4-3 første ledd bokstavene b og c er energianlegg og vannkraft og andre vassdragstiltak som konsesjonsbehandles etter energi- og vassdragslovgivningen unntatt pbls byggesaksregler. Bakgrunnen for unntaket er at konsesjonsbehandlingen ivaretar de krav til saksbehandling og kontroll som byggesaksreglene skal sikre. Havenergilovas regler om åpning av areal, konsesjonsbehandling og detaljplanlegging mv. sikrer en tilsvarende offentlig kontroll med de anleggene loven omfatter og gjør det hensiktsmessig med et tilsvarende unntak fra byggesaksreglene for disse anleggene.

Til første ledd bokstav e (landbruksveier)

For landbruksveier som er godkjent etter forskrift av 20. desember 1996 nr. 1200 om planlegging og godkjenning av veger for landbruksformål (landbruksveiforskriften), gitt i medhold av lov om jord (jordlova) av 12. mai 1995 nr. 23 og lov om skogbruk (skogbrukslova) av 27. mai 2005 nr. 31, skal det foretas en omfattende saksbehandling etter nevnte lover forut for godkjenningen. Forskriften om landbruksveier fastsetter krav om en særskilt søknad til kommunen for disse veianleggene.

Landbruksveier som er godkjent i medhold av dette regelverket, er unntatt fra byggesaksreglene slik det fremgår innledningsvis i § 4-3 første ledd. Bestemmelsene i pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggteknisk forskrift gjelder likevel så langt de passer for nevnte tiltak.

Til første ledd bokstav f (flytende akvakulturanlegg i sjø)

Såfremt flytende akvakulturanlegg i sjø har vært underlagt konsesjonsbehandling etter lov 17. juni 2005 nr. 79 om akvakultur (akvakulturloven), er det unntatt fra byggesaksreglene slik det fremgår innledningsvis i § 4-3 første ledd. Bestemmelsene i pbl. § 29-5 (Tekniske krav) og § 29-7 (Krav til produkter til byggverk) med tilhørende deler av byggteknisk forskrift gjelder likevel så langt de passer for nevnte tiltak. I slike tilfelle kreves en omfattende saksbehandling etter akvakulturloven der kommunen også skal gi uttalelse.

Bygning som inngår i slikt anlegg er likevel ikke unntatt. For bygning vil byggesaksreglene gjelde fullt ut, dvs. krav om søknad, ansvar, kvalitetssikring og kontroll og øvrige byggeregler.

Akvakulturanlegg på land omfattes ikke av unntaket.

Til første ledd bokstav g (steinbrudd, gruver og massetak)

Steinbrudd, gruver og massetak med tilhørende knuseverk og sorteringsanlegg som er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og som er gitt konsesjon etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 19. juni 2009 nr. 101 om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven), er unntatt fra byggesaksbestemmelsene slik som beskrevet innledningsvis i § 4-3.

Tilhørende byggverk, som for eksempel oppredningsverk, asfaltverk, oppholdsrom og kontorbygninger, skal behandles etter reglene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til første ledd bokstav h (gjerder og anlegg i reindriften)

Permanente gjerder og anlegg som er godkjent etter reindriftsloven § 24 er unntatt fra byggesaksbestemmelsene slik som beskrevet innledningsvis i § 4-3. Reindriftsloven regulerer blant annet anlegg til reindriften.

Midlertidige gjerder og anlegg er fortsatt omfattet av kravet om søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, men det følger av plan- og bygningsloven at midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal stå lenger enn 2 måneder er unntatt fra søknadsplikten.

Til andre ledd (tiltak som bare er unntatt fra byggesaksreglene)

De tiltak som er regnet opp i § 4-3 andre ledd er kun unntatt fra byggesaksreglene i plan- og bygningsloven (pbl. kap. 20-25), mens de øvrige regler gjelder så langt de passer.

Til andre ledd bokstav a (bygninger og installasjoner i tilknytning til vannkraftanlegg og energianlegg)

Det vises til merknadene foran til første ledd bokstav b og c.

Til andre ledd bokstav b (jernbaneanlegg)

Jernbaneanlegg, herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane, som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov av 11. juni 1993 nr. 100 om anlegg og drift av jernbane (jernbaneloven), herunder sporvei, tunnelbane og forstadsbane m.m., er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl. kap. 20-25. Unntaket er betinget av at anlegget er detaljert avklart i reguleringsplan etter pbl., se § 4-3 andre ledd innledningsvis samt bokstav b.

Hvor anlegget ikke omfattes av reguleringsplan, jf. § 4-3 andre ledd bokstav b andre punktum, kommer likevel ikke pbl. kap. 22-25 til anvendelse dersom anlegget er godkjent av Statens jernbanetilsyn etter jernbaneloven. Byggesaksbehandlingskravene i pbl. kap. 20-21 gjelder her, det vil si at søknad mv. må gis en begrenset behandling av bygningsmyndighetene. Krav til ansvarsrett og kontroll mv. etter pbl. får ikke anvendelse.

For jernbaneanlegg gjelder øvrige regler for byggverk så langt de passer. Følgende tiltak inngår i begrepet «jernbaneanlegg»:

Kjørevei og spor (underbygning/overbygning), rasoverbygg, kontaktledningsanlegg, signalanlegg, teleanlegg, master, trafokiosker (banestrømforsyning og elektro), jernbanebruer, overgangsbruer, planoverganger, plattformer og tilhørende ramper, plattformer, fundamenter for jernbaneanlegget, støtemurer, gjerder, støyskjermer og støyvoller, massetak, fyllinger, skjæringer, grøfter, tunneler, tunnelportaler, tverrslag, kulverter, skilt som er nødvendige for jernbanens drift, massedeponier, anleggs- og driftsveier, samt andre midlertidige anleggstiltak.

Riving av bygninger, konstruksjoner og anlegg innenfor planområdet omfattes av unntakene forutsatt at tiltaket er et ledd i bygging av jernbaneanlegget og inngår i planområdet.

Bygninger er ikke å anse som del av jernbaneanlegget. Bygninger med tilknytning til anlegget er søknadspliktige etter pbl. § 20-2.

For enkelte elementer i jernbaneanlegget, som f.eks. støyskjermer og bruer, kan det i større grad være behov for byggesaksbehandling som følge av at den fysiske utformingen av disse elementene ofte ikke blir detaljert avklart gjennom reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

Statens bygningstekniske etat (Direktoratet for byggkvalitet) har gitt ut en særskilt temaveiledning (HO-1/2005 Jernbaneanlegg og byggjesak) som nærmere beskriver de unntak og avgrensninger som gjelder for jernbaneanlegg. Veiledningen vil bli oppdatert etter ny lovgivning senere.

Til andre ledd bokstav c (oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger)

Oppføring, gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger, herunder tiltak i grunnen og sjøgrunnen ved slike innretninger, etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 17. april 2009 nr. 19 om havner og farvann m.v. (havne- og farvannsloven 2009) og gjenoppføring og reparasjon av navigasjonsinnretninger etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i lov 11. juni 1993 nr. 101 om luftfart (luftfartsloven), er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25.

Øvrige byggesakskrav gjelder så langt de passer og skal ivaretas av tiltakshaver. Bakgrunnen for unntaket er bl.a. behov for rask gjenoppføring i forbindelse med uværsskader etc.

Til andre ledd bokstav d (gjenoppføring, reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø)

Gjenoppføring og reparasjon av moloer og annet dekningsverk i sjø er unntatt fra byggesaksreglene i pbl. kap. 20-25 når Kystverket eller kommunen er tiltakshaver. Forutsetningen er at anlegget opprinnelig var lovlig plassert. Slike arbeider må ofte gjennomføres raskt i forbindelse med uværsskader o.l.

Det gjelder ikke noe unntak fra lovens øvrige krav, som må ivaretas av tiltakshaver så langt de passer.

Til tredje ledd (tiltak unntatt reglene om godkjenning, ansvar, kvalitetssikring, kontroll og tilsyn – tiltak etter brann- og eksplosjonsvernloven)

Anlegg og konstruksjoner, herunder tanker, rørsystem og andre innretninger som omfattes av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann og eksplosjon av ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) er unntatt fra reglene om godkjenning, ansvar, kvalitetssikring og kontroll, samt tilsyn i plan- og bygningsloven, men ikke fra søknadsplikt og saksbehandlingsreglene ellers, lovens kap. 20-21.

Unntaket omfatter også utbedring, utskifting og reparasjon av slike anlegg og konstruksjoner, men ikke grunn- og terrengarbeider, herunder fundamentering.

Kommunen skal utstede igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest på grunnlag av rapport om utført kontroll i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven.

Til fjerde ledd (underretning til kommunen om tiltak godkjent etter andre lover)

Tiltakshaver skal underrette kommunen så snart tiltaket er godkjent etter annet lovverk og angi tidspunktet for igangsetting. Underretning skal skje før byggearbeidene starter. Underretningen er nødvendig for at kommunen skal kunne følge opp sine tilsynsoppgaver, jf. pbl. § 1-4 mv.

For alle tiltakene som omfattes av § 4-3 skal tiltakshaver senest innen fire uker etter at tiltaket er ferdig opplyse om tiltakets endelige plassering, slik at kartverket kan holdes oppdatert. Slik underretning er ikke nødvendig når kommunen er godkjenningsmyndighet for tiltaket i henhold til annet lovverk.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Endring som følge av nytt første ledd bokstav d om unntak for tiltak etter havnergilova. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.15. Veiledning til første ledd ny bokstav h. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger og redaksjonelle endringer.

Kapittel 5. Søknad og dokumentasjon

Innledning

Krav til søknad og dokumentasjon reguleres av pbl. § 21-2 og byggesaksforskriften kapittel 5.

Søknad om tillatelse skal være skriftlig og være underskrevet av tiltakshaver og søker, jf. pbl. § 21-2 første ledd første punktum. Elektronisk søknad (med elektronisk signatur) regnes som skriftlig, jf. forvaltningsloven § 2 bokstav g. Dersom tiltaket kan forestås av tiltakshaver selv, vil det kun være tiltakshaver som undertegner. For øvrig må søknaden også undertegnes av ansvarlig søker, jf. pbl. § 23-4. Der søknaden sendes inn elektronisk må søknaden påføres elektronisk signatur eller annen form for identifikasjon fra ansvarlig søker, jf. merknadene til byggesaksforskriften § 5-1 andre ledd.

Etter pbl. § 21-2 første ledd andre punktum skal søknad om tillatelse gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse. Nærmere bestemmelser om den dokumentasjonen som skal foreligge i et tiltak, og særlig den dokumentasjonen som skal sendes kommunen, er gitt i forskrift, jf. særlig byggesaksforskriften §§ 5-1 og 5-4. Etter pbl. § 21-2 første ledd tredje punktum skal det framgå av søknaden dersom det søkes om dispensasjon. Dispensasjon forutsetter søknad med begrunnelse etter pbl. § 19-1, enten som en del av søknaden om tillatelse til tiltak, eller ved særskilt søknad før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltaket. Kommunen har ikke ansvar for å vurdere om vilkårene for å gi dispensasjon foreligger dersom det ikke er søkt om dispensasjon. Søknad om byggetillatelse kan avslås dersom tillatelse til tiltaket forutsetter dispensasjon, og det ikke er søkt om dette.

Søknaden må etter pbl. § 21-2 andre ledd også vise inndeling i ansvarsområder, hvis ikke det søkes om tiltak som kan forestås av tiltakshaver selv. I tillegg til de tiltakene dette gjelder, jf. også byggesaksforskriften kapittel 3, kan kommunen i konkrete tilfeller vurdere om enkelte tiltak kan forestås av tiltakshaver, jf. § 20-4 første ledd bokstav e. Etter pbl. § 23-1 femte ledd kreves ikke ansvarlig foretak der det er klart unødvendig. Kommunen avgjør om ansvar er unødvendig, og unntaket skal fremgå av tillatelsen. Eksempler på tiltak der ansvar ikke er nødvendig er tiltak som ikke omfattes av byggt teknisk forskrift, hvor oppgavene teknisk sett er enkle, bruksendring som ikke nødvendiggjør ombyggingarbeider og riving av mindre bygninger som garasjer. Regelen gir adgang til å lempe kravet om ansvarlig foretak der kravet ikke tjener noen hensikt.

Hvis reglene om ansvar kommer til anvendelse, må ansvarsrettssøknadene dekke alle funksjonene i tiltaket. Søknad om godkjenning for ansvarsrett er en del av søknaden om tillatelse. Avslag kan imidlertid påklages særskilt, jf. pbl. § 22-3 siste ledd. De nærmere detaljer om godkjenning og ansvar reguleres i byggesaksforskriften kapitlene 9 - 12.

Ved søknad om rammetillatelse som inneholder søknadspiktig prosjektering, skal det i utgangspunktet stilles krav om søknad om ansvarlig prosjekterende i tillegg til ansvarlig søker. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og eventuell uavhengig kontroll av denne foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivaretatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig prosjekteringsforetak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse, hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak. – Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at ”forprosjekteringen” skal unntas fra ansvarsbelegging.

Søknaden må også gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne avgjøre om tiltaket skal underlegges uavhengig kontroll etter pbl. § 24-1, jf. pbl. § 21-2 tredje ledd. Dersom uavhengig kontroll ifølge forskrift skal anvendes, skal dette framgå av søknaden.

Søknaden skal vedlegges dokumentasjon for at naboene er varslet, samt en redegjørelse for hvordan eventuelle nabomerknader er ivaretatt, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd første og andre punktum og byggesaksforskriften § 5-2. Erklæring om varsling av kreditorer med pengeheftelser i eiendom som søkes revet skal også vedlegges.

Det skal framgå av søknaden dersom saken har vært forelagt annen myndighet jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd tredje punktum. Eventuelle uttalelser eller vedtak fra andre myndigheter skal vedlegges dersom tillatelse til det omsøkte tiltaket er betinget av dette, og dette er innhentet på forhånd av søker/tiltakshaver. Dersom ikke forholdet til andre myndigheter er avklart, skal kommunen forelegge saken for de aktuelle myndigheter, jf. pbl. § 21-5. Hvilke myndigheter som omfattes av denne samordningsplikten, er fastsatt i byggesaksforskriften § 6-2.

Søknad om byggetillatelse kan deles opp i søknad om henholdsvis rammetillatelse og en eller flere igangsettingstillatelser, jf. pbl. § 21-2 femte ledd. Det vil i praksis være mest aktuelt å dele søknader etter pbl. § 20-3 med krav om ansvarlige foretak, men det er fullt mulig å dele opp søknad som omfattes av pbl. § 20-4. Det er ikke mulig å dele opp søknaden i flere rammetillatelser, jf. pbl. § 21-2 femte ledd andre punktum.

Pbl. § 21-2 sjette ledd angir hvem som kan søke om opprettelse av ny grunneiendom mv., jf. pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, og stiller krav til søknaden.

Endringshistorikk

01.04.14. Foretatt presisering i tredje avsnitt. 01.07.15. Henvisninger til pbl. oppdatert i samsvar med lovendringer som trådte i kraft 01.07.15.

§ 5-1. Generelle krav til søknad og dokumentasjon

- (1) Søknad og vedlegg skal presenteres i en oversiktlig form. Søknad med vedlegg skal sendes kommunen i ett eksemplar.
- (2) Ved bruk av elektronisk søknad skal ansvarlig søker kunne dokumentere tiltakshavers underskrift dersom kommunen krever det.
- (3) Direktoratet for byggkvalitet kan bestemme at opplysninger og dokumentasjon som skal sendes kommunen må fremsettes i en nærmere fastsatt form eller elektronisk format.
- (4) Når søknad gir opplysninger i samsvar med standardiserte blanketter eller elektronisk byggesøknad, kan kommunen ikke kreve at opplysningene fremlegges på annen måte.
- (5) Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

Veiledning

Det er viktig at en byggesøknad er oversiktlig så kommunen får et riktig bilde av tiltaket. Det er ikke nødvendig å bruke standardiserte blanketter, men hvis man gir opplysninger i samsvar med standardisert eller elektronisk byggesøknad, er det tilstrekkelig til at kommunen kan behandle søknaden. Veilederen gir generell informasjon om lovens og forskriftens krav til søknad og dokumentasjon.

Innledning

Om ByggSøk

ByggSøk er statens system for innsending av byggesøknader over Internett. Det er et elektronisk system hvor du fyller inn informasjonen i felt som kommer opp etter hvert som du jobber deg gjennom søknaden. Du finner ingen blanketter i systemet, men når du har fylt inn informasjon, genererer systemet utskrifter som erstatter blankettene. Når du for eksempel har lagt inn informasjon om naboer, vil du under utskriftsknappen finne både nabovarsel til alle naboene som er lagt inn og gjenpart av nabovarsel med kvitteringsdel.

Du kan velge om du vil sende søknaden elektronisk til kommunen, eller om du vil benytte deg av utskriftene og sende disse. Ikke alle kommuner tar i mot elektroniske søknader, og da må du benytte deg av utskriftene. Men vi anbefaler at du sender søknaden elektronisk dersom kommunen er klar for å ta imot disse. Oversendelsen vil da gå raskt og kommunen sparer tid når de skal registrere søknaden. Når du benytter deg av ByggSøk får du hjelp til utfylling underveis. På høyre siden av skjermen vil du alltid finne hjelpetester med nyttige lenker til mer informasjon. Mange felt har egne i-knapper hvor du kan trykke å få enda mer spesifikk informasjon. ByggSøk har en egen brukerstøtte hvor du kan få hjelp på dagtid.

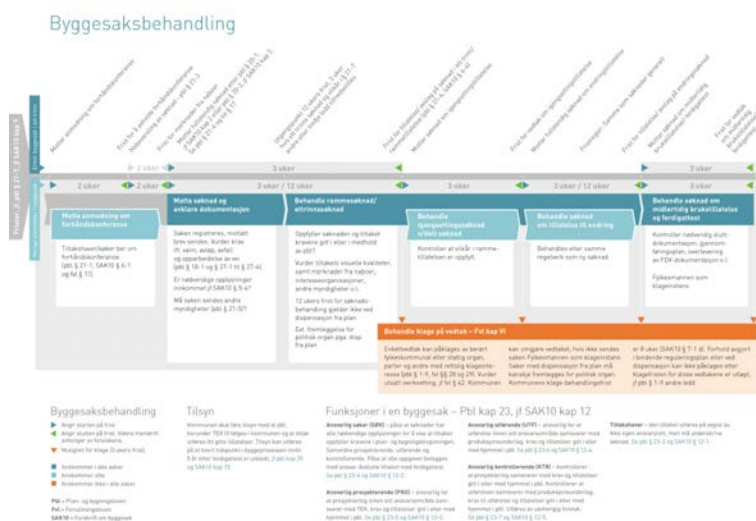
Til første ledd

Søknad om tillatelse etter pbl. § 20-2 skal være skriftlig og inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tillatelse eller godkjenning etter plan- og bygningsloven kan gis, jf. pbl. § 21-2 første ledd. Etter § 5-1 første ledd skal opplysningen presenteres i en oversiktlig form.

Søker er ikke forpliktet til å sende inn mer enn ett eksemplar av søknaden med vedlegg.

Figur 1 gir en framstilling av byggesaksprosessen. For pdf-versjon trykk her (119 kb).

§ 5-1 Figur 1: Byggesaksprosess



Til andre ledd

Etter pbl. § 21-2 første ledd skal søknad om tiltak med ansvarlige foretak i utgangspunktet underskrives av tiltakshaver og ansvarlig søker. Ved elektronisk søknad er dette upraktisk. Søker viser i stedet sin tilknytning til tiltakshaver ved å ha tiltakshavers underskrift på et forpliktende dokument. Dette oppfyller kravet om underskrift. Ansvar formaliseres og synliggjør for tiltakshaver at han er ansvarlig overfor kommunen, særlig for tiltaket, men også for byggesaksgebyret.

Rent praktisk kan dette løses ved at en utskrevet kopi av den elektroniske søknaden er underskrevet av tiltakshaver og ansvarlig søker. Den underskrevne søknaden oppbevares hos ansvarlig søker, slik at den kan fremvises dersom kommunen ber om det.

I ByggSøk legges det til en egen funksjon for avkrysning, hvor ansvarlig søker bekrefter at tiltakshaver er gjort kjent med at han er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, og at søknaden er underskrevet av begge.

Til tredje ledd

Forskriften åpner for at Direktoratet for byggkvalitet kan fastsette at opplysningene i søknader skal gis i en bestemt form. Det kan fortløpende vurderes om dette er nødvendig for sikre en effektiv anvendelse av bestemmelsene.

Det finnes standardiserte blanketter som næringen og kommunene bruker. Riktig bruk av blankettene vil bidra til å gjøre saksbehandlingen mer effektiv i kommunen og dermed redusere saksbehandlingstiden. Blankettene foreligger også i elektronisk form.

ByggSøk er også tilgjengelig med hjelpemiddel for standardisert datafangst og overføring til kommunene. En rekke kommuner kan i dag motta søknaden elektronisk, mens alle kommuner kan motta utskrift av søknaden fra ByggSøk. Programmet gir bistand med sjekk av at nødvendige opplysninger er gitt, før søknaden sendes til kommunen.

Til fjerde ledd

Så lenge søknaden inneholder nødvendige opplysninger, er kommunen forpliktet til å behandle den. Bruk av standardiserte blanketter vil oppfylle kravet til opplysninger som skal gis, og er tilstrekkelig for å ivareta kommunens krav til opplysninger. Det er ikke krav om at standardiserte blanketter skal anvendes.

Til femte ledd

Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk, skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene. Kommunen kan også akseptere dokumentasjon på engelsk, eksempelvis vitnemål.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet. 01.07.15. Lagt inn oppdatert lovhenvisning.

§ 5-2. Varsel til naboer og gjenboere

- (1) Når nabo- eller gjenboereiendom er en festet tomt (matrikulert festeenhhet), skal både eier og fester varsles.
- (2) Varsel skal inneholde de opplysninger etter § 5-4 som skal gis ved søknad, i den grad det berører naboers eller gjenboeres interesser. Målsatt situasjonsplan, snitt- og fasadetegninger skal vedlegges varselet, med mindre det ikke er relevant. Når tiltaket medfører endret bruk, skal nabovarsel også inneholde opplysninger om tidligere bruk. Dersom tiltaket er avhengig av dispensasjon, skal det opplyses om hvilken bestemmelse det er behov for å dispensere fra. Hvis dispensasjonen berører interesser til naboer eller gjenboere, skal begrunnelsen for søknaden om dispensasjon vedlegges. Nabovarsel og kvittering for nabovarsel kan gis ved elektronisk kommunikasjon, personlig overlevering eller registrert postsendning.
- (3) Dersom søknad sendes kommunen senere enn ett år etter utsending av nabovarsel, og det ikke er gitt varsel etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd, skal det sendes nytt nabovarsel til alle naboer og gjenboere.
- (4) Tidsfristen på 5 år etter plan- og bygningsloven § 21-3 femte ledd om unntak fra nabovarsling gjelder fra naboer og gjenboere ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10.
- (5) Det kreves ikke nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.

Veiledning

Hovedregelen om varslingsplikt til naboer og gjenboere følger av loven. Veilederen sier noe om hva som regnes som naboeiendom, at det er mulig å unnta fra varslingsplikten og at nabovarsel ikke skal oversendes samtidig til kommunen. Veilederen sier også noe om hvilke opplysninger som skal følge nabovarselet.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 21-3 .

Det er ikke nødvendig å sende nabovarsel når arbeidet i liten grad berører interessene til naboer og gjenboere. Eksempler på når varslingsplikt kan unntas, er tiltak på en stor eiendom med stor avstand til naboen eller der det skal oppføres mindre tiltak ute som naboen ikke kan se fra sin eiendom. Innvendige fysiske arbeider, som arbeid på våtrom, berører normalt ikke naboers interesser, og medfører ikke krav om nabovarsel, jf. byggesaksforskriften § 5-2 fjerde ledd. I tillegg kan varsling unnlates når grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Ved en slik bestemmelse unngås at det begås saksbehandlingsfeil når varsel unnlates fordi en ikke finner fram til en nabo eller gjenboer.

Det følger av pbl. § 21-3 femte ledd at det heller ikke er krav om nabovarsling om det som skal bygges er i samsvar med reguleringsplan som etter plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdere konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen. Forutsetningen er at naboer og gjenboere ble varslet om at planen kunne bli så detaljert at de ikke ville få nytt nabovarsel i byggesaken. Varsel om dette skal være gitt ved utleggelse av planen til offentlig ettersyn. Fritak fra krav om nabovarsling i byggesaken gjelder kun de 5 første årene etter at de ble varslet i forbindelse med planbehandlingen.

Det skal framgå av varselet at merknader fra naboer eller gjenboere må sendes søker innen en frist på minst to uker etter at nabovarselet er sendt og nødvendig grunnlagsmateriale er gjort tilgjengelig, jf. pbl. § 21-3 første ledd. Søker bestemmer om fristen skal være lenger enn to uker. Der det likevel blir for kort frist for å komme med merknader bør kommunen vurdere merknader som er kommet for sent inn. Dette følger av forvaltningsrettens prinsipp om at en sak skal være så godt opplyst som mulig før vedtak treffes.

Gjelder søknaden riving skal søkeren varsle de som har pengeheftelser i eiendommen, jf. pbl. § 21-3 tredje ledd.

Når søknad deles opp i rammesøknad og søknad om igangsetting skal det bare sendes nabovarsel for søknad om rammetillatelse. Det skal også sendes nabovarsel for søknad om opprettelse av ny grunneiendom mv. etter § 20-1 bokstav m, dersom dette ikke er avklart i rammetillatelsen, jf. pbl. § 21-3 fjerde ledd.

Pbl. § 21-3 sjette ledd gir hjemmel for å gi nærmere bestemmelser om nabovarsel i forskrift. I byggesaksforskriften § 5-2 er det gitt bestemmelser bl.a. om hva et nabovarsel skal inneholde og regler om varighet av nabovarselet. Forskriftsbestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere SAK § 16, med endringer som nevnt.

Til første ledd

I tillegg til eieren skal festere av nabo- og gjenboereiendom motta nabovarsel. Tinglyste festekontrakter framgår av matrikkelen. Det er normalt tilstrekkelig at de festere som er registrert i registeret varsles.

Kommunen kan kreve at andre eiere eller festere enn naboer og gjenboere blir tilsendt nabovarsel, jf. pbl. § 21-3 andre ledd. Dette forutsetter at vedkommende berøres av tiltaket.

Naboeiendommer er eiendom som har felles grense med den tomt som skal bebygges. Gjenboereiendom er eiendom hvor kun en vei, gate, elv eller annet areal ligger imellom. Både eiere av bebygde og ubebygde eiendommer skal varsles.

Leieboere, panthavere, sameiere, borettslavere eller andre med begrensede rettigheter skal derimot ikke varsles direkte. Kommunen kan kreve utvidet varsel etter pbl. § 21-3 andre ledd, og krav om varsel kan følge av annet regelverk. Nevnte rettighetshavere kan imidlertid ha rettslig klageinteresse. Der nabo er et sameie eller borettslag med styre, er det tilstrekkelig at styret varsles.

Kopi av nabovarsel skal ikke sendes kommunen. Dersom en nabo som har mottatt nabovarsel har behov for veiledning fra kommunen om det varslede tiltaket, er det ikke noe i veien for at han kan kontakte kommunen selv om denne ikke har mottatt kopi av varselbrevet.

Søker, eventuelt tiltakshaver der det ikke er ansvarlig søker, skal ta i mot og koordinere nabomerknadene, og har mulighet til å justere tiltaket i henhold til nabomerknadene før endelig søknad sendes kommunen. Det er ikke lagt opp til at nabomerknadene sendes både kommunen og søker, men der kommunen mottar slike nabomerknader vil den ha plikt til å journalføre disse.

Til andre ledd

Nødvendig dokumentasjon skal følge med nabovarselet og være tilgjengelig for naboer og gjenboere. Dokumentasjonen kan legges ut på internett. I så fall skal internettdressen stå i varselet. I tillegg bør det være mulig å se dokumentasjonen på en annen måte enn på internett.

Nabovarsel skal gi en dekkende beskrivelse av tiltaket; hva som skal oppføres og hvor det skal oppføres. Det er et krav at målsatt situasjonsplan og snitt- og fasadetegninger vedlegges selve varselet. I tillegg skal varselet, i den grad det berører naboenes eller gjenboernes interesser, inneholde dokumentasjon som følger av byggesaksforskriften § 5-4.

Det skal fremgå tydelig hvor naboene skal sende merknader til varselet. Medfører tiltaket endret bruk skal det også opplyses om tidligere bruk.

Det skal framgå om tiltaket krever dispensasjon fra plan- og bygningsloven. Det skal da beskrives hvilken bestemmelse det søkes dispensasjon fra, og begrunnelse for dispensasjonssøknaden.

Nabovarsel kan sendes på e-post. Det må dokumenteres at naboen har svart på e-posten. En automatisk generert lesebekreftelse er ikke tilstrekkelig, da det ikke er bevis på at e-posten er åpnet og lest av rette vedkommende. Nabovarsel kan også sendes elektronisk på andre måter enn e-post.

I tillegg kan nabovarsel leveres personlig eller sendes som registrert postsending, for eksempel rekommandert. Registrert postsending er en postsending som det gis kvittering for ved innlevering og som utleveres mot kvittering, jf. forskrift om formidling av landsdekkende postsendinger § 2 bokstav h. Dette kan for eksempel være rekommandert sending, men inkluderer også andre tilsvarende tjenester.

Til tredje ledd

Hvis det er gått mer enn ett år mellom utsending av nabovarsel og søknad, må alle naboer og gjenboere få nytt varsel. Eventuelt nye eiere får dermed muligheten til å gi merknader.

Det kan også være aktuelt å kreve nytt nabovarsel før det har gått et år. Men utgangspunktet er at det ikke er nødvendig hvis forholdene ikke har endret seg, og det ikke er gjort endringer i tiltaket.

Endringer som medfører søknadsplikt krever endringssøknad og nytt nabovarsel. Det kan for eksempel være endring av fasade mot nabo eller endring av plassering. Det nye nabovarselet gjelder da kun endringen, og har ingen betydning for en eventuell rammetillatelse.

Hvis tiltaket må endres etter at søknaden er sendt inn, for eksempel på grunn av krav fra andre myndigheter, kan det også være nødvendig med nytt nabovarsel.

Kommunen kan i noen tilfeller kreve nytt nabovarsel, jf. § 21-4 andre ledd.

Det er ikke krav om nabovarsling når tiltaket er i samsvar med en reguleringsplan som er så detaljert at naboer og gjenboere kunne vurdert konsekvensene av tiltaket opp mot sine interesser ved planbehandlingen, jf. pbl. § 21-3.

Det er et vilkår at naboer og gjenboere ble varslet i samsvar med pbl. § 12-10 tredje ledd.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan eller områdeplan, skal naboer, gjenboere, berørte registrerte grunneiere og festere, og hvis mulig andre rettighetshavere i planområdet underrettes. De skal få beskjed om at dette kan være den eneste gangen det blir anledning til å komme med merknader i byggesaken, jf. plan- og bygningsloven § 12-10 tredje ledd. Opplysning om dette tas inn i de underretninger som sendes ut ved høring av planen.

Unntaket fra nabovarsling i byggesaken gjelder ikke når det er gått mer enn 5 år siden varsel ble gitt i forbindelse med høring av plan.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen regulerer beregning av tidsfristen som gjelder når det ikke kreves nabovarsel fordi det anses gitt i planprosessen, jf. pbl. § 21-3. Fristen knyttes til tidspunktet for offentlig ettersyn, jf. pbl. § 12-10. På dette tidspunktet anses det å foreligge nok informasjon om prosjektet, og naboer har et grunnlag for å uttale seg.

Til femte ledd

Intensjonen med nabovarsel er at berørte naboer skal få anledning til å ivareta sine interesser. Innvendige fysiske arbeider, slik som våtrom, berører ikke naboers interesser. Hensynet bak kravet om nabovarsel taler for at det ikke er behov for å kreve nabovarsel ved slike arbeider. I fjerde ledd er det derfor presisert at det ikke kreves nabovarsel for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk.

I ByggSøk og i Byggblankett 5174 legges det opp til at søker ved innsendelse av søknad skal ta stilling til hvilke vedlegg som er relevante å sende inn. Søker kan for innvendige fysiske arbeider i eksisterende byggverk krysse av for at nabovarsel ikke er relevant i dette tiltaket.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Veiledning til nytt fjerde ledd lagt inn. 01.07.15. Lagt inn veiledning som følge av lov- og forskriftsendringer.

§ 5-3. Gjennomføringsplan

(1) Søker skal utarbeide gjennomføringsplan for søknadspiktige tiltak der det er krav om ansvarlig foretak. I den grad det er relevant for tiltaket skal gjennomføringsplanen inneholde oversikt over ansvarsområder inndelt i godkjenningsområder og etter tiltaksklasser, kontrollområder, ansvarlige foretak og gjennomføring av oppgavene.

(2) Oversikt over inndelingen i ansvarsområder skal følge av gjennomføringsplan i tillegg til de enkelte ansvarsrettssøknader. Der det er manglende samsvar mellom ansvarsinndelingen i gjennomføringsplanen og de enkelte søknader om ansvarsrett, går søknadene om ansvarsrett foran.

(3) Ansvarlige foretak skal bistå søker med nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse, oppdatering og slutføring av gjennomføringsplanen. Gjennomføringsplan skal være oppdatert på grunnlag av samsvarserklæringer fra de ansvarlige for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra de kontrollerende.

(4) Gjennomføringsplanen skal signeres av søker og sendes kommunen når det søkes om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, endringstillatelse, særskilte ansvarsretter, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i grunnlagsmaterialet for gjennomføringsplanen, herunder planlegging av kontroll, kontrollerklæringer, samsvarserklæringer og avviksbehandling.

(5) Ved søknad om ferdigattest skal gjennomføringsplanen vise at tiltaket er fullført og at kontrollen er fullført. Slutført og signert gjennomføringsplan er grunnlag for ferdigattest. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal gjennomføringsplanen vise gjenstående arbeid og kontroll, og tidsplan for ferdigstilling.

Veiledning

En gjennomføringsplan er en oversikt som på en enkel og overordnet måte gir kommunen opplysninger om gjennomføringen av tiltaket. Gjennomføringsplanen benyttes der det er krav om ansvarlige foretak. Den utarbeides av søker og skal alltid følge søknader som sendes inn i en byggesak, som for eksempel søknad om byggetillatelse, endringssøknad og ferdigattest. Gjennomføringsplanen gjør det unødvendig å sende inn en del dokumentasjon til kommunen, som eksempelvis ansvarsoppgave, kontrollplan, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende.

Innledning

Gjennomføringsplan er et nytt obligatorisk vedlegg til de ulike søknadene som skal sendes inn i løpet av en byggesak. Det finnes ikke noen tilsvarende bestemmelser i tidligere lovgivning, men det har vært vanlig å lage oversikt over ansvarlige foretak, samt tiltaksprofil for tiltaket der det er inndelt i flere oppgaver i forskjellige tiltaksklasser.

Gjennomføringsplanen skal vise at krav om (uavhengig) kontroll er ivaretatt, og skal inneholde bl.a. oversikt over forskjellige tiltaksklasser i tiltaket (tiltaksprofil) og ansvarsoppgave. Planen vil være en enkel og overordnet dokumentasjon som gir kommunen tilstrekkelige opplysninger om gjennomføringen av tiltaket, og som gjør det unødvendig å sende inn ansvarsoppgave, kontrollplan, samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende. Disse dokumentene skal ligge hos ansvarlig søker og være tilgjengelige for tilsyn. Annen dokumentasjon etter § 5-3 må likevel sendes inn ved søknad om tillatelse til tiltak. Planen skal signeres av ansvarlig søker ved hver innsending til kommunen.

Gjennomføringsplanen skal tjene flere formål, og oppdateres gjennom tiltaket. Hensikten med planen er å gi kommunen grunnlag for vurdering av tiltaket ved søknad om tillatelse om tiltak, herunder endringssøknad, som sluttdokumentasjon ved søknad om ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse og for at kommunen skal kunne planlegge eventuelle tilsyn. For tiltak der det kreves ansvarlig foretak er det viktig at kommunen har oversikt over foretak, tiltaksprofil og kontroll og denne planen reduserer behovet for innsending av underliggende dokumenter til kommunen.

For tiltak der tiltakshaver er ansvarlig skal det utarbeides gjennomføringsplan der det er krav om uavhengig kontroll. Planen avgrenses til kontrollområdene, og kan derfor gjøres meget enkel. Det samme gjelder der tiltakshaver er godkjent som selvbygger og velger å benytte ansvarlige foretak for deler av tiltaket. Der det ikke benyttes ansvarlige foretak, stilles det ikke krav om gjennomføringsplan, og ferdigattest utstedes på bakgrunn av egenerklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav.

Til første ledd

Gjennomføringsplanen er søkers ansvar. Med ”søker” menes ansvarlig søker der tiltaket krever ansvarlige foretak, jf. pbl. § 20-3, og tiltakshaver i de tilfeller det er nødvendig med gjennomføringsplan i tiltak etter pbl. § 20-4 (eller § 20-5 og § 20-6). Gjennomføringsplanen er den samlede oversikt over tiltaket som skal gi kommunen grunnlag for vurdering av ansvarsfordelingen, om kravet til kontroll er ivaretatt, og ved utstedelse av ferdigattest. Gjennomføringsplanen må tilpasses det enkelte tiltaket mht. omfang, ansvars- og kontrollområder mv. Gjennomføringsplanen skal ikke godkjennes av kommunen, men være grunnlag for utstedelse av tillatelser og ferdigattest.

Planen skal angi aktuelle ansvarsområder som arkitektonisk utforming og andre prosjekteringsoppgaver, aktuelle oppgaver i utførelsen samt viktige og kritiske områder som er gjenstand for (uavhengig) kontroll, både de obligatoriske kontrollområdene etter § 14-2, og der kommunen krever uavhengig kontroll etter § 14-3, jf. pbl. § 24-1 første ledd bokstav b. Kontrollområder må påføres av søker på bakgrunn av obligatoriske krav i forskrift og der kommunen krever det. Kommunen bør i størst mulig grad ha klargjort hva den ønsker særskilt kontrollert ved uavhengig kontroll gjennom forhåndskonferanser eller annen forhåndsinformasjon.

Ansvarsområdene skal både angis som overordnede fagområder og som konkret angivelse av oppgavene i tiltaket (kolonne 1 i Standard Norges Byggblankett 5185). De overordnede fagområdene kan være de områdene der foretakene har sentral godkjenning, men de angitte fagområdene for sentral godkjenning i § 13-5 vil ikke nødvendigvis være dekkende, og det kan da brukes bransjenormer eller andre beskrivelser av fagområder. Det viktigste er likevel at den konkrete oppgaven foretaket har i tiltaket er korrekt beskrevet (kolonne 2). Denne beskrivelsen skal være hentet fra det aktuelle foretakets søknad om ansvarsrett, og bør i størst mulig grad samsvare med det privatrettslige ansvaret foretaket har påtatt seg. Det at blanketten har 2 kolonner er særlig praktisk der det er flere foretak som jobber innenfor samme fagområde. Eksempelvis kan det i en byggesak være mange foretak som har oppgaver innenfor brannsikring. Kolonne 1, for dem alle, vil angi ”brannsikring”, mens kolonne 2 vil måtte

se forskjellig ut for de enkelte foretakene. Et foretak vil kanskje ha ansvar for ”brannkonsept/forprosjektering”, et annet foretak vil ha ansvar for ”detaljprosjektering av brannsikkerhet”, et tredje foretak vil ha ansvar for ”prosjektering av brannalarmanlegg”, et fjerde vil ha ansvar for ”prosjektering av røykventilasjon” osv. Til sammen skal kolonne 2 dekke hele fagområdet som angitt i kolonne 1. Det må fremgå tydelig hvilket foretak som har ansvaret for alt det som ikke særskilt er trukket ut i egne ansvarsretter.

Planen skal i tillegg angi tiltaksklasse for de forskjellige oppgavene (tiltaksprofil), og oversikt over de foretak som har ansvarsrett for de forskjellige oppgavene. Til sammen skal overordnede fagområder, konkrete oppgaver i tiltaket og tiltaksklassene angi den samlede oversikt over ansvar i tiltaket.

Planen skal være orientert om milepæler som angir ferdigstilling av de aktuelle oppgavene, og klargjøring for kontroll, først og fremst med sikte på gjennomføring av kontroll og eventuelt tilsyn. Datoene gir ingen direkte forpliktelse overfor kommunen, ettersom kommunen ikke kan stille krav til tiltakenes fremdrift, men skal synliggjøre hvordan kontroll er lagt inn i tiltakets fremdriftsplan. I Standard Norges utkast til gjennomføringsplan er det foreslått at de rubrikkene som senere skal vise at det er innlevert samsvarserklæringer og kontrollerklæringer merkes, og at disse erstattes med datoer for erklæringene når disse foreligger. Identifikasjon av erklæringene kan naturligvis også skje på andre måter enn ved angivelse av dato, men datering er en enkel identifikasjon samtidig som den angir fremdriften.

Til andre ledd

I tillegg til gjennomføringsplanen må det også sendes inn ansvarsrettssøknader for de enkelte foretak, som angir ansvarsområder og grensesnitt mer detaljert. Dersom det er uoverensstemmelse mellom ansvarsrettssøknadene og gjennomføringsplanens oversikt over ansvarsfordelingen mht. grensesnitt og hva ansvaret omfatter, går de enkelte ansvarsrettssøknader foran. Dette fordi disse er mer detaljerte og konkrete, og dessuten undertegnet av det ansvarlige foretaket. Ved motstrid må gjennomføringsplanen oppdateres slik at den stemmer med ansvarsrettssøknadene, og søker må påse at det ikke er blitt noen utilsiktede overlappende eller manglende ansvarsområder, jf. pbl § 23-4 andre ledd, som krever at alle oppgaver skal være belagt med ansvar.

Til tredje ledd

Det er søker som har ansvaret for utarbeidelse av gjennomføringsplanen, ettersom planen skal gi en samlet oversikt, og det bare skal være én plan for hvert tiltak. Det kan imidlertid være mange ansvarlige foretak i tiltaket, med forskjellige oppgaver, ansvarsområder og tiltaksklasser, herunder også kontrollforetak. Gjennomføringsplanen skal være basert på den dokumentasjonen disse foretakene gir til søker. De ansvarlige foretakene har derfor ansvar for å bistå søker gjennom hele prosessen, også f. eks. der det foretas prosjektering i utførelsesfasen, noe som også skal fremkomme av gjennomføringsplanen. Ansvarlig søker har ansvar for å søke om ferdigattest på grunnlag av gjennomføringsplanen.

Til fjerde ledd

Det skal bare være én gjennomføringsplan for hvert tiltak, men den skal være et dynamisk dokument, og må derfor foreligge i flere versjoner som innleveres første gang ved innsending av søknad om rammetillatelse og oppdateres ved søknad om hhv. igangsettingstillatelse, ferdigattest og eventuelt midlertidig brukstillatelse. Planen må altså suppleres med ansvarlige foretak for de enkelte fasene i gjennomføringen. Planen skal også oppdateres dersom det søkes om endringstillatelse. Søker må undertegne gjennomføringsplanen på de forskjellige stadier. Gjennomføringsplanen blir på den måten søkers ”samsvarserklæring” for at han har utført sin oppgave i tiltaket vis à vis kommunen.

Der det er nødvendig med oversikt over tiltaksklasser, bør disse påføres ved første gangs innsending, og oversikt over ansvarlige foretak der det er aktuelt i forhold til rammesøknad og igangsettingssøknad, eventuelt også ved endringssøknad.

Ved tilsyn kan kommunen kreve innsyn i den enkelte dokumentasjon fra disse foretakene. Foretakene må derfor også bistå ved å tilrettelegge for tilsyn der kommunen ønsker det. Der kommunen forhåndsvarsler tilsyn, kan dette legges inn i gjennomføringsplanen.

Til femte ledd

Søker skal slutføre og utkvittere gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Som grunnlag for slutføringen skal søker ha innhentet samtlige samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapporter for kontrollen, jf. § 14-8. Søker har ikke noe ansvar for at erklæringene eller sluttrapportene er riktige, men skal forestå slutføringen på grunnlag av den dokumentasjonen han får inn. Avviksregistreringen trenger ikke å fremgå av gjennomføringsplanen, men skal foreligge hos søker og de enkelte ansvarlige foretak, og avviksbehandlingen i tiltaket skal omtales i ansvarlig kontrollerendes sluttrapport om kontrollen.

Der det er krav om uavhengig kontroll skal det ved søknad om ferdigattest bekreftes at det er utført sluttkontroll. Der det ikke er krav om uavhengig kontroll er det tilstrekkelig at det foreligger samsvarserklæringer fra ansvarlige foretak som erstatning for tidligere kontrollerklæringer for egenkontroll.

Ferdigattesten skal bare omfatte kravene etter plan- og bygningslovgivningen. 3-ukersfristen kommunen har for behandling av søknaden om ferdigattest forutsettes brukt til avslutningsarbeider etter kontrakt. Det presiseres også at 3-ukersfristen er en maksimumsfrist, og der det ikke meldes om avvik og kommunen ikke ønsker å føre tilsyn, bør ferdigattest kunne utstedes raskere. Ved midlertidig brukstillatelse må det i tillegg lages oversikt over gjenstående arbeid, med eksakt, bindende tidsangivelse for ferdigstilling og innsending av søknad om ferdigattest. Gjennomføringsplanen kan brukes som utgangspunkt dersom søker og tiltakshaver blir enige om en hensiktsmessig prosess i forbindelse med utstedelse av ferdigattest, slik at det klargjøres hva som eventuelt gjenstår og skal avsluttes i løpet av de 3 ukene mellom innsending av søknad og utstedelse av ferdigattest, og tilsvarende dersom det søkes om midlertidig brukstillatelse. Dette kan være tilfelle både for å gi oversikt over gjenstående arbeid og en forpliktende tidsplan der det søkes om midlertidig brukstillatelse, og der det ønskes avtale med kommunen om at ferdigattest kan behandles raskere enn 3 uker etter en mer detaljert fremdriftsplan for innsending av dokumentasjon.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvisninger.

§ 5-4. Opplysninger som skal gis ved søknad om tillatelse til tiltak

(1) Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2 og § 20-4 skal inneholde opplysninger som nevnt nedenfor i tredje ledd bokstav a til q i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

(2) For midlertidige tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav c skal det i tillegg opplyses om plasseringens varighet, og søknaden skal i nødvendig utstrekning inneholde opplysninger om hvordan kravene i plan- og bygningsloven § 30-5 er ivarettatt.

(3) Opplysninger som er relevante ved søknad er

- a. tiltakshaver
- b. eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket
- c. beskrivelse av tiltakets art
- d. tiltakets størrelse og grad av utnyttning
- e. forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven § 1-8
- f. ivarettelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter
- g. tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak
- h. konsekvensanalyse som framgår av byggeteknisk forskrift § 9-4
- i. minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger
- j. atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning
- k. eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon
- l. om det er avholdt forhåndskonferanse
- m. tegninger og målsatt situasjonsplan
- n. redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel
- o. forholdet til andre myndigheter
- p. gjennomføringsplan
- q. søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon.

(4) Ved søknad om rammetillatelse, jf. § 6-4, må alle opplysninger som er nevnt i tredje ledd følge søknaden i den utstrekning de er relevante for tiltaket, med følgende unntak

- a. universell utforming og arkitektonisk utforming, jf. tredje ledd bokstav f, skal bare dokumenteres i den utstrekning forholdet avklares i rammetillatelsen
- b. for forhold som gjelder sikring mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. tredje ledd bokstav g, er det tilstrekkelig at faren er identifisert og muligheten for sikring er utredet
- c. for forhold som atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning, jf. tredje ledd bokstav j, er det tilstrekkelig at det er dokumentert at nødvendige rettigheter er sikret
- d. det er tilstrekkelig å dokumentere hvilke myndigheter tiltaket er avklart i forhold til, jf. tredje ledd bokstav o
- e. søknader og dokumentasjon, jf. tredje ledd bokstav q, kreves for ansvarlig søker og for ansvarlig prosjekterende for forhold som avklares i rammetillatelsen.

Veiledning

En byggesøknad skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne behandle søknaden. Veiledningen forklarer nærmere hvilke opplysninger som kreves ved søknad om byggetillatelse, herunder ramme- og igangsettingstillatelse. Kommunen har ansvar for behandling av søknader og kan be om flere opplysninger eller avvise søknaden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-2 syvende ledd, og regulerer både hvilken dokumentasjon som skal sendes inn til kommunen, og når dette skal skje.

Til første ledd

For søknader gjelder i utgangspunktet alle krav til opplysninger nevnt i bokstav a - q, men bare så langt de er relevante og nødvendige i forhold til tiltaket. Begrensingen innebærer i første rekke at det ikke skal leveres dokumentasjon for forhold som ikke berører tiltaket, for eksempel beskrivelser av håndtering av fare fra naturforhold der det ikke er grunn til å mistenke at det foreligger slik fare.

Kommunen har ansvar for behandling av søknader og kan be om manglende opplysninger eller avvise søknaden hvis opplysningene ikke er tilfredsstillende. Dokumentasjon av detaljprosjekteringen skal ikke sendes kommunen, men foreligge i tiltaket, jf. § 5-5 .

Ansvarlig søker, eventuelt tiltakshaver, skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere de forhold kommunen skal ta stilling til, altså tiltakets ”ytre rammer”, behovet for kontroll og opplysninger om foretak. Videre skal dokumentasjonen sette kommunen i stand til å vurdere behovet for tilsyn, ytterligere kontroll med videre.

Søknad om tiltak som kan forestås av tiltakshaver skal i utgangspunktet inneholde de samme opplysningene som søknader om tiltak der det skal godkjennes ansvarlige foretak, med unntak av gjennomføringsplan og søknader om godkjenning for ansvarsrett.

Til andre ledd (dokumentasjonskrav for midlertidige tiltak)

Andre ledd presiserer dokumentasjonskravet for midlertidige tiltak, jf. pbl. § 30-5.

Tiltak som skal brukes til varig opphold, innendørs arbeidsplasser eller hvor mer enn 25 personer kan oppholde seg samtidig, trenger ikke å inneholde opplysninger om hvordan plan- og bygningslovgivningens krav til helse, miljø og sikkerhet er ivaretatt. Dette dokumenteres i tiltaket, og vurderes eventuelt av kommunen ved tilsyn.

For midlertidige tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav c skal det opplyses om plasseringens varighet. Søknaden skal inneholde nødvendige opplysninger om hvordan kravene i pbl. § 30-5 er ivaretatt. Dette vil særlig gjelde hensynet til allmenn ferdsel, friluftsliv og ulemper for omgivelsene.

Til tredje ledd bokstav a (tiltakshaver)

Det skal oppgis hvem som er tiltakshaver og tilstrekkelig kontaktinformasjon.

Til tredje ledd bokstav b (eiendom og eksisterende bebyggelse som berøres av tiltaket)

Det skal oppgis entydig adresse på eiendommen som tiltaket omfatter. Dette vil i praksis være kommune, gårds- og bruksnummer og eventuelt festenummer eller seksjonsnummer. Ved endring på eksisterende bygning skal også bygningsnummer oppgis. Hvis bygningen inneholder boliger skal bolignummeret på de enheter som omfattes oppgis.

Til tredje ledd bokstav c (beskrivelse av tiltakets art)

Det må fremkomme av søknaden hva tiltaket består i og hva det skal brukes til. For de fleste bygninger kan dette gjøres ved å beskrive type bygning (enebolig, flermannsbolig, garasje, sykehus), hvilken næringsgruppe som skal benytte det og beskrivelse av bruk. For anlegg vil en beskrivelse av bruken i de fleste tilfelle gi en tilfredsstillende beskrivelse.

Til tredje ledd bokstav d (tiltakets størrelse og grad av utnytting)

Det skal i søknaden oppgis bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Arealer skal beregnes i samsvar med byggt teknisk forskrift kapittel 6. Grad av utnytting er regulert i byggt teknisk forskrift kapittel 5. For eldre arealplaner skal arealer og utnyttelse beregnes etter de beregningsregler som gjaldt ved tidspunkt for vedtakelse av arealplanen.

Det kan effektivisere kommunens saksbehandling at det beskrives hvordan man har kommet fram til den utnyttelsesgrad som legges til grunn i søknaden.

Til tredje ledd bokstav e (forhold til plangrunnlaget og plan- og bygningsloven 1-8)

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak og fastlegger arealbruken med hensyn til formål, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Det finnes to plannivåer; kommuneplanens arealdel og reguleringsplan. Reguleringsplan kan utarbeides som områderegulering eller detaljregulering. Vedtatte bebyggelsesplaner etter tidligere plan- og bygningslov tilsvarer detaljreguleringsplan. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor gis sentrale opplysninger om plangrunnlaget slik som plantype, identifikasjon, formål (bolig forretning osv.) og hvor mye en kan utnytte arealene (grad av utnytting). Det finnes flere måter å beregne grad av utnytting på. I mange eldre planer beskrives beregningsmetoden for u-grad ofte i planen, men ofte er den uten nærmere beskrivelse. Intensjon da planen ble laget og senere praksis må i så fall legges til grunn.

Til tredje ledd bokstav f (ivaretakelse av krav til universell utforming og arkitektonisk utforming, herunder visuelle kvaliteter)

I plangrunnlaget eller i egne retningslinjer kan kommunen gi bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. I så fall må søker vise at disse bestemmelsene er ivaretatt. Dokumentasjon kan for eksempel være fotomontasje. Universell utforming vil i første rekke inngå i den øvrige dokumentasjonen slik at den enten synliggjøres i innsendt tegningsmateriale eller eventuelt er ivaretatt i prosjekteringsmaterialet i tiltaket, jf. bokstav m og § 5-5 .

Til tredje ledd bokstav g (tiltakets sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, og behov for eventuelle sikringstiltak)

Grunn kan bare bebygges dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- og miljøforhold. Krav til sikkerhet følger i hovedsak av byggt teknisk forskrift kap 7, 9 og 13.

Undersøkelse av natur og miljøforhold skal gjennomføres av tiltakshaver i forkant av søknad. Søker skal i søknad bekrefte at tilstrekkelig sikkerhet foreligger.

Det må henvises til kartlegging av grunnforhold, ras- og skredfare mv. der slike finnes, eller til egne undersøkelser. Når det gjelder miljøforhold, vil det kunne være nødvendig å dokumentere løsningene i forhold til luft- og støyforurensing fra trafikk, industri, m.m.

Tiltakshaver har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon på at byggegrunnen har tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe. Dette vil bl.a. innebære at det vil være tiltakshavers ansvar å skaffe til veie, og bære den økonomiske byrden, ved innhenting av rådgivende uttalelser om grunnforhold, miljøforhold, flom-, stormflo- og skredfare mv. Tilstrekkelig sikkerhet kan eventuelt oppnås gjennom sikringstiltak. Disse må i så fall dokumenteres.

Kommunen skal avslå søknad dersom søker ikke bekrefter at tilstrekkelig sikkerhet foreligger, eller dersom kommunen sitter med kjennskap om at krav til sikkerhet likevel ikke er oppfylt, jf. pbl. § 28-1.

Det vises til temaveiledning HO-1/2008 Utbygging i fareområder .

Til tredje ledd bokstav h (konsekvensanalyse som framgår av byggt teknisk forskrift § 9-4)

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggt teknisk forskrift § 9-4 bokstav b. Konsekvensanalysen skal følge søknad.

Til tredje ledd bokstav i (minsteavstand til annen bebyggelse, kraftlinjer, vegmidte, vann- og avløpsledninger)

Kommunen skal i sin behandling vurdere om krav til minsteavstand til annen bebyggelse, vei, vann- og avløpsledninger samt kraftlinjer er ivarettatt. Det må derfor oppgis minsteavstander hvis noe av det overstående er relevant.

Ledninger i grunnen

Hensynet til ledninger i grunnen er et av flere hensyn som kommunen skal vurdere ved tiltakets plassering etter pbl. § 29-4 .

Det kan ikke gis tillatelse til tiltak som medfører et ulovlig forhold på annen eiendom, jf. pbl. § 29-11. Dette gjelder der krav til vannforsyning, avløp, atkomst og parkering fastsatt i byggetillatelse på annen eiendom ikke lenger oppfylles.

En mulig konflikt mellom et tiltak og eksisterende ledninger vil i de aller fleste tilfeller løses i byggesaken med et vilkår om at eksisterende ledning sikres eller flyttes. Hvis kommunen har grunn til å mistenke at et tiltak kommer i konflikt med ledninger som ikke kan flyttes eller sikres, for eksempel gjennom merknader fra en nabo, må kommunen be om ytterligere dokumentasjon.

Dersom søknaden og/eller nabomerknader viser at det planlagte byggetiltaket kan komme i strid med vann- og avløpsledninger, kan kommunen ved behandlingen av søknaden be om flere opplysninger hvis disse ikke er tilfredsstillende. Dette kan være relevant både i forhold til den vurderingen kommunen skal foreta etter pbl. § 29-4 og i forhold til spørsmålet om søknaden skal avvises etter pbl. § 21-6 .

Dersom kommunen anser at slike opplysninger er nødvendige, men mangler, vil tidsfristen ikke starte før kommunen har mottatt fullstendig søknad. Slike mangler kan også gi grunnlag for at søknaden avvises.

Til tredje ledd bokstav j (atkomst, vannforsyning, avløp og fjernvarmetilknytning)

Kommunen skal vurdere om et tiltak har nødvendig tilknytning til infrastruktur som vei, vann- og avløp. I noen spesielle områder kan det også ligge krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. Det må derfor gis tilstrekkelige opplysninger slik at kommunen kan vurdere disse forholdene. Det bør også fremgå om tiltaket rammes av krav om opparbeidelse av offentlig infrastruktur etter reglene i pbl. § 18-1.

Opplysninger om avløpsordningen er sikret i samsvar med forurensningsloven er en relevant opplysning ved innsendelse av søknad. Avløpsordning skal være sikret før det blir gitt (ramme)tillatelse til deling av eiendom eller oppføring av bygning, jf. pbl. § 27-2.

Til tredje ledd bokstav k (eventuelt behov og grunnlag for dispensasjon)

I spesielle tilfeller ønsker tiltakshaver å fravike plangrunnlaget eller andre bestemmelser. I slike tilfelle kan det søkes om dispensasjon. Kommunen har anledning til å gi dispensasjon i særlige tilfeller. Søkeren må da vise til hvilke bestemmelser det søkes dispensasjon fra og begrunne hvorfor han mener at kommunen skal gi dispensasjon. Kommunen tar så stilling til dette i sin behandling av saken. Krav til søknad om dispensasjon følger av pbl. § 19-1 og for bestående bygg kan kommunen også unnta fra tekniske krav etter pbl. § 31-2 fjerde ledd.

Til tredje ledd bokstav l (om det er avholdt forhåndskonferanse)

Det skal opplyses om det er avholdt forhåndskonferanse. Se for øvrig § 6-1 om forhåndskonferanse.

Til tredje ledd bokstav m (tegninger og målsatt situasjonsplan)

Utforming av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplan. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket. Normalt vil det være tilstrekkelig med fasade-, snitt- og plantegninger utført i normal detaljeringsgrad og målestokk 1:100. Hovedmål på tiltaket må påføres planer og snitt.

Situasjonsplanen utarbeides på grunnlag av situasjonskartet som utstedes av kommunen. Normalt skal tiltaket eller tiltakene tegnes inn med plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstander til nabogrenser, andre bygg, vei og kraftlinjer. I tillegg skal endring av adkomstforhold, parkering og terrengarbeider (nye terrenglinjer) fremgå. Hvilke opplysninger, detaljering, målsetting m.m. som skal tegnes inn avhenger av tiltakstypen. Minste avstand til eiendomsgrænse og senterlinje vei må påføres. For spesielle tiltak anbefales det å søke informasjon hos kommunen.

Standard Norge har utviklet egne spesifikasjoner som et hjelpemiddel for de som skal lage tegninger og situasjonsplaner i byggesaker. Disse spesifikasjonene vil kunne være anvendelige for de fleste saker.

Til tredje ledd bokstav n (redegjørelse for nabovarsling og nabomerknader, samt kvittering for nabovarsel)

Kommunen skal ha opplysninger om hvilke naboer og gjenboere som er varslet, slik at den kan ta stilling til om varslingsplikten er oppfylt. Kommunen skal ha dokumentasjon på at naboene faktisk er varslet ved kvittering for at varselsbrevne er sendt.

Nabovarsling kan sendes pr e-post. E-post fra nabo om at varsel er mottatt er tilstrekkelig som kvittering etter denne bestemmelsen. Rekommandert sending kan fortsatt brukes der det er usikkerhet med hensyn til e-postadresse eller e-postadresse ikke foreligger.

Videre skal naboenes eventuelle merknader være beskrevet og kopi av disse vedlegges, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd. Fremstillingen av nabomerknadene må inneholde en beskrivelse av hva som er gjort for å imøtekomme merknadene, eventuelt begrunnelse for hvorfor disse ikke er imøtekommet.

Til tredje ledd bokstav o (forholdet til andre myndigheter)

Tillatelse eller uttalelse fra annen myndighet skal vedlegges søknaden dersom slik er innhentet og den har betydning for kommunens behandling av søknaden.

For bygninger med arbeidsplasser skal det innhentes samtykke fra Arbeidstilsynet. Kopi av søknad om tillatelse til tiltak (inkl. alle vedlegg) sendes Arbeidstilsynet.

Kommunen kan gi rammetillatelse innenfor sitt myndighetsområde selv om gjennomføring av prosjektet er avhengig av godkjenning fra andre myndigheter, jf. pbl. § 21-5, forutsatt at dette skjer etter ønske fra tiltakshaver. Et vilkår for igangsettingstillatelse og dermed realisering av tiltaket, er at slik godkjenning fra annen myndighet foreligger. Godkjenningen skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Til tredje ledd bokstav p (gjennomføringsplan)

Gjennomføringsplanen etter § 5-2 skal sendes inn både ved søknad om rammetillatelse og søknad om igangsettingstillatelse, samt ved endringssøknader. I tillegg skal gjennomføringsplan sendes inn ved søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, jf. § 8-1 .

Til tredje ledd bokstav q (søknader om lokal godkjenning for ansvarsrett med relevant dokumentasjon)

Det skal vedlegges søknad om godkjenning for ansvarsrett for alle ansvarsområder i tiltaket. For søknad om rammetillatelse er det oftest tilstrekkelig med søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker, men også for ansvarlig prosjekterende dersom prosjekteringsforhold avklares i rammetillatelsen, jf. fjerde ledd bokstav e. Før igangsettingstillatelse gis skal ansvarsrett for alle fagområdene som omfatter prosjektering, utførelse og kontroll være godkjent.

Søknaden skal inneholde informasjon om foretaket, nødvendig kontaktinformasjon og opplysninger om foretakets system og kvalifikasjoner samt oversikt over kompetansen foretaket benytter i tiltaket.

Til fjerde ledd (unntak for enkelte opplysninger ved søknad om rammetillatelse)

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene, jf. § 6-4. Utgangspunktet er tiltakets ”ytre rammer”, slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelse) er forhold tiltakshaversiden vurderer og dokumenterer internt i tiltaket, og som kommunen etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er bygget opp slik at det listes opp forhold der full dokumentasjon som nevnt i tredje ledd ikke er nødvendig.

Til fjerde ledd bokstav a

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver dokumenteres. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

Til fjerde ledd bokstav b

For å tillate byggetiltaket er det tilstrekkelig at faren er identifisert, og at det kan sikres. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

Til fjerde ledd bokstav c

Det kreves at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløsanlegg er tilfredsstillende avklart med videre, jf. pbl. § 18-1. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Til fjerde ledd bokstav d

Det er ikke krav om at tiltakshaver avklarer mot andre myndigheter. Hvis dette er gjort, skal det imidlertid opplyses om det ved søknad om rammetillatelse.

Til fjerde ledd bokstav e

Ved søknad om rammetillatelse som inneholder søknadspliktig prosjektering, skal det i utgangspunktet stilles krav om søknad om ansvarlig prosjekterende i tillegg til ansvarlig søker. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og eventuell uavhengig kontroll av den foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivare tatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig foretak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak.

Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at ”forprosjekteringen” skal unntas fra ansvarsbelegging.

Gjennomføringsplanen skal være oppdatert i forhold til tiltakets fremdrift. Det vises til merknadene til § 5-3. Det vises for øvrig til merknad til § 6-4 andre ledd.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Informasjon om kvittering for nabovarsel lagt inn i veiledning til tredje ledd bokstav n iht. forskriftsendring. 01.04.13. Informasjon om bruk av elektronisk nabovarsel lagt inn i veiledning til tredje ledd bokstav n. 01.04.14. Presiseringer i ingress og til første ledd om kommunens behandling ved manglende opplysninger. Presiseringer i tredje ledd bokstav f, g, i og p om dokumentasjon. 01.07.15. Endret veiledning som følge av lovendringer. Redaksjonelle endringer.

§ 5-5. Dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket

Dokumentasjon som viser oppfyllelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal foreligge i tiltaket og være kjent for den ansvarlige i den grad de er relevante for foretakets oppgaver. Dokumentasjonen skal være tilgjengelig ved tilsyn. Dokumentasjon skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk. Dette gjelder blant annet

- a. tillatelsen

- b. tegningsmateriale og annet produksjonsunderlag
- c. samsvarserklæringer og kontrollerklæringer
- d. dokumentasjon for driftsfasen, jf. byggt teknisk forskrift kapittel 4
- e. dokumentasjon for oppfyllelsen av byggt teknisk forskrift kapittel 2 og § 3-1 tredje ledd
- f. dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav som nevnt i § 10-2
- g. kopi av søknad med tiltakshavers signatur ved bruk av elektronisk søknad, jf. § 5-1 andre ledd
- h. avfallsplan, dokumentasjon på faktisk disponering av avfallet og miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-6, § 9-7 og § 9-9.

Veiledning

Ikke all dokumentasjon i en byggesak skal sendes kommunen. Bestemmelsen gir en oversikt over dokumentasjon som skal finnes i prosjektet og bare sendes kommunen når den eventuelt ber om det ved tilsyn. Opplistingen er ikke uttømmende. Veilederen sier ikke hvordan dokumentasjonen skal oppbevares, men den må lett kunne fremskaffes ved tilsyn. Dokumentasjonen kan for eksempel finnes hos de ansvarlige foretak eller på byggeplass.

Innledning

Bestemmelsen gir en oversikt over dokumentasjonen som skal foreligge internt i tiltaket, dvs. i prosjektet, og som ikke skal sendes kommunen før denne eventuelt ber om det i forbindelse med tilsyn. Bestemmelsen gir veiledning for tiltakshaver og kommunen, blant annet i forbindelse med tilsyn. Opplistingen av den dokumentasjon som skal foreligge er ikke uttømmende.

Utgangspunktet for krav om dokumentasjon i søknaden følger av pbl. § 21-2, mens den nærmere detaljeringen av kravene følger av de enkelte bestemmelsene i lov eller forskrift. Det er i Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) pekt på at kommunen ved tilsyn kan kreve all dokumentasjon den finner nødvendig i den enkelte sak, også når det gjelder mer tekniske kvalitetskrav, som den ikke tar stilling til i saksbehandlingen.

Bestemmelsen trekker opp prinsippet om at relevant dokumentasjon skal være kjent for de som er ansvarlig for oppgaven. Formålet er å synliggjøre det selvsagte at løsningene i tiltaket skal være kjent. Videre må foretakenes system være kjent og i bruk.

Det gjøres ikke rede for hvilken dokumentasjon som skal foreligge i tiltaket fordelt på hvilken funksjon de har (SØK, PRO mv.). Dette vil til en viss grad følge av forskriftens kapittel 12 om ansvar, som angir oppgaver for den enkelte funksjon og dermed hvilken dokumentasjon som må ligge til grunn for bl.a. prosjektering og utførelse.

Det reguleres ikke hvordan dokumentasjonen skal oppbevares. Det må i prosjektet foreligge en oversikt over dokumentasjonen, og den må være tilgjengelig slik at den lett kan fremskaffes ved tilsyn. Dokumentasjonen kan for eksempel finnes hos de ansvarlige foretak eller på byggeplass.

Til bokstav a (tillatelsen)

Byggetillatelsen skal være tilgjengelig. Det er ikke et krav om at søknaden oppbevares. Kommunen vil fra før ha tilgang til søknaden og det som er sendt inn sammen med denne. Dokumentasjonen som er grunnlag for søknaden skal imidlertid foreligge i tiltaket.

Til bokstav b (produksjonsunderlag)

Dokumentasjonen som bl.a. omfatter detaljprosjekteringen skal oppbevares i tiltaket, slik som tegningsmateriale og annet prosjekteringsmateriale og produksjonsunderlag.

Dokumentasjon som grunnlag for søknaden omfattes av kravet. Dette kan for eksempel være de vurderinger og utredninger som ligger til grunn for at man krysser av i søknaden for at det foreligger tilstrekkelig sikkerhet, jf. pbl. § 28-1 og bl.a. kapittel 7 i byggt teknisk forskrift.

BIM, bygningsinformasjonsmodell, kan helt eller delvis være et alternativ til tegningsmateriale. BIM-filen må være lagret i et åpent internasjonalt format og presentasjon av geometri og objektene må kunne gjøres i et fritt tilgjengelig program.

IFC-eksport av digitale 3D modeller fra sertifisert programvare vil tilfredsstillere overnevnte.

Selve søknaden og det som sendes inn i den forbindelse omfattes i utgangspunktet ikke av dette dokumentasjonskravet, men det følger bl.a. av krav til styringssystem at foretakene har denne dokumentasjonen.

Til bokstav c (erklæringer)

De ansvarlige foretak skal utarbeide samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer for utført kontroll. Ansvarlig søker skal motta disse og innarbeide de i gjennomføringsplanen, jf. § 5-3. Slike erklæringer fra de ansvarlige foretak skal være tilgjengelige i tiltaket.

Til bokstav d (dokumentasjon for fdv)

Senest ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at dokumentasjonsgrunnlaget for forvaltning, drift og vedlikehold (fdv) er overlevert byggverkets eier. Eier skal på sin side bekrefte ved kvittering at han har mottatt fdv-dokumentasjonen, og denne bekreftelsen skal kunne vises fram ved et eventuelt tilsyn.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med reglene i byggt teknisk forskrift kapittel 4 som regulerer hvilken dokumentasjon som er nødvendig og oppbevaringen av denne dokumentasjonen.

Til bokstav e (dokumentasjon av egenskaper og løsninger)

Dokumentasjon etter byggt teknisk forskrift §§ 2-3 og 3-1 tredje ledd gjelder henholdsvis dokumentasjon av løsninger som bekrefter at disse tilfredsstiller forskriftens krav og dokumentasjon av byggevarers egenskaper før disse brukes i et byggverk.

Ansvarlig foretak skal kunne vise at det er brukt byggevarer med tilstrekkelig produkt dokumentasjon, men ikke all denne dokumentasjonen for hver enkelt byggevarer må fysisk foreligge i tiltaket. Men det skal være sjekket at produktene har tilstrekkelig dokumentasjon, og det må kunne vises til hvor man finner den aktuelle dokumentasjonen, slik at det fremgår at produktet er i samsvar med relevante tekniske spesifikasjoner.

Til bokstav f (dokumentasjon av systemkrav)

Dokumentasjon etter § 10-2 gjelder oppfyllelse av systemkrav. Foretaket må kunne framvise de rutiner og planer som finnes, og som skal sikre etterlevelse av krav gitt etter plan- og bygningsloven. Foretaket må kunne fremvise dokumentasjon for at systemet er i aktiv bruk ved at bl.a. rutiner og sjekklister er utfylt og brukes. For øvrig vises til veiledningen til § 10-2.

Til bokstav g (tiltakshavers signatur)

Dokumentasjon etter § 5-1 annet ledd gjelder tiltakshavers underskrift. Som i dag skal søknaden undertegnes av tiltakshaver og søker der det er krav om ansvarlige foretak. Dersom det brukes elektronisk søknad fremgår det av § 5-1 at ansvarlig søker må kunne dokumentere tiltakshavers underskrift. Rent praktisk kan dette løses ved at en utskrevet kopi av den elektroniske søknaden er underskrevet av tiltakshaver og ansvarlig søker, og at denne oppbevares hos ansvarlig søker, som kan vise fram denne dersom kommunen ber om det.

I ByggSøk legges det til en egen funksjon, hvor ansvarlig søker bekrefter at tiltakshaver er gjort kjent med at han er ansvarlig overfor bygningsmyndighetene, og at søknaden er underskrevet av begge.

Til bokstav h (håndtering av avfall)

Det vises til byggt teknisk forskrift med veiledning til §§ 9-6, 9-7 og 9-9. Etter disse bestemmelsene er det for nærmere bestemte tiltak krav om å gjøre rede for planlagt og faktisk håndtering av avfall i henholdsvis avfallsplan og sluttrapport. Ved endring eller riving er det også krav om kartlegging av farlig avfall og til å utarbeide en miljøsneringsbeskrivelse. Det vises også til byggesaksforskriften § 8-1 hvor det bl.a. stilles krav om sluttrapport i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.04.13. Presisering i veiledning til bokstav b om BIM som produksjonsunderlag. 01.07.15. Presisering i innledningen om kommunens vurdering i byggesak.

Kapittel 6. Kommunens saksbehandling

Innledning

Dette kapittel regulerer de innledende faser av kommunens saksbehandling. Den overordnede målsettingen for saksbehandlingsreglene er å legge til rette for en prosess som er rask og effektiv, samtidig som hensynet til samfunnets rammer, forutberegnelighet, rettssikkerhet og kvalitet ivaretas. Saksbehandlingsreglene er blant de reglene i plan- og bygningsloven som har gjennomgått flest endringer i løpet av de siste årene, og som det kontinuerlig skjer en oppfølging av.

Plan- og bygningslovgivningens regler om byggesaksbehandling i byggesaksforskriften kap. 6 omfatter blant annet forhåndskonferanse, kommunens samordningsplikt, godkjenning av plassering av tiltak, behandling av rammetillatelse, rapportering til andre myndigheter, personlig ansvarsrett for selvbygger og tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett.

§ 6-1. Forhåndskonferanse

- (1) Forhåndskonferanse etter plan- og bygningsloven § 21-1 skal avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling.
- (2) Forhåndskonferanse kan brukes i alle typer tiltak etter plan- og bygningsloven, uavhengig av størrelse og vanskelighetsgrad. Forhåndskonferanse kan også brukes for tiltak som er unntatt søknadsbehandling etter plan- og bygningsloven § 20-5 til § 20-7.
- (3) Forhåndskonferanse avholdes før innsending av søknad. Kommunen kan innkalle berørte fagmyndigheter og andre berørte til konferansen, eventuelt etter ønske fra tiltakshaver. Kommunen og tiltakshaver eller ansvarlig søker skal på forhånd være gjensidig orientert om hvem som skal delta.
- (4) Tiltakshaver skal så langt det er avklart redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for forberedelsen av konferansen. Kommunen kan kreve at slike opplysninger gis i nærmere fastsatt form.
- (5) Kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, jf. § 6-2, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for delt søknadsbehandling, uavhengig kontroll, tilsyn, ansvarsregler, krav til ansvarlige foretak og annet av betydning. Kommunen skal opplyse om den videre saksbehandling og antatt saksbehandlingstid.
- (6) Kommunen har ansvar for å føre referat fra forhåndskonferansen. Referatet skal undertegnes av tiltakshaver og kommunens representant i forhåndskonferansen. Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Referatet skal følge med som saksdokument i den videre saksbehandlingen.

Veiledning

Før en går i gang med et prosjekt, stort eller lite, er det anledning til å møte kommunen for å avklare ulike forhold knyttet til tiltaket. Tiltakshaver legger frem byggeplanene for kommunen og kommunen orienterer om innholdet i kommunale planer og andre bestemmelser og krav som er relevante for byggeplanene. Forskriftsbestemmelsen inneholder reglene for gjennomføringen av forhåndskonferansen og hvilke opplysninger kommunen skal gi. Formålet er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen og få belyst aktuelle problemstillinger, krav og forutsetninger.

Innledning

Det følger av pbl. § 21-1 første ledd at det kan holdes forhåndskonferanse mellom tiltakshaver, kommunen og andre berørte fagmyndigheter for nærmere avklaring av rammer og innhold i tiltaket. Med hjemmel i andre ledd er det i byggesaksforskriften § 6-1 fastsatt nærmere bestemmelser om forberedelse, gjennomføring og referat fra forhåndskonferansen.

Forhåndskonferanse er i første rekke ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, for eksempel ansvarlig søker. Det oppfordres i forarbeidene til loven til økt bruk av

forhåndskonferanse og at det i konferansen blir tatt opp viktige tema som i dag ofte ikke får tilstrekkelig oppmerksomhet, eksempelvis miljøkrav og universell utforming.

Ansvarlig søker bør delta på forhåndskonferanse der det er krav om at søknaden skal sendes inn av ansvarlig søker. Dette fordi det ellers lett oppstår misforståelser og unødig tidsbruk.

Til første ledd (formålet med forhåndskonferanse)

Formålet med forhåndskonferanse er å etablere tidlig kontakt mellom tiltakshaver og kommunen. Et avklaringsmøte mellom partene bidrar til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og gjøres kjent med relevante krav og forutsetninger for den videre saksbehandling.

Utstrakt bruk av forhåndskonferanse vil sikre forutberegnelighet og ivaretagelse av kvalitet i det framtidige tiltaket. Nøvendige avklaringer og informasjon på et tidlig tidspunkt vil dessuten føre til en mer effektiv bygge- og saksbehandlingsprosess og virke tids- og kostnadsbesparende for både tiltakshaver og kommunen.

Det oppfordres til økt bruk av forhåndskonferanse og at konferansen brukes til å belyse aktuelle tema som ofte får liten oppmerksomhet, som universell utforming og miljøkrav.

Til andre ledd (forhåndskonferanse uavhengig av sakstype)

Forhåndskonferanse kan holdes uavhengig av søknadsplikt. Det kan holdes forhåndskonferanse for søknadspliktige tiltak med og uten krav om ansvarsrett, og for tiltak som er unntatt fra krav om søknad og tillatelse, jf pbl. § 20-5.

Det kan også kreves forhåndskonferanse for tiltak som behandles etter andre lover, jf. pbl. § 20-6.

Til tredje ledd (tidspunkt for og deltakelse i forhåndskonferanse)

Forhåndskonferansen skal avklare de offentligrettslige forutsetningene for å kunne gjennomføre tiltaket. Skal konferansen fungere etter sin hensikt, er det viktig at den avholdes før søknad om tillatelse sendes kommunen og før prosjekteringsarbeidene er påbegynt.

Forhåndskonferanse avholdes når tiltakshaver eller bygningsmyndighetene krever det. Med tiltakshaver menes også hans eventuelle medhjelpere, som for eksempel ansvarlig søker.

Forhåndskonferansen er i utgangspunktet ment som et avklaringsmøte mellom tiltakshaver og kommunen. Det kan være praktisk å la andre fagmyndigheter eller andre berørte delta på forhåndskonferansen hvis tiltaket berører flere sektorlover. Høringer skal imidlertid gjennomføres i planprosess og gjennom nabovarsel. Det må være opp til kommunen å vurdere behovet for deltakelse fra andre fagmyndigheter og berørte. Kommunen skal legge vekt på eventuelle ønsker fra tiltakshaver om å invitere andre, men er ikke bundet av dette. Det antas at det bare unntaksvis vil være aktuelt å innkalle andre berørte enn særlovsmyndigheter til forhåndskonferansen. Andre berørte vil kunne være representanter for tredjemannsinteresser, som naboer, velforeninger, interesseorganisasjoner med videre.

Dersom fagmyndigheter eller andre berørte skal delta i konferansen, skal partene være orientert om dette i forkant av møtet.

Bestemmelsene om forhåndskonferanse kommer i tillegg til forvaltningslovens regler om muntlig konferanse, jf. forvaltningsloven § 11d.

Til fjerde ledd (tiltakshavers oppgaver)

Skal kommunen være i stand til å bidra med avklarende informasjon må det foreligge tilstrekkelig kunnskap om tiltaket som planlegges. Dette forutsetter at tiltakshaver i forkant av konferansen gir kommunen opplysninger om type tiltak, omfang, plassering, bruk med videre, slik at kommunen kan gjøre nødvendige forberedelser.

Ønsker tiltakshaver særlige forhold og problemstillinger belyst, bør dette redegjøres for i henvendelsen.

Kommunen kan kreve at opplysninger om det planlagte tiltaket sendes inn på en fastsatt form i forkant av konferansen.

Til femte ledd (kommunens oppgaver)

I forhåndskonferansen skal kommunen informere om rammebetingelser som vil være aktuelle å legge til grunn i prosjektet. Konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksbehandlingen.

Kommunens representanter må inneha relevant kompetanse og være tilstrekkelig forberedt til å kunne redegjøre for de rammeforutsetninger som vil få betydning i den videre saksbehandling. Kommunen har et ansvar for at opplysninger om plan- og bygningsloven med forskrifter, plangrunnlag, tidligere vedtak o.l. er riktige.

Kommunen kan bruke forhåndskonferanse til å varsle om forhold som spesielt må følges opp, informere om kommunens tilsynsstrategi, saksbehandlingsrutiner mv.

Til sjette ledd (referat)

Kommunen har ansvar for at referat føres og undertegnes av partene i forhåndskonferansen. At referatet utarbeides i møtet vil forhindre etterfølgende uenighet om hva som fant sted, samt utelukke at eventuelle etterfølgende forhold tas inn i referatet. Tiltakshaver skal dessuten umiddelbart kunne forholde seg til de oppklaringer og opplysninger som fremkom i konferansen.

Referatet skal være omforent og inneholde de forutsetninger og konklusjoner som er lagt til grunn i konferansen. Referatet skal følge den videre saksbehandlingen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger.

§ 6-2. Den kommunale bygningsmyndighetens samordningsplikt

(1) Kommunens samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 omfatter følgende myndigheter:

- a. helsemyndighet
- b. brannvernmyndighet
- c. arbeidsmiljømyndighet
- d. vegmyndighet
- e. havnemyndighet
- f. forurensningsmyndighet
- g. Sivilforsvaret
- h. jordlovmyndighet
- i. friluftsmyndighet
- j. kulturminnemyndighet
- k. reindriftsmyndighet
- l. kirkelig myndighet
- m. luftfartsmyndighet
- n. bergverksmyndighet.
- o. jernbanemyndighet

(2) Søker kan selv forelegge saken for berørte myndigheter.

Veiledning

Et byggeprosjekt kan berøre flere ulike regelverk som forvaltes av ulike myndigheter, som for eksempel vegmyndighet og kulturminnemyndighet, i tillegg til bygningsmyndigheten. Bygningsmyndigheten har plikt til å innhente eventuelle tillatelser, samtykker og uttalelser fra de myndighetene som berøres av det aktuelle tiltaket. Tiltakshaver kan også legge saken frem for disse og på den måten redusere saksbehandlingstiden. Kommunen er imidlertid som oftest nærmest til å kjenne til hvem som berøres i hvert enkelt tilfelle.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-5 andre ledd og presiserer hvilke særlovsmyndigheter som omfattes av kommunens samordningsplikt. Kommunens samordningsplikt omfatter alle søknadspliktige tiltak. Bestemmelsen er i hovedsak en videreføring av tidligere rett.

I forhold til pbl. § 21-7 andre ledd er ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen tre uker at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet.

Hvor forholdet til sektormyndigheter ikke er avklart, kan kommunen velge å avvente med endelig tillatelse eller gi rammetillatelse med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før nødvendig avgjørelse eller uttalelse fra sektormyndighet foreligger. Oppdeling av tiltaket er imidlertid bare aktuelt hvor tiltakshaver ønsker det, jf. pbl. § 21-4 tredje ledd. Kommunen kan ikke velge å gi rammetillatelse med forbehold dersom tiltakshaver ønsker en ett-trinnsbehandling og heller vil avvente endelig tillatelse.

Der tiltakshaver ønsker rammetillatelse med forbehold som nevnt over, bør kommunen gi slik tillatelse.

Til første ledd

Kommunen har et overordnet koordinerings- og samordningsansvar overfor berørte sektormyndigheter og skal innhente nødvendig tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse dersom dette ikke allerede foreligger. Bestemmelsen angir hvilke sektormyndigheter som er omfattet av kommunens samordningsplikt etter pbl. § 21-5. Listen over sektormyndigheter er uttømmende.

Til andre ledd

Tiltakshaver eller ansvarlig søker kan velge å innhente samtykke, tillatelse eller uttalelse fra berørte sektormyndigheter før søknad sendes kommunen.

Kommunen har en generell veiledningsplikt etter forvaltningsloven til å informere tiltakshaver eller ansvarlig søker om hvilke særlovsmyndigheter søknaden må legges fram for.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn oppdatert lovhenvising.

§ 6-3. Plassering av tiltak

Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-4, og i den utstrekning det er nødvendig

- a. fremskaffe oppdatert situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket
- b. oppgi toleransegrensene som gjelder for plasseringen av tiltaket i situasjonsplanen og i marken (utstikkingen).

Veiledning

Når kommunen behandler en byggesøknad skal den også godkjenne plasseringen av tiltaket på eiendommen. Dette gjelder også høydeplasseringen i terrenget og byggverkets høyde. Kommunen må skaffe et situasjonskart som blant annet byggverket og adkomsten tegnes inn i. Muligheten for eventuelt avvik og hvor stort avvik som kan aksepteres fra den inntegnede plasseringen må også oppgis av kommunen.

Til første ledd

Etter pbl. § 29-4 skal kommunen i forbindelse med behandlingen av søknader godkjenne byggverkets plassering, herunder høydeplassering, og byggverkets høyde. Byggesaksforskriften § 6-3 regulerer hvilke oppgaver kommunen har i forbindelse med plassering av tiltaket i marken. Bestemmelsen angir at kommunen skal godkjenne tiltakets plassering og i den utstrekning det er nødvendig fremskaffe situasjonskart for eiendommer berørt av det planlagte tiltaket samt oppgi toleransegrense for plassering av tiltaket i situasjonsplan og i marken.

For å kunne vurdere tiltakets plassering skal søknaden inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen kan ta stilling til om den foreslåtte plassering er i samsvar med pbl. § 29-4.

De alminnelige regler om saksbehandling, ansvar og kontroll gjelder også for plassering.

For øvrig vises det til fagstandarden "Plassering og beliggenhetskontroll" utgitt av Statens kartverk. Standarden gir utfyllende faglige bestemmelser for bruk av kartgrunnlag, angivelse av målenøyaktighet og valg av oppmålings- og utstikkingsmetoder.

Kommunal- og regionaldepartementet har gitt følgende prinsipputtalelse om avstandsbestemmelsene i pbl. og veglova :

"Spørsmålet er om det er nødvendig å foreta en vurdering av plassering i forhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 29-4 andre ledd om 4 meters avstand fra nabogrense når det på en uregulert eiendom skal bygges 3 meter fra offentlig vei dersom vegmyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i veglova.

Det følger av pbl § 29-4 første ledd andre punktum at kommunen skal påse at veglovas bestemmelser om byggegrense og friskt blir fulgt. I dette ligger at før kommunen gir tillatelse til byggverks plassering, må kommunen påse at en tillatelse ikke vil være i strid med veglovas bestemmelser. Pbl § 29-4 gir altså kommunen hjemmel til å avslå søknad dersom vegmyndighetene ikke gir tillatelse etter veglova.

I uregulerte områder eller der reguleringsplan ikke inneholder bestemmelser om byggegrense, gjelder de alminnelige byggegrenseavstandene i veglova. Bygningsmyndighetene skal i slike tilfeller ikke vurdere veglovens materielle krav, men påse at nødvendig tillatelse fra vegmyndighetene foreligger. I uregulerte områder er det Statens vegvesen som er dispensasjonsmyndighet langs riksveg og fylkesveger, og kommunen for kommunale veier, jf. veglova § 30 tredje ledd.

Departementet mener at reelle hensyn tilsier at det ikke er nødvendig med en dispensasjonsvurdering fra regelen om 4 meters avstand til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd når veimyndighetene har gitt dispensasjon for plassering i forhold til avstandsbestemmelsene i veglova. Som det følger av veglova § 29 skal "Byggegrensene (skal) ta vare på dei krava som ein må ha til vegsystemet og til trafikken og til miljøet på eigedom som grenser opp til vegen og medverke til å ta vare på miljøomsyn og andre samfunnsomsyn". Dermed vil selve vurderingen av hensiktsmessigheten av å bygge 3 meter fra offentlig vei være vurdert etter veglova.

Men kommer byggverket nærmere enn 4 meter i forhold til andre nabogrenser enn veien, da er selvsagt dispensasjon nødvendig fra 4 meters regelen i pbl § 29-4.

Pbl § 29-4 sitt formål om å sikre lys, luft og åpenhet mellom bygg og en viss avstand mellom nabobebyggelse samt hensyn til terreng og omgivelsestilpasning, kan også være relevant ved bygging 3 meter fra offentlig vei. For eksempel kan det være relevant å vurdere byggverkets plassering i forhold til visuelle kvaliteter eller byggegrunn, miljøforhold mv. Dette tilsier at kommunen i et slikt tilfelle skal foreta en vurdering av tiltaket etter pbl § 29-4 første ledd, men trenger ikke å gå veien om dispensasjonsvurdering fra 4 meters regelen i andre ledd."

Til bokstav a

Kommunen skal ved forespørsel fremskaffe oppdatert situasjonskart. Situasjonskartet vil være grunnlaget for den prosjekterende, som også kan være tiltakshaver, ved utarbeidelse av situasjonsplan. Situasjonskartet bør være koordinatfestet der kommunens eget kartgrunnlag gir grunnlag for det.

Den prosjekterende har ansvar for å sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for planlegging av tiltaket, herunder plassering, terrengtilpasning, atkomstløsning mv. og dermed at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen, se § 12-3 bokstav b.

Et situasjonskart trenger ikke være ett enkelt dokument, opplysningene kan i presenteres i separate kart dersom dette er hensiktsmessig. Dette kan være særlig aktuelt i områder der det foreligger eldre reguleringsplaner og hvor kartgrunnlaget har blitt oppdatert i ettertid.

Det er utarbeidet en ”Spesifikasjon for situasjonskart og situasjonsplan”. Formålet med denne er å forenkle og standardisere informasjonsutvekslingen i byggesaksbehandlingen. Spesifikasjon er en anbefaling til bruk av aktørene i byggesaken på frivillig grunnlag. Den beskriver nærmere hvilke informasjon som bør ligge i situasjonskartet og hvilke informasjon som bør ligge i situasjonsplan.

Kommunen kan i visse situasjoner kreve at tiltakshaver fremskaffer supplerende geodata dersom eksisterende kartverk ikke har tilfredsstillende kvalitet, jf. kart- og planforskriften § 6 første ledd.

Kommunen kan kreve planforslag i digital form der de selv kan levere nødvendig grunnlag i digital form, jf. kart- og planforskriften § 7 første ledd. Dette gjelder også ved søknad om tiltak som krever konsekvensutredning, se andre ledd i samme forskrift. For store tiltak som er nevnt i forskrift om konsekvensutredning, vedlegg 1, kan kommunen kreve digitale data uavhengig av hvilken form kommunens egne geodata foreligger i, se tredje ledd i samme forskrift.

Der kommunen har digitale situasjonskart, kan tiltakshaver levere inn digitale situasjonsplaner. Ellers kan kommunen kreve papirutskrift.

Til bokstav b

Kommunen skal i den utstrekning det er nødvendig oppgi hvilke toleransegrenser som gjelder for plasseringen av tiltaket, både i situasjonsplanen og i terrenget. Med toleransegrense menes hvor stort avvik fra det angitte som kan godtas av bygningsmyndighetene. Det kan i en del tilfeller være vanskelig å fastsette den endelige høydeplassering under behandlingen av en byggesak, bl.a. fordi eksisterende kartverk ikke har tilstrekkelig detaljering. Det kan derfor ofte oppstå behov for mindre justeringer i forbindelse med påvisning i marken. Toleransegrensene skal i utgangspunktet fremgå av kommunens vedtak. Det er ikke gitt noen generell justeringsadgang på pluss/minus inntil 0,5 meter. Justeringsadgangen kan heller ikke forstås som en rettighet for tiltakshaver i forhold til plassering, men krever at kommunen tar aktivt stilling til spørsmålet. Den nevnte justeringsadgangen gjelder kun for plassering og høyder fastsatt i medhold pbl. § 29-4 første ledd første setning. Plasseringsgrensen på 4 meter fra nabogrense i pbl. § 29-4 andre ledd, høydebegrensinger gitt i pbl. § 29-4 første ledd tredje setning (9 meter mønehøyde og 8 meter gesimshøyde), plasserings- og høydebegrensninger i arealplan eller som følge av dispensasjonsvedtak, gir ingen slik justeringsadgang med mindre det fremgår uttrykkelig av plan.

For øvrig vises det til de anbefalinger om nøyaktighet ved måling av høyde og avstand som følger av veiledning H-2300 B Grad av utnyttning - Beregnings- og måleregler, side 41, utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Direktoratet for byggkvalitet i samarbeid. Det understrekes at toleranse ikke har noe med avrundings- og kommaregler å gjøre, slik at høyde- og plasseringsangivelser gitt i lov eller plan, er å forstå som absolutte begrensninger.

Kommunen kan gi tillatelse til å sløyfe særskilt avmerking i marken der dette er unødvendig. Dette kan for eksempel være aktuelt for mindre bygninger.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn uttalelse om avstandsbestemmelsene i pbl. og veglova. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 24.01.14 Henvisning til ny utgave av veiledning om grad av utnyttning. 01.07.15. Redaksjonelle endringer.

§ 6-4. Rammetillatelse

(1) Så langt det er relevant for tiltaket skal rammetillatelse omfatte

- a. tiltakets art og formål
- b. størrelse, antall bruksenheter og grad av utnyttning
- c. avklaring i forhold til plangrunnlaget
- d. form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming
- e. sikkerhet mot fare
- f. forholdet til utvalgte naturtyper
- g. sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning

- h. behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon
- i. avklaring av forholdet til naboene.

(2) Rammetillatelse kan i tillegg omfatte andre forhold.

Veiledning

En byggesøknad kan deles i to deler. Først sendes i så fall en søknad om rammetillatelse som angir de ytre rammene for byggeprosjektet. Etter forskriftsbestemmelsen er dette forhold som for eksempel hva slags tiltak det gjelder, størrelsen, fasader, forholdet til kommunal plan og avklaring i forhold til naboene. Når rammetillatelse er gitt og et fagområde er ferdig prosjektert, kan det søkes om igangsettingstillatelse for fagområdet. Bakgrunnen for denne fremgangsmåten er et ønske om fleksible byggesaker. Det er altså ikke nødvendig at all prosjektering og alle ansvarlige foretak er avklart før søknaden sendes til kommunen.

Innledning

Byggesaksforskriften § 6-4 har til hensikt å klargjøre grensene mellom saksbehandling/tilsyn og rammetillatelse/igangsettingstillatelse. Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-2 syvende ledd.

Det følger av pbl. § 21-2 femte ledd at igangsettingstillatelsen kan deles opp i henholdsvis søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse (såkalt trinnvis søknadsbehandling). Rammetillatelse kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. I forbindelse med rammetillatelsen foretas det i hovedsak en avklaring av om tiltaket i det hele tatt kan realiseres på det aktuelle sted i forhold til gjeldende arealplaner eller fremtidig ønsket arealdisponering samt de ytre og innvendige rammer for tiltaket, så som plassering, grunnforhold, høyde, avstand til nabogrenser, visuell utforming, grad av utnytting m.v.

Kravet til opplysninger som skal gis ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse er regulert i byggesaksforskriften § 5-4. Det vises til veiledning til denne bestemmelsen, og til Standard Norges Byggblankett 5174 Søknad om tillatelse til tiltak, og til Byggblankett 5175 Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon.

Til første ledd

I første ledd angis minimumskrav for hva som skal avklares i rammetillatelsen. Det viktigste vurderingstemaet blir hvor man trekker skillet mellom hva som skal vurderes i rammetillatelsen og hva som kan tas i igangsettingstillatelse. Bestemmelsen klargjør hvilke forhold som er så viktige at kommunen skal vurdere dem tidlig i prosjektet. Forhold til naboene skal avklares i forbindelse med rammesøknad, for å avklare forholdet til omgivelsene, og også for å unngå ekstra klageomganger.

Reglene skal sikre at rammetillatelsen i tilstrekkelig grad avklarer forholdet til omgivelsene. Det tas utgangspunkt i tiltakets "ytre rammer", slik at det som gjenstår til igangsettingstillatelse (men som kan tas i rammetillatelsen) er forhold tiltakshaversiden vurderer, og som kommunen kun etterprøver ved tilsyn.

Bestemmelsen er systematisert slik at det som skal avklares ved rammetillatelse, er de forhold som kreves dokumentert ved søknad om rammetillatelse, jf. § 5-4 fjerde ledd bokstav a) til e). Ved siden av detaljer om tiltaket som navn på tiltakshaver, kontaktinformasjon, adresse med videre, vil kravene til rammesøknaden være å få avklart såkalte ytre rammer. Det vises for øvrig til veiledningen til § 5-4 fjerde ledd.

Bestemmelsen innebærer at de sider av tiltaket som ikke berører utseende, utnyttingsgrad, universell utforming eller oppfyllelsen av (andre) krav i plan, ikke behøver å dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Dette gjelder også indre forhold som rominndeling med videre.

Til første ledd bokstav a (tiltakets art og formål)

I dette ligger det at rammetillatelse skal angi om det er nybygg, tilbygg, garasje/uthus med videre. Videre om det dreier seg om næring, bolig, fritidsbolig med videre.

Til første ledd bokstav b (størrelse, antall bruksenheter og grad av utnytting)

Av tillatelse skal størrelsen på tiltaket fremgå, herunder bruks- eller bebyggd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. Beregnings- og måleregler fremgår av byggteknisk forskrift kapittel 6. Regler for grad av utnytting er regulert i byggteknisk forskrift kapittel 5.

Til første ledd bokstav c (avklaring i forhold til plangrunnlaget)

I arealplanene kan det finnes bestemmelser som regulerer utnyttelsen av arealer. Arealplaner er juridisk bindende for tiltak, og fastlegger arealbruken slik som formål, hensynssoner, utnyttelse, byggehøyder, avstander og byggegrenser. Tiltaket skal være i samsvar med plangrunnlaget. Det må derfor fremgå av tillatelsen at tiltaket er i samsvar plan. Hvis det er behov for dispensasjon fra plan, skal må dette foreligge for at det kan gis rammetillatelse, se bokstav h.

Til første ledd bokstav d (form, plassering, parkeringsløsninger, uteoppholdsareal, visuell utforming)

Det kan i arealplaner eller kommunens egne retningslinjer være gitt bestemmelser om visuelle kvaliteter eller arkitektonisk utforming av tiltak. Av rammetillatelsen skal det fremgå om slike bestemmelser finnes og at disse bestemmelsene er ivarettatt.

Til første ledd bokstav e (sikkerhet mot fare)

For å tillate det omsøkte tiltaket er det tilstrekkelig at eventuell fare er identifisert, og at det kan gjennomføres sikringstiltak. Mer detaljert prosjektering av sikringstiltak kan i så fall vente til søknaden om igangsettingstillatelse.

Til første ledd bokstav f (forholdet til utvalgte naturtyper)

Dersom tiltaket berører utvalgte naturtyper fastsatt etter reglene i naturmangfoldsloven som ikke er vurdert etter lovens regler om konsekvensutredninger, skal konsekvensene utredes etter krav i byggteknisk forskrift § 9-4.

Dersom en kommune gir tillatelse til inngrep som berører en forekomst av en utvalgt naturtype, er det viktig at kommunen registrerer vedtaket i Miljøvedtaksregisteret. Se veiledning om dette her .

Til første ledd bokstav g (sikkerhet for godkjent veg-, vann- og avløpsløsning)

Det skal fremgå av rammetillatelsen at veiforbindelse med videre er sikret, herunder at bruk av nabogrunn er avklart, og at eventuell opparbeiding av offentlige veier og vann- og avløpsanlegg, jf. pbl. § 18-1, også er tilfredsstillende avklart. Tekniske løsninger og dokumentasjon vedrørende refusjon må senest være avklart og utarbeidet i forbindelse med igangsettingstillatelsen.

Til første ledd bokstav h (behovet for, og eventuelt søknad om, dispensasjon)

Det skal i rammetillatelsen opplyses om tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og søknad om dispensasjon må følge søknad om rammetillatelse.

Til første ledd bokstav i (avklaring av forholdet til naboene)

Det skal fremgå av rammetillatelsen at forhold som berører naboer og gjenboere er avklart. Søker skal redegjøre for nabovarslingen og hvordan nabomerknader er ivarettatt.

Til andre ledd

Andre ledd åpner for at rammetillatelsen også kan gis for forhold som ikke kreves avklart før i igangsettingstillatelsen. Dette kan for eksempel være oversikt over innvilgede ansvarsretter, vanligvis ansvarlig søker.

Det presiseres for øvrig at ansvarlig søker ikke har ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse med mindre han uttrykkelig har påtatt seg dette ansvaret ved innsendelse av søknaden. Dette ble presisert i forbindelse med lovrevisjonen i 1996, se punkt 4.5 i Ot prp. nr. 44 (1995-96) :

”...utformingen av § 93 b har gitt grunnlag for misforståelser når det gjelder ansvarsforholdet mellom tiltakshaver, ansvarlig søker og ansvarlig utførende. Dette er også blitt påpekt overfor departementet fra annet hold, og er bl.a kommet til uttrykk i Karnov's kommenterte lovsamling. Misforståelsen går ut på at ansvarlig søker tillegges fullt ansvar for innholdet i søknaden og dokumentasjonen som følger den, mens det fremgår av forarbeidene (Ot.prp.nr.39 (1993-1994) s.39-40) at det er den ansvarlige prosjekterende som har direkte ansvar for sin del av arbeidet. Ansvarlig søker har ansvaret for at dokumentasjonen fremkommer og er samlet, og han skal være bygningsmyndighetenes adressat.

Den ansvarlige søkers ansvar skal være avgrenset på samme måte som ansvaret til den ansvarlige samordner i utførelsesfasen. Dette fremgår av § 93 b nr. 1 første ledd, der det står at ansvarlig søker er ansvarlig for at oppfyllelsen av kravene i lov og forskrift er dokumentert, og av nr. 1 annet ledd, der det står at " Hver enkelt av de prosjekterende er da ansvarlig for sin del av prosjekteringen ”.

Etter departementets vurdering uttrykker lovteksten tilstrekkelig nøyaktig avgrensning av ansvarlig søkers ansvar til å sørge for dokumentasjon og samordning av søknaden. På den annen side bør det tillegges vekt at det faktisk har forekommet misforståelser på dette punkt.(.....)

På bakgrunn av innkomne merknader foreslår departementet likevel at § 93 b endres for å presisere at ansvaret for ansvarlig søker er avgrenset mot ansvaret for de enkelte ansvarlig prosjekterende."

Det vises videre til s. 3 i Inst. O. nr. 58 (1995-96):

"Endringen ble foretatt for å klargjøre at ansvarlig søker ikke har ansvar for innholdet av den enkelte delprosjekteringen, dersom dette ivaretas av egne prosjekterende. Hvis ansvarlig søker har ansvaret også for hele eller deler av prosjekteringen, må det fremgå uttrykkelig av søknaden. Ansvarlig søker har ansvaret for å framskaffe dokumentasjon som skal vedlegges søknaden eller være tilgjengelig for kommunen, men han har ikke ansvaret for innholdet av dokumentasjonen hvis han ikke uttrykkelig har påtatt seg det."

Ansvarlig søker kan således ikke pålegges ansvar for prosjekteringen ved innsendelse av søknad om rammetillatelse. Ansvarlig søker har imidlertid, sammen med tiltakshaver, ansvar for at tiltaket er belagt med nødvendig ansvar av ansvarlige foretak. Dette vil gjelde i den grad det er nødvendig med ansvar for prosjektering i forbindelse med rammetillatelse.

Utgangspunktet er som kjent at alle deler av et tiltak som omfattes av pbl. § 20-1 skal være belagt med ansvar, også den prosjekteringen som gjøres ved rammetillatelsen. Det kan likevel i noen tilfeller være tilstrekkelig at ansvaret for prosjekteringen og kontrollen av den foreligger først ved søknaden om igangsettingstillatelse. I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) er det på s. 123 nevnt som eksempel at det foreligger detaljert reguleringsplan for et nybyggingsfelt der plassering og utnyttelse fremgår, og det søkes om rammetillatelse f. eks. på grunnlag av kataloghustype. Et annet eksempel kan være der tiltakshaver ønsker rammetillatelse på grunnlag av en arkitektskisse, der overordnede krav i plan og regelverk for øvrig er ivaretatt tilstrekkelig til at kommunen kan ta stilling til søknaden, men der denne skissen ikke er detaljert i så stor grad at det er naturlig å engasjere ansvarlig foretak. Dette kan tenkes i forbindelse med en arkitektkonkurranse, hvor det søkes om rammetillatelse på grunnlag av vinnerutkastet, men hvor det ikke er inngått avtale med noe prosjekteringsforetak. Det er imidlertid klart at også denne delen av prosjekteringen må omfattes av ansvarsretten for prosjektering før det gis igangsettingstillatelse. Det er ikke meningen at "forprosjekteringen" skal unntas fra ansvarsbelegging. Et annet eksempel på prosjektering som skal underlegges ansvarsrett er utarbeidelse av brannkonsept. Dersom denne utarbeides og sendes inn i forbindelse med rammetillatelse, skal altså denne ansvarsbelegges.

Muligheten for å vente med godkjenning av ansvarlige foretak til søknaden om igangsettingstillatelse er en mulighet som er gitt tiltakshaver for å skape nødvendig tidsmessig fleksibilitet i overgangen mellom rammetillatelse og igangsettingstillatelse. Det er derfor anledning til å prosjektere på mer skissemessig grunnlag ved rammetillatelsessøknaden, først og fremst for å sikre overensstemmelse med plan, og utsette resten av prosjekteringen til igangsettingstillatelsen.

Endring av forutsetninger

Det kan tenkes at det etter at rammetillatelse er gitt, oppdages at alle de nødvendige forhold ikke er avklart i rammetillatelsen, for eksempel at det foreligger en ikke tidligere kjent fare. I så tilfelle må det på vanlig måte sendes inn søknad om endring av tiltaket. Den gitte rammetillatelsen faller i de aller fleste tilfeller ikke automatisk bort av den grunn.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Lagt inn veiledning til første ledd bokstav f om Miljøvedtaksregisteret. Redaksjonelle endringer.

§ 6-5. (Opphevet ved forskrift 16. juni 2015 nr. 688)

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Bestemmelsen opphevet. Veiledningstekst tatt ut.

§ 6-6. Rapportering til andre myndigheter

Kommunen skal foreta nødvendig rapportering til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk, jf. forskrift 15. juli 2014 nr. 980 om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder og forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften).

Veiledning

Dersom det oppføres luftfartshindre har bygningsmyndigheten plikt til å rapportere om dette når slik plikt fremgår av annet regelverk. Statens kartverk er registerfører for Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL). Bygningsmyndigheten har også plikt til å rapportere til Statens kartverk der dette er nødvendig etter matrikkelforskriften. Dette kan for eksempel være registreringer av nye byggverk og nye bygningsnummer.

Innledning

Ifølge annet regelverk enn plan- og bygningslovgivningen er kommunen og/eller eier m.fl. pålagt å rapportere enkelte forhold i plan- og byggesaker til andre myndigheter. Rapporteringsplikten har ikke direkte betydning for kommunens behandling av den aktuelle byggesaken. Rapporteringsplikten er en selvstendig plikt som påligger kommunen og/eller eier m.fl.

Til bestemmelsen

Med hjemmel i pbl § 21-5 fjerde ledd pålegger § 6-6 kommunen å rapportere til andre myndigheter der dette fremgår av annet regelverk. Eier skal rapportere om oppføring, endring, flytting eller riving av luftfartshinder til Statens kartverk, som er registerfører for Nasjonalt register over luftfartshindre (NRL). Kommunen skal i følge matrikkelforskriften rapportere inn en rekke opplysninger om byggetiltaket til matrikkelmyndigheten.

Rapportering av luftfartshindre

Rapporteringsplikten for luftfartshindre fremgår av FOR 2014-07-15 nr 980: Forskrift om rapportering, registrering og merking av luftfartshinder (BSL E 2-1) § 4 Rapporteringsplikt, første ledd:

“ Senest 30 kalenderdager før igangsetting av oppføring av et luftfartshinder, eller før igangsetting av endring, flytting eller riving av et luftfartshinder, skal opplysninger om luftfartshinderet rapporteres til Statens kartverk.”

Rapporteringsplikten til Statens kartverk er altså i utgangspunktet pålagt eier eller den som skal oppføre, endre, flytte eller rive et luftfartshinder, jf. § 2 andre ledd. Rapporteringsplikten gjelder imidlertid ikke for midlertidige luftfartshindre med en høyde under 60 meter. Med midlertidig menes luftfartshinder som innenfor et område med en radius på 50 meter ikke skal stå lenger enn fire uker.

Luffartshinder

Luffartshinder er definert i § 2 i forskriften:

Et luftfartshinder er enhver bygning, konstruksjon eller anlegg, midlertidig eller permanent, med en høyde på 15 meter eller mer over bakken eller vannet, for eksempel vindturbin, tårn, skorstein, mast, antenne, bro, og luftspenn. Tilhørende skråstagg, barduner, forankringsanordninger eller lignende anses som del av luftfartshinderet. I områder for industri og næringsvirksomhet og i bymessige og tettbygde strøk regnes likevel bygning, konstruksjon eller anlegg som luftfartshinder kun når de har en høyde på 30 meter eller mer.

Rapportering til matrikkelmyndigheten

Tidligere ble bygningsdata rapportert til grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret (GAB). Fra 1. januar 2010 ble denne rapporteringsplikten videreført til matrikkelen etter lov 2005-06-17 nr 01 Lov om eignedomsregistrering (matrikkellova).

Matrikkelen er del av det felles datagrunnlaget som kommunen og staten er forpliktet til å fremskaffe, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 177, merknad til pbl § 2-1:

”Bestemmelsen innebærer at kommunen skal disponere et tilfredsstillende kartgrunnlag for å kunne løse sine oppgaver etter plan- og bygningsloven, herunder gi grunnlag for å utarbeide og vedta kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og situasjonsplaner. Kartgrunnlaget skal gi oversikt over fysiske og administrative forhold i kommunen. I tillegg bør stedfestet informasjon om relevante miljøforhold og forhold som ivaretar tilgjengelighet, være tilgjengelig for planlegging. Staten skal bidra til det offentlige kartgrunnlaget med nasjonale databaser, blant annet matrikkelen, sjøkartdata, topografiske kartdatabaser

og nasjonalt geodetisk grunnlag. Staten skal under dette samarbeide med kommunene om etablering og oppdatering av felles kartdatabaser.”

Grunnlaget for ordningen er kommunens byggesaksbehandling. Dersom rapporteringen ikke knyttes til byggesaksbehandlingen, vil mye av grunnlaget for ordningen falle bort med alvorlige konsekvenser for kommunens og statens informasjonsgrunnlag. Opplysninger i matrikkelen er ikke minst et vesentlig informasjonsgrunnlag for tiltakshaver selv. Det er lagt stor vekt på at det i rapportering til matrikkelen i forbindelse med byggesaksbehandlingen, bare skal spørres om opplysninger som er relevante for byggesaksbehandlingen.

Eier/tiltakshaver eller andre ansvarlige må imidlertid medvirke til å fremskaffe nødvendige opplysninger, jf. matrikkelloven § 27. For å koble de opplysninger som kommer inn i byggesaken med matrikkelen, er kommunen som bygningsmyndighet pålagt direkte i § 6-6 å rapportere de opplysningene som er relevant for matrikkelen til matrikkelmyndigheten, som normalt vil være kommunen, jf. matrikkellova § 5a. Kommunen må derfor sørge for gode rutiner, slik at disse kravene kan oppfylles på en hensiktsmessig måte.

Til orientering gjengis nedenfor noen sentrale bestemmelser i matrikkelloven og matrikkelforskriften om dette.

Etter lov 2005-06-17 nr 101 Lov om eigedsregistrering (matrikkellova) § 5a annet ledd er kommunen ”lokal matrikkelstyresmakt”.

§ 25 Matrikkelføring av opplysninger om bygninger, adresser, eigarseksjonar, kommunale pålegg o.a. første ledd sier:

”Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygninger i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysninger om bygninger og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda.”

§ 27 Komplettering av opplysningane i matrikkelen:

”Sentral matrikkelstyresmakt eller kommunen kan påleggje eigar, rettshavar eller leigar til eigedom, bygning eller bygningsdel å framskaffe opplysningar om eksisterande matrikkeleiningar, bygningar, bustader og adresser, når det går fram av lov eller forskrift at matrikkelen skal innehalde slike opplysningar.”

FOR 2009-06-26 nr 864 Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften) har i kapittel 13 ytterligere regler om føring av opplysninger om bygninger og forskjellige opplysninger knyttet til grunnen. Kommunen er der pålagt en rekke oppgaver om matrikkelføring knyttet bl.a. til de tiltak som fremgår av pbl § 20-1 og 20-2 i forbindelse med rammetillatelse, igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Endret veiledning som følge av ny forskrift om rapportering av luftfartshinder. Endret veiledning i samsvar med forskriftens krav om rapportering av luftfartshinder.

§ 6-7. Mulighet for bruk av ansvarlige foretak i tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Tiltakshaver kan kreve at tiltak som faller inn under plan- og bygningsloven § 20-4 skal forestås av foretak med ansvarsrett i samsvar med plan- og bygningsloven kapitlene 22 og 23.

Veiledning

Selv om det ikke kreves bruk av ansvarlige foretak på byggetiltak som følger av plan- og bygningsloven § 20-4 og byggesaksforskriftens kapittel 3, kan tiltakshaver etter denne bestemmelsen kreve å få bruke ansvarlige foretak. I så fall må hele byggetiltaket belegges med ansvarsretter for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Kommunen kan ikke nekte å behandle søknader om ansvarsretter, selv om loven ikke krever bruk av ansvarlige foretak.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-4 om kommunens søknadsbehandling og er en videreføring av tidligere SAK § 21 andre ledd om tiltakshavers adgang til å kreve ansvarsrett i de tidligere meldingssakene.

Reglene om uavhengig kontroll kommer forøvrig til anvendelse også på tiltak etter pbl. § 20-4, jf. § 20-2 tredje ledd.

Til bestemmelsen

Det er mulig for tiltakshaver å gjøre bruk av ansvarsrettssystemet hvor dette er ønskelig selv om tiltaket kan forestås av tiltakshaver etter pbl. § 20-4. Bruk av ansvarlige foretak vil være et viktig bidrag til kvalitativt bedre bygg.

Dersom tiltakshaver velger å gjøre bruk av ansvarlige foretak, er det en forutsetning at hele tiltaket belegges med ansvarsrett.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Oppdaterte lovhenvisninger lagt inn.

§ 6-8. Selvbygger

(1) Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig eller fritidsbolig, uten hensyn til kravene til ansvarlige i kapitlene 9, 10 og 11, dersom personen sannsynliggjør at arbeidet godkjenningen gjelder vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

(2) Ansvarsrett kan gis for funksjonene søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1.

Veiledning

Hvem som helst kan selv søke om å stå ansvarlig for byggearbeider på egen enebolig eller fritidseiendom. Byggearbeidet må være av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad (tiltaksklasse 1) og gjelder funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende. Vedkommende må i søknaden om byggetillatelse sannsynliggjøre at arbeidene vil bli utført i samsvar med plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift og gjeldende planer for byggeområdet. For å sannsynliggjøre dette, kan det for fagområder vedkommende selv ikke behersker, vises til at disse settes bort til andre, for eksempel et foretak.

Innledning

Hovedregelen er at lokal godkjenning av ansvarsrett kun skal gis til foretak. Imidlertid åpner pbl. § 23-8 andre ledd for at det kan gis forskrift om at tiltakshaver kan bygge egen bolig eller fritidsbolig.

§ 6-8 om personlig ansvarsrett for selvbygger fastsetter at tiltakshaver kan tildeles ansvar i egen byggesak, uten at det tas hensyn til kravene i kapitlene 9, 10 og 11 om godkjenning og krav til ansvarlige foretak. Tiltakshaver må likevel sannsynliggjøre at arbeidet blir utført i samsvar med plan og bygningsloven, byggesaksforskriften, byggteknisk forskrift og gjeldende planbestemmelser. Godkjenning som selvbygger begrenser seg til tiltak i tiltaksklasse 1. Tiltakshaver er ansvarlig for kvaliteten i det arbeidet som utføres.

Til første ledd (krav til selvbygger)

Mange ønsker å være selvbyggere. Stortinget har fastslått at det er lov å være selvbygger i Norge. § 6-8 åpner for personlig ansvarsrett for den som ønsker å bygge til eget bruk. Det er kommunen som avgjør om det skal gis godkjenning som selvbygger.

Vilkårene er for det første at det dreier seg om bolig- eller fritidsbygning (helårsbolig, fritidsbolig og garasje, uthus, påbygg, tilbygg o.l.). Eiendom til annet formål (f.eks. næringsvirksomhet) faller utenfor.

Det er videre et vilkår at det gjelder byggverk til selvbyggers eget bruk. Enebolig (eventuelt med sekundærleilighet) omfattes, mens tomannsbolig faller utenfor. Også rekkehus faller av samme grunn utenfor.

Den som søker om ansvarsrett må sannsynliggjøre å inneha tilstrekkelige kvalifikasjoner. Kompetanse og erfaring skal tillegges vekt. Personer med bygningsteknisk utdanning og praksis bør kunne godkjennes. Andre forhold som kan tillegges vekt er om selvbygger tidligere har bistått ved oppføring av byggverk e.l. Også relevante kurs kan tillegges vekt i vurderingen.

Selvbygger skal sannsynliggjøre at arbeidet vil bli tilfredsstillende utført. At selvbygger overfor kommunen søker om personlig ansvarsrett innenfor alle funksjoner, innebærer ikke at han må utføre samtlige arbeidsoppgaver selv. Forskriften er ikke til hinder for at selvbyggeren henter inn kompetanse på områder han selv ikke behersker. Det vesentlige er at arbeidsoppgavene blir gjennomført i henhold til regelverket. Forutsetningen er at selvbygger sannsynliggjør at arbeidet vil bli utført i samsvar med

plan- og bygningsloven og underliggende regelverk. Dette kan gjøres der tiltakshaver selv har kompetanse, har gode medhjelpere eller benytter kvalifisert foretak eller person.

Kravene i kapitlene 9 (Godkjenning av foretak), 10 (Krav til foretakenes system) og 11 (Krav til utdanning og praksis - faglige ledelse) kommer ikke til anvendelse for en selvbygger.

Kommunen kan godkjenne tiltakshaver som ansvarlig for hele eller deler av byggearbeidet. Hvilke deler av lovverket som blir viktigst å sannsynliggjøre kompetanse innenfor, er avhengig av hvilket ansvar som skal dekkes av selvbyggeren. Dersom selvbyggeren skal ha ansvar for søkerfunksjonen, vil byggesaksforskriften være sentral. Dokumentasjon for å sannsynliggjøre at søkerfunksjonen vil bli tilfredsstillende ivaretatt kan være erfaring fra innsending av en god og fullstendig søknad med for eksempel en redegjørelse om videre saksgang og dokumenthåndtering.

Dersom selvbyggeren for eksempel skal ha ansvar for oppsetting av grunnmur, er det viktigere å dokumentere kunnskap om byggteknisk forskrift og preaksepterte løsninger, som f.eks. NBIs byggdetaljblader.

Til andre ledd (funksjoner)

Bestemmelsen presiserer at kommunen kan godkjenne selvbyggeren som ansvarlig for funksjonene søker, prosjekterende og utførende i byggesaken og for alle fagområder under forutsetning av at de er i tiltaksklasse 1. Selvbyggeren kan aldri godkjennes for kontroll. Der det stilles krav om kontroll, må denne gjennomføres av et uavhengig foretak.

Vedlegg

[Lenke til ByggSøk-bygning.](#)

Endringshistorikk

25.03.11. Presisering i veiledning til første ledd. Presisering i femte avsnitt om krav til kompetanse. 01.07.11. Ingress lagt inn. 15.02.13. Endring til andre ledd som følge av at det ikke er krav om sentral godkjenning for kontrollforetak.

§ 6-9. Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett

- (1) Lokal godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake når det ansvarlige foretak
 - a. i vesentlig grad har unnlatt å ivareta krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som stilles til funksjonen som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende,
 - b. har unnlatt å etterkomme pålegg fra kommunen, eller
 - c. ikke lenger er kvalifisert for oppgaven.
- (2) Varsel om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist til å uttale seg som ikke skal være kortere enn 2 uker fra varselet er sendt. Kopi av varsel og vedtak om tilbaketrekking skal sendes tiltakshaver og ansvarlig søker.
- (3) Kommunen kan sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning og uten krav om varsel etter andre ledd, jf. plan- og bygningsloven § 22-4 første ledd tredje punktum, dersom det avdekkes forhold ved det ansvarlige foretakets gjennomføring som kan medføre betydelig fare for helse, miljø eller sikkerhet.
- (4) Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett gjelder inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold ved foretaket som forårsaket tilbaketrekking er rettet, og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede.
- (5) Ved vurdering av tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett på grunnlag av overtredelse og vurdering av ny godkjenning, skal det tas hensyn til om foretaket har rettet avvik som lå til grunn for tilbaketrekkingen.
- (6) Bestemmelsen gjelder tilsvarende for tilbaketrekking av personlig ansvarsrett for selvbygger.

Veiledning

Kommunen kan både gi lokal godkjenning for ansvarsrett og trekke den tilbake. Ved alvorlige overtredelser av plan- og bygningsloven, forskriftene eller byggetilatelsen kan kommunen trekke godkjenningen tilbake. Ansvarsretten kan også trekkes tilbake når foretaket ikke lenger er kvalifisert for oppgaven. Dette kan kalles "riset bak speilet" og skal sikre at byggverket tilfredsstillende kravene i lov og forskrift. Forskriftsbestemmelsen inneholder vilkårene for å kunne trekke tilbake en ansvarsrett og de nærmere reglene kommunen må følge når den trekker ansvarsretten tilbake.

Innledning

Kommunen kan trekke tilbake lokal godkjenning for ansvarsrett ved alvorlige overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av denne lov eller dersom den finner at ansvarlig foretak ikke fyller de krav som stilles til pålitelighet og dugelighet, jf. pbl. § 22-4 første punktum. Med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 23-8 er blant annet vilkårene for tilbaketrekking av ansvarsrett samt varigheten av tilbaketrekking nærmere presisert i byggesaksforskriften § 6-9 om tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett.

Til første ledd (grunnlag for tilbaketrekking)

Kommunen kan trekke tilbake ansvarsretten når det ansvarlige foretaket

- i vesentlig grad har unnlatt å ivareta sin funksjon.
- har unnlatt å følge pålegg om retting av avvik.
- ikke oppfyller forutsetningene for ansvarsretten.

I vesentlig grad har unnlatt å ivareta sin funksjon

Bestemmelsen er en presisering av "alvorlig overtredelse" i pbl. § 22-4 første ledd. Alvorlige overtredelser kan eksempelvis være:

- feil i prosjekteringen eller utførelsen som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet
- fravær av kvalitetssikring eller svikt i kvalitetssikringen
- fravær av kontroll eller svikt i kontrollen
- igangsetting av arbeid uten tillatelse
- unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn
- forfalskning av dokumentasjon
- manglende eller mangelfullt system

Reglene er i stor grad en videreføring av det som gjaldt før 1. juli 2010, og det vises til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) kapittel 8.4. Alvorlig overtredelse kan også være forhold det kan gis overtredelsesgebyr for, jf. pbl. § 32-8 bokstav a – g samt bokstav j samt unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ovennevnte er eksempler, og er ikke ment å være uttømmende. Hva som må anses som alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen vil bero på en konkret vurdering. Flere feil eller mangler både i samme sak eller andre pågående saker til foretaket, som isolert sett ikke kan betegnes som alvorlige, kan samlet sett vurderes som alvorlige i lovens forstand og dermed begrunne tilbaketrekking av godkjenningen, for eksempel gjentatt innsending av mangelfull søknad. Gjentatte brudd skal som hovedregel medføre tilbaketrekking av godkjenning. Det er i seg selv alvorlig hvis et foretak stadig gjør feil, og særlig dersom det er de samme feilene som går igjen.

Unnlattelse av å følge pålegg om retting av avvik

Unnlattelse av å følge pålegg om retting av avvik vil kunne anses både som en "alvorlig overtredelse" og manglende oppfyllelse av krav til "pålitelighet og dugelighet", jf. pbl. § 22-4 første ledd første punktum.

"Alvorlig overtredelse" er nærmere omtalt ovenfor. Kravet til "pålitelighet og dugelighet" relaterer seg til foretakets evne og vilje til å etterleve regelverket, og er en videreføring av § 137 i lov om bygningsvesenet av 1924 og § 98 i bygningsloven av 1965. I motivene til utkast til lov om bygningsvesenet fra 1924 er kravet til pålitelighet og dugelighet begrunnet slik:

”Det sier seg selv at det ikke er mulig for bygningsrådet til enhver tid å overvåke utførelsen, og det må derfor bestå et tillitsforhold mellom rådet og den ansvarshavende som gjør det nødvendig å stille krav både til pålitelighet og dugelighet.”

Et eksempel, som har vært behandlet av Sivilombudsmannen, er tilbaketrekking begrunnet med at kledningsarbeid ble gjennomført til tross for kommunens vedtak om å avslå byggesøknaden, og i strid med en stoppordre. Ansvarshavendes handlemåte hadde vært i klar strid med den lojalitetsplikt overfor bygningsmyndighetene som må gjelde for enhver ansvarshavende.

Manglende oppfyllelse av forutsetningene for ansvarsretten

Manglende oppfyllelse av forutsetningene for ansvarsretten vil kunne anses både som en ”alvorlig overtredelse” og manglende oppfyllelse av krav til ”pålitelighet og dugelighet”. Eksempel på manglende oppfyllelse knyttet til kravet om pålitelighet og dugelighet kan være der ansatte i foretaket slutter, og godkjenningen har vært basert på deres kompetanse, eller at foretaket går konkurs. Manglende oppfyllelse knyttet til kravet om alvorlig overtredelse, kan være manglende eller mangelfullt system.

Brudd på annet regelverk

Brudd på annet regelverk, så som kulturminneloven, forurensningsloven, arbeidsmiljøloven o.l., kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett. Brudd på disse regelverkene kan derimot inngå i en helhetsvurdering. Begrunnelsen for dette er at tillatelse etter plan- og bygningsloven forutsetter samsvar med annet regelverk, jf. pbl. § 21-5 første ledd, og dersom det avdekkes brudd på disse kan det ha konsekvenser for tillatelsen.

Konsekvenser for lokal godkjenning ved tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

Tilbaketrekking av sentral godkjenning fører ikke automatisk til tilbaketrekking av lokal godkjenning. I de tilfeller hvor den sentrale godkjenningen trekkes tilbake etter at det er gitt lokal godkjenning for ansvarsrett, vil betydningen av dette måtte vurderes konkret. Særlig viktig i denne vurderingen vil være hva som var grunnlaget for tilbaketrekking av sentral godkjenning. Kommunene bør, når de blir oppmerksomme på tilbaketrekkingen, foreta tilsyn med foretaket.

Til andre ledd (forhåndsvarsel)

Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist på minst 2 uker til å uttale seg, jf. pbl. § 22-4 første ledd andre punktum. Fristen på 2 uker er satt for å minske skadevirkningene som blir påført tiltakshaver som tredjepart. Kopi av varselet skal sendes både til tiltakshaver og ansvarlig søker. Dette fordi begge parter vil bli berørt dersom ansvarsretten trekkes, og de vil trenge å forberede seg på en slik situasjon.

Til tredje ledd (suspensjon av godkjenning)

Kommunens mulighet til å sette godkjenningen ut av kraft med øyeblikkelig virkning er en videreføring av hva som gjaldt før 1. juli 2010. Kommunens mulighet til å sette godkjenning ut av kraft (som vil være en form for suspensjon) er beregnet for svært alvorlige overtredelser hvor det vil være klart uforvarselig i forhold til helse, miljø og sikkerhet å la foretaket fortsette arbeidet. En parallell til bestemmelsen er pbl. § 32-4 Pålegg om stans og opphør med øyeblikkelig virkning.

Adgangen til å sette godkjenningen ut av kraft umiddelbart er i likhet med pbl. § 32-4 utformet som en ”kan-bestemmelse”. Kommunen bør ved vurderingen av om adgangen skal benyttes blant annet legge vekt på risiko og fare forbundet med at foretaket fortsetter arbeidet, samt kostnadmessige og rettsikkerhetsmessige forhold. Det ligger imidlertid i sakens natur at kommunen i slike tilfeller vil måtte treffe avgjørelser raskt, og før man har full oversikt over alle sider ved saken.

Å sette godkjenning ut av kraft er et vedtak som kan påklages, jf også pbl. § 32-4 siste punktum.

Det understrekes at klage ikke innebærer automatisk oppsettende virkning. Klager må anmode særskilt om dette, jf. forvaltningsloven § 42.

Til fjerde ledd (varighet av tilbaketrekking)

Bestemmelsen presiserer det som anses å være gjeldende oppfatning av regelverket, og er i samsvar med tilsvarende bestemmelse for tilbaketrekking av sentral godkjenning, jf. pbl. § 22-2.

Foretakets handlinger på tilsynstidspunktet står sentralt ved vurderingen av om ansvarsretten skal trekkes tilbake, men dette er likevel ikke til hinder for at man også må foreta en konkret vurdering av eventuelle tiltak foretaket har iverksatt for å rette opp i avvikene som er avdekket i forbindelse med et tilsyn. Noe avhengig av hvilke overtredelser som er avdekket kan resultatet av en slik vurdering i enkelte tilfeller innebære at foretaket underveis i det konkrete prosjektet klarer å dokumentere at det igjen oppfyller vilkårene for godkjenning. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 6-9 femte ledd. Det overordnede vurderingstemaet er om årsaken til ulovligheten er fjernet. I denne sammenheng kan det ha betydning om det er manglende fagkunnskap, svikt i rutinene eller manglende vilje til å følge lovverket som forårsaket det ulovlige forhold. Det er også av

betydning hvordan den ansvarlige har forholdt seg til det ulovlige forholdet (avviket) og om dette er søkt rettet opp (lukket) eller holdt skjult.

Til femte ledd (rimelighetsvurdering)

Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett er et svært inngripende tiltak som vil kunne ha store økonomiske konsekvenser for både tiltakshaver og det ansvarlige foretak. Gjennom å trekke tilbake den lokale godkjenningen til et foretak griper man også indirekte inn i kontraktsrettslige forhold, siden foretaket ikke kan overholde sine privatrettslige forpliktelser. I tillegg innebærer tilbaketrekking at et nytt foretak må hentes inn for å overta det videre ansvaret i byggesaken. I tilfeller hvor prosjektet er kommet langt, kan det for mange foretak fremstå som en uakseptabel risiko å bygge videre på arbeid som de selv ikke kan gå god for, blant annet fordi det forutgående arbeidet kan få konsekvenser for kvaliteten på deres eget arbeid. Selv om privatrettslige forhold faller utenfor det bygningsmyndighetene skal vurdere, er dette forhold som likevel bør tas et visst hensyn til i rimelighetsvurderingen. Formålet er å få til gode bygg og effektive prosesser. Formålet med tilbaketrekking av ansvarsrett er ikke å straffe et foretak som bryter regelverket, men holde foretaket til ansvar slik at det er kvalifisert og bygger lovlig, jf. begrepet ”ansvarlige foretak”. Kommunen oppfordres derfor til å søke å få til en god dialog med foretaket og benytte tiltak som pålegg om retting/overtredelsesgebyr, advarsel o.l. som incentiver for å få foretaket og byggesaken tilbake på rett spor.

Sikkerhetsventil

Det gjøres oppmerksom på at det i pbl. § 22-4 andre ledd er fastsatt en ”sikkerhetsventil” slik at man ikke vil være tvunget til å trekke tilbake den lokale godkjenningen i alle tilfeller hvor regelverket kan komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsventil vil det kunne oppstå situasjoner som kan oppfattes som støtende eller svært urimelig. Eksempler på slike situasjoner kan være der overtredelsen har skjedd gjennom svik hos en ansatt i foretaket som foretaket vanskelig eller umulig kunne forventes å gardere seg mot, og foretaket gjennom personalmessig virkemiddel har grepet fatt i problemet på en besluttsom måte. På den annen side bør det vurderes om svikten kunne vært unngått om foretaket med normal aktsomhet hadde tatt høyde for slike feil, f.eks. ved å ha gode rutiner beskrevet i sitt foretakssystem. Har foretaket ikke utvist normal aktsomhet, taler det for at godkjenningen likevel skal trekkes tilbake. Et annet eksempel er der svikten har skjedd i bare en av flere selvstendige organisatoriske enheter i foretaket og man ikke har holdepunkter for å anta at tilsvarende svikt vil oppstå andre steder. Det kan være tilfeller der foretaket for eksempel er delt opp geografisk med flere kontorer spredt rundt om i landet. I slike tilfeller vil det være grunn til å vurdere om det er ledelsen sentralt eller lokalt som har sviktet. Det vises for øvrig til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) pkt. 8.4.5.

Tilbaketrekking av lokal godkjenning for ansvarsrett er en ”kan”- regel

Tilbaketrekking av ansvarsrett skiller seg fra tilbaketrekking av sentral godkjenning av ansvarsrett ved at denne er utformet som en ”kan”- regel. Det er således lagt opp til at kommunene i større grad enn den sentrale godkjenningsordningen kan utøve skjønn i forhold til om tilbaketrekking skal unnlates. Foretakets evne og vilje til å rette opp i avvikene bør i den sammenheng stå sentralt. Tilbaketrekking av ansvarsrett vil være mest aktuelt i de tilfeller hvor kommunen tviler på at andre sanksjonsformer vil føre frem. Foretaket kan for eksempel ha opptrådt på en slik måte i prosjektet at det er grunn til å tvile på foretakets evne eller vilje til å etterleve regelverket og rette opp i avvikene som er avdekket.

Det skal tas hensyn til om et konkret tiltak faktisk er rettet etter at overtredelse er avdekket. Dette vil være i samsvar med en allmenn rettsoppfatning, men er ikke ment å ta fokus vekk fra betydningen av at foretak til enhver tid skal oppfylle kvalifikasjonskravene. Den sentrale godkjenningsmyndigheten har ingen sanksjonsmuligheter overfor foretak i byggesaker. Bare lokale bygningsmyndigheter kan gi pålegg om retting. Hvorvidt det er foretatt retting vil derfor ikke være avgjørende, men kan inngå som ett av flere momenter som det skal tas hensyn til i en tilbaketrekkings sak. Om tiltaket er rettet skal altså være et relevant moment ved vurderingen, men hvilken vekt det skal ha, må avgjøres konkret av kommunen. Denne vurderingen må gjøres både ved tilbaketrekkingen og ved ny godkjenning etter tilbaketrekking.

Rimelighetsvurdering - momenter

Det må foretas en helhetsvurdering av rimeligheten av sanksjonen, jf. også pbl. § 32-10 Samordning av sanksjoner. Departementet har i sak 2008/1964 vist til følgende momenter som vil kunne inngå i denne vurderingen:

- Årsaken til avviket - dersom feilen har sin årsak i manglende kompetanse på ett ansvarsområde eller i en funksjon, samtidig som det ansvarlige foretak anses kompetent på andre områder det er godkjent for, vil en eventuell tilbaketrekking kunne begrenses til det godkjenningsområdet hvor ulovligheten er gjort. Departementet vil i tilknytning til dette få påpeke at dersom det tidligere i saken er foretatt en tilbaketrekking av ansvarsretten som ansvarlig kontrollerende, og derigjennom pålagt uavhengig kontroll, vil det være svært vanskelig i etterkant å foreta en tilbaketrekking av fagfunksjonen (utførende eller prosjekterende) til samme foretak – særlig dersom det var de samme avvik som resulterte i uavhengig kontroll. En slik tilbaketrekking vil ofte kunne fremstå som et uforholdsmessig tiltak.
- Hvordan foretaket har forholdt seg til avviket, herunder om dette er søkt holdt skjult
- Hvilke tiltak foretaket har iverksatt etter tilsynstidspunktet, herunder hvorvidt årsaken til ulovligheten er fjernet

- Hvilke øvrige sanksjoner som er ilagt
- Hvorvidt det gjentatte ganger tidligere er avdekket avvik hos det aktuelle foretaket. Gjentatte brudd kan tyde på at foretaket ikke er i stand til å sørge for at plan- og bygningsloven etterleves, og på denne bakgrunn kan det også være grunn til å anta at foretaket i fremtiden heller ikke vil ha evne eller vilje til å etterleve regelverket. I slike tilfeller vil tilbaketrekking av ansvarsrett være aktuelt. Dette er ikke minst begrunnet i signaleffekt overfor de foretakene som lojalt følger regelverket, og som har behov for markering fra myndighetene overfor de foretak som ikke gjør det.

Til sjette ledd (selvbygger)

Bestemmelsene om tilbaketrekking av ansvarsrett gjelder tilsvarende for selvbygger.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt.

Kapittel 7. Tidsfrister for saksbehandling

Innledning

I plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften er det fastsatt frister for kommunens saksbehandling av byggesøknader. For noen frister utløses ingen rettsvirkning ved overskridelse av fristen, mens for andre utløses rettsvirkninger som tap av gebyr eller at tillatelse anses som gitt. Fristene er, uavhengig av rettsvirkning, forpliktende for kommunen.

Pbl. § 21-7 regulerer tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Dette gjelder frister for behandling av søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-2, søknad om igangsettingstillatelse og søknad om ferdigattest. Også byggesaker som krever dispensasjon fra plan og planbestemmelser skal behandles av kommunen innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. pbl. § 19-1.

Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av pbl. § 21-7. I tillegg hjemler pbl. § 19-2 adgang til å fastsette tidsfrist med rettsvirkning for søknad som kun gjelder dispensasjon. Det er fastsatt i byggesaksforskriften § 7-4 at også slike søknader skal avgjøres innen 12 uker. Heller ikke i disse tilfellene vil fristen løpe i tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. pbl. § 19-1. Regelen om bortfall av gebyr ved fristoverskridelse i byggesaksforskriften § 7-6 gjelder også for søknader som kun gjelder dispensasjon fra plan og planbestemmelser.

Enkelte tidsfrister har ikke særskilte rettsvirkninger. Hvilke typer saksbehandlingen dette gjelder fremgår av pbl. § 21-8, der det sies at fristenes lengde skal reguleres i forskrift. Nærmere regler om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager er gitt i byggesaksforskriften § 7-1.

Det er adgang til å avtale lengre frist i den enkelte sak. Denne adgangen gjelder generelt i alle saker som er belagt med tidsfrister, jf. pbl. §§ 21-7 sjuende ledd og 21-8 andre ledd. Vurderingen av behovet må imidlertid skje i den enkelte sak. Kommunen kan ikke gi generell fristforlengelse, for eksempel i alle saker som skal behandles politisk, der det skal forhandles, for eksempel om en utbyggingsavtale, eller der søknad fremmes i ferien.

I byggesaksforskriften § 7-2 og § 7-4 bokstav a er det gitt regler om beregning av tidsfrister og i § 7-3 og § 7-4 bokstav a og d er det gitt regler om kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse.

I pbl. § 12-15 er det gitt adgang til felles behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad. Behandling av plan- og byggesaken i felles prosess forutsetter samtykke både fra kommunen og forslagsstiller/tiltakshaver. Saksbehandlingsfristene for den kommunale behandling av planen gjelder også for byggesaken. Det må fattes separate vedtak i byggesaken og plansaken.

Det følger av pbl. § 19-2 og § 21-7 første ledd annet punktum at det kan bli gebyrmessige konsekvenser ved overskridelse av frist. I byggesaksforskriften § 7-6 er det gitt regler om gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse.

Endringshistorikk

01.07.12 Endring som følge av nye bestemmelser i kap. 7 om frist for klageinstansens behandling. 01.07.15 Endring som følge av nye bestemmelser i pbl. § 19-2 og byggesaksforskriftens kapittel 7 om frist for byggesaker som inneholder søknader om dispensasjon, frist for søknader som kun gjelder dispensasjon og tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling.

§ 7-1. Tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling

(1) I tillegg til saksbehandlingsfristene som fremgår av plan- og bygningsloven § 21-7, gjelder følgende tidsfrister for kommunens og klageinstansens saksbehandling:

- a. Forhåndskonferanse skal avholdes av kommunen innen 2 uker
- b. Søknad om midlertidig brukstillatelse skal behandles av kommunen innen 3 uker
- c. Klagesaker skal forberedes av kommunen og oversendes til klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven

- d. Klagesaker skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Fristen gjelder for klage i alle byggesaker, herunder klage i byggesaker der tiltaket krever dispensasjon fra bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- e. I klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker. Dette gjelder uansett om det er kommunen eller klageinstansen som har besluttet utsatt iverksetting
- f. Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8 skal skje innen 6 uker. Samme frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-9.

(2) Dersom søknaden deles opp, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 femte ledd, gjelder 12-ukersfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd bare for søknad om rammetillatelse og søknad om endring av rammetillatelse.

Veiledning

Kommunen og klageinstansen må behandle saker innen fastsatte frister. Noen tidsfrister har rettsvirkninger, for eksempel tilbakebetaling av gebyr dersom fristen ikke holdes. Disse følger av plan- og bygningsloven. Alle andre frister følger av forskriften. Dette er frister for forhåndskonferanse, behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse, behandling av klagesaker og refusjon. Veilederen gir en oversikt over lovens og forskriftens regler om frister og hvordan de skal forstås.

Innledning

Forholdet til pbl. § 21-7

Pbl. § 21-7 regulerer alle tidsfrister med rettsvirkninger som plan- og bygningsmyndighetene er bundet av. Rettsvirkningene ved fristoverskridelse fremgår direkte av bestemmelsen.

Det fremgår av pbl. § 21-7 første ledd at kommunen skal avgjøre byggesaker innen 12 uker, med mindre annet følger av andre eller tredje ledd. Fristen på 12 uker omfatter søknad om tillatelse etter pbl. § 20-2. Også byggesaker som krever dispensasjon fra plan og planbestemmelser skal behandles av kommunen innen 12 uker, jf. pbl. § 21-7 fjerde ledd. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, jf. pbl. § 19-1.

I tillegg hjemler pbl. § 19-2 adgang til å fastsette tidsfrist med rettsvirkning for søknad som kun gjelder dispensasjon, og det er i byggesaksforskriften § 7-4 fastsatt at også slike søknader skal avgjøres innen 12 uker. Heller ikke i disse tilfellene vil fristen løpe i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter.

Det vil være ansvarlig søker eller tiltakshaver, avhengig av type tiltak, som foreslår om søknaden skal behandles etter pbl. § 21-7 første, andre eller tredje ledd.

Det er ikke alltid at kommunen har hele 12 uker til sin saksbehandling. I bestemmelsens andre ledd første punktum fremgår det at kommunen kun har en frist på 3 uker til å behandle søknad om tillatelse til tiltak etter pbl. § 20-3 dersom følgende vilkår er oppfylt:

- Søknaden er fullstendig, det vil si at den inneholder all nødvendig informasjon
- Tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i loven,
- Det ikke foreligger merknader fra naboer eller gjenboere
- At ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, og
- Kommunen har ikke forlenget saksbehandlingsfrist etter SAK § 7-3

Også for tiltak etter pbl. § 20-4, som er tiltak som kan bygges uten ansvarlige foretak, har kommunen en frist på 3 uker til å behandle søknaden. Denne fristen gjelder selv om naboer eller gjenboere har gitt merknader.

Dersom søknaden ikke er avgjort innen fristen på 3 uker etter at fullstendig søknad er mottatt, er rettsvirkningen at tillatelse anses for gitt. Regelen i tidligere pbl. § 95 b) om ”enkle tiltak” er altså blitt en tidsfristbestemmelse, ikke en egen sakstype. Men en tiltakshaver kan ikke legge til grunn at han automatisk har lov til å bygge dersom han ikke hører noe fra kommunen innen 3 uker. Forutsetningen for at en tillatelse anses for gitt er at ovenfor nevnte vilkår er oppfylt.

I dom av 22.09.94 for Oslo byrett vedrørende tidligere pbl. § 86a ble følgende slått fast: ”I og med at retten legger til grunn at det i denne saken ikke forelå et mindre byggearbeid, er det ikke grunnlag for at melderer (tiltakshaveren) kan ha ervervet noen rett til å utføre de anmeldte arbeider ved at kommunen har oversett 3-ukersfristen etter pbl. § 86a, første ledd, litra b. Byggherren bærer risikoen for at arbeidene er av en slik art at de kan meldes etter pbl. § 86a.”. Prinsippene i denne dommen vil også gjelde for tillatelse gitt etter pbl. § 21-7 andre og tredje ledd. Klagefristen vil løpe fra utløpet av 3-ukers fristen, alternativt fra det tidspunkt vedkommende har fått eller burde ha fått kjennskap til tillatelsen, jf. forvaltningsloven § 29.

Der kommunen etter kulturminneloven (kml.) § 25 andre ledd har plikt til å videresende søknad om vesentlig endring av bygninger, også driftsbygninger, bygget før 1850 til kulturminnemyndigheten, er ikke vilkårene i § 21-7 andre eller tredje ledd oppfylt, fordi ett av vilkårene for å få behandlet søknaden innen 3 uker er at forholdet til andre myndigheter er avklart på søknadstidspunktet. Det er kommunen som etter kml. § 25 andre ledd skal sende over meldingen til kulturminnemyndigheten, ikke tiltakshaver. Dermed vil tiltak på slike bygninger ikke omfattes av 3-ukers fristen i § 21-7 andre og tredje ledd. Dette selv om kulturmyndighetene ikke må uttale seg i saken. Dermed vil det være en 12-ukers frist for kommunens saksbehandling i disse sakene.

Av pbl. § 21-7 femte ledd fremgår det at søknad om igangsettingstillatelse skal behandles innen 3 uker, og at tiltaket kan igangsettes dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen fristens utløp. Kommunen skal likevel kvittere ut saken og behandle igangsettingssøknaden også der fristen ikke er overholdt.

Det fremgår av pbl. § 21-7 sjette ledd at fristen for å utstede ferdigattest er 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom fristen overskrides, men det betyr ikke at ferdigattest er gitt ved fristoverskridelse fra kommunen. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta byggverket i bruk. Det forutsettes da at kommunen utsteder en midlertidig brukstillatelse.

Forholdet til pbl. § 21-8

Pbl. § 21-8 gir forskriftshjemmel for å regulere alle tidsfrister uten særskilte rettsvirkninger som bygningsmyndighetene er bundet av. Nærmere regler om frister for avholdelse av forhåndskonferanse, behandling av søknad om midlertidig brukstillatelse, kommunens vedtak i refusjonssaker, kommunens forberedende klagesaksbehandling og klageinstansens behandling av klager er gitt i byggesaksforskriften § 7-1. Selv om brudd på disse fristene ikke medfører rettsvirkninger ved overskridelse, betyr ikke det at brudd på disse fristene er mindre alvorlig. Kommunen har ansvar for å behandle sakene innenfor de fastsatte fristene.

Frister knyttet til planbehandling, konsekvensutredning med videre omfattes ikke av pbl. §§ 21-7 og 21-8 og byggesaksforskriften kapittel 7. Regler om beregning av tidsfristene fremgår av byggesaksforskriften § 7-2. Kommunen er i § 7-3 gitt adgang til å forlenge fristene dersom visse vilkår er oppfylt, se veiledning til § 7-3.

Til første ledd bokstav a

Kommunen skal avholde forhåndskonferanse innen 2 uker etter at anmodning om dette er mottatt. Der kommunen trenger opplysninger fra tiltakshaver for å forberede forhåndskonferansen, løper fristen fra disse opplysningene er kommet inn.

Til første ledd bokstav b

Midlertidig brukstillatelse skal kommunen behandle innen 3 uker. Ved utstedelse av midlertidig brukstillatelse har kommunen mulighet til å foreta en reell vurdering av sikkerhet, gjenstående arbeider og mangler. Selv om det ikke er noen rettsvirkning ved overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle søknad om midlertidig brukstillatelse innen fristen.

Til første ledd bokstav c

Kommunen skal behandle og oversende klagesaker til fylkesmannen innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak. Fristen gjelder for kommunens forberedende klagesaksbehandling i alle byggesaker uavhengig om det er klage i en ordinær byggesak eller dispensasjonssak.

Fristlengden på 8 uker er tilstrekkelig til at politisk behandling praktisk lar seg gjennomføre. Mange kommuner ønsker å beholde den politiske behandlingen som de anser viktig for sitt lokaldemokrati, blant annet ved klager på dispensasjoner eller avslag på dispensasjoner fra arealplaner. Det understrekes imidlertid at når klage på kommunens vedtak finner sted, foreligger det ikke noen generell plikt for kommunen til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken. Kommunen har kun plikt til å vurdere anførsler det er grunn til å se nærmere på, typisk nye opplysninger eller påstander om konkrete feil, jf. forvaltningsloven § 33.

Selv om det ikke er knyttet rettsvirkning til overskridelse av denne fristen, har kommunen et ansvar for å behandle og oversende klagesaken, eventuelt fatte et nytt vedtak, innen fristen.

Til første ledd bokstav d

Tidsfristen omfatter alle klager i byggesaker. Fristen gjelder også for departementet der departementet er klageinstans.

Til første ledd bokstav e

Klagesaker hvor klagen er gitt oppsettende virkning etter forvaltningsloven § 42 skal klageinstansen avgjøre innen 6 uker. Fristen gjelder uansett om det er kommunen eller fylkesmannen som har fattet avgjørelsen om utsatt iverksetting. Overskridelse av fristen innebærer ingen rettsvirkninger.

Til første ledd bokstav f

Kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8 skal skje innen 6 uker etter at nødvendig materiale er mottatt. Samme 6 ukers frist gjelder for kommunens fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. I disse tilfellene løper fristen fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt, se byggesaksforskriften § 7-2 sjette ledd.

Vanligvis vil kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon samles i ett vedtak. Men kommunen kan velge å godkjenne planene i et eget vedtak, før den tar stilling til refusjonsfordelingen, dersom dette er hensiktsmessig. I disse tilfellene må både godkjenningen og refusjonsfordelingen skje innen 6 uker.

Hensikten med fristene er å sikre fremdriften og forutberegneligheten for tiltakshaver, blant annet av hensyn til anbud innhentet fra underentreprenører og vedståelsesfrister.

Selv om det ikke er noen rettsvirkning knyttet til overskridelse av disse fristene, har kommunen et ansvar for å godkjenne planer og foreløpig beregne og fastsette refusjon, innen fristene.

Til andre ledd

Dersom søknaden er delt opp i flere trinn, skal rammetillatelsen behandles innen 12 uker. Denne fristen gjelder også for søknad om endring av rammetillatelse og for søknad som krever dispensasjon fra arealplan.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til innledning og første ledd bokstav e om frist på 12 uker for klageinstansens behandling. Tidligere bokstav e og f er nå bokstav f og g. 01.07.15. Justert veiledning som følge av endringer i reglene om tidsfrister i kap. 7 og pbl. §§ 21-7 og 21-8.

§ 7-2. Beregning av tidsfrister

- (1) Frister som følger av § 7-1 og plan- og bygningsloven § 21-7 kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger.
- (2) For avholdelse av forhåndskonferanse gjelder tidsfristen fra anmodning med tilstrekkelige opplysninger er mottatt, og til forhåndskonferanse er avholdt.
- (3) For søknader, herunder søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, gjelder tidsfristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. I de tilfeller kommunen etter plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd første punktum har satt som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, avbrytes tidsfristen ved at kommunen krever innbetaling av gebyr.
- (4) For kommunens behandling av klage i byggesak gjelder tidsfristen fra klagefristen er utløpt og til saken er oversendt klageinstansen eller nytt vedtak er sendt.
- (5) For avgjørelse i klagesaker gjelder tidsfristen fra klagen er mottatt fra underinstansen og til vedtak i klagesaken er sendt.
- (6) For kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter plan- og bygningsloven § 18-8, gjelder tidsfristen fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt og til vedtak er sendt.
- (7) Tidsfristen for å treffe vedtak etter plan- og bygningsloven § 18-9 om fastsetting av refusjon gjelder fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt.

Veiledning

Bestemmelsen fastsetter hvordan tidsfristene for saksbehandling etter loven og forskriften beregnes. Veilederen forklarer nærmere når frister begynner å løpe, hvilke regler som gjelder for fristavbrytelse og hvordan frister kan forlenges i forbindelse med retting av feil eller innhenting av flere opplysninger. Veilederen går også inn på forholdet til andre relevante bestemmelser.

Innledning

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om beregning av frister etter §§ 21-7 og 21-8.

Av pbl. § 21-7 første ledd fremgår det at søknad om tillatelse til tiltak skal avgjøres innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. Kommunens frist for behandling av byggesak starter når søknaden er fullstendig. I uttrykket ”fullstendig søknad” ligger det at søknaden må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling.

Av pbl. § 21-2 første ledd andre punktum fremgår det at ”*søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket*”. Det er søkers ansvar at alle opplysninger følger med søknaden. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen skal kunne vurdere om tillatelse kan gis, slik som tiltakets ”ytre” rammer, opplysninger om foretak og behovet for kontroll mv. Dette er blant annet opplysninger om plan, plassering, visuell utforming og ansvarsretter. Dette er viktige overordnede krav, og om kommunen ut fra den innsendte dokumentasjon ikke kan ta stilling til dette, kan ikke søknaden anses som fullstendig. Eksempler på mangler som kan medføre at en søknad ikke er å anse som fullstendig, kan være:

- situasjonsplan med tiltaket inntegnet mangler,
- tegninger av tiltaket mangler,
- at det ikke er gjennomført korrekt nabovarsling, eller
- det mangler søknad om ansvarsrett.

Nødvendighetskriteriet i pbl. § 21-2 er viktig siden reglene er relativt fleksible når det gjelder muligheten for å unnta fra visse dokumentasjonskrav.

Dersom dokumentasjonen er nødvendig, men mangler, vil tidsfristen ikke starte før kommunen har mottatt ”fullstendig” søknad. Slike mangler kan også gi grunnlag for at søknaden sendes i retur, slik det er beskrevet i rundskriv H-13/04.

Kommunen gjøres altså ikke ansvarlig, og fristen starter ikke å løpe når en søknad har grunnleggende mangler. Slike mangler er søkers/tiltakshavers ansvar.

En kommune kan imidlertid ikke kreve at opplysningene skal gis på en bestemt måte eller i en bestemt søknadsform. For eksempel skal opplysninger om grad av utnyttning fremkomme av søknaden, men kommunen kan ikke kreve dette dokumentert på en særskilt måte, ut over kravet om at arealer skal beregnes i samsvar med TEK10 kapittel 6 og grad av utnyttning i samsvar med TEK10 kapittel 5. Kravet er at størrelse og grad av utnyttning skal fremkomme av dokumentasjonen. Det skal i søknaden oppgis bruks- eller bebygd areal samt antall etasjer på ny bebyggelse og eventuell eksisterende bebyggelse. For eldre arealplaner skal arealer og utnyttelse beregnes etter de beregningsregler som gjaldt ved tidspunkt for vedtakelse av arealplanen. Utformingen av tiltaket skal vises på tegninger og plassering av tiltaket skal vises på situasjonsplanen. Hva som skal vises på tegninger, detaljeringsgrad og målestokk, avhenger av tiltaket.

Til første ledd

Fristene løper fra mottak av søknaden i kommunen dersom søknaden kun inneholder mindre feil eller mangler som ikke er til hinder for at ”kommunen skal kunne gi tillatelse til tiltaket”, jf. pbl. § 21-2 første ledd. I disse tilfellene løper tidsfristen ved mottak selv om feilen eller mangelen må rettes før kommunen formelt kan fatte vedtak. Kommunen har i slike tilfeller også mulighet til å fatte vedtak om rammetillatelse dersom søker ønsker dette, med vilkår om at dokumentasjonen kompletteres med feilrettinger og suppleringer før igangsettingstillatelse. Dette for å unngå at søknader som for eksempel mangler en underskrift, målsetting på tegninger/situasjonskart, inntegning av terreng og kotelinjer på tegninger/situasjonskart eller beregning av grad av utnyttning der alle opplysninger til grunn for dette fremgår av søknaden, blir liggende i 11 uker før søknaden returneres. I slike tilfeller kan tidsfristen forlenges med den tiden søker bruker på å komplettere søknaden. Det vil si at den tiden som går fra kommunen sender beskjed til søker om å komplettere søknaden til kommunen mottar de nye opplysningene, skal komme i tillegg til fristen. At tid for retting og supplerer kommer i tillegg, innebærer i resultatet det samme som at søknaden eller klagen skal være fullstendig før fristene løper.

Til andre ledd

For forhåndskonferanse løper fristen fra det tidspunkt kommunen har fått tilstrekkelig skriftlig redegjørelse fra tiltakshaver om hvilke spørsmål som vil bli tatt opp og opplysninger som er nødvendige for kommunens forberedelse av forhåndskonferansen. I kommuner som bruker standardisert anmodning om forhåndskonferanse, løper fristen først når det riktige skjemaet er innkommet til kommunen. Dette er i dag det eneste sted i byggereglene at bruk av bestemt blankett er styrende for behandlingen. Alle andre søknader og oppgaver kan gis uten bruk av skjema så lenge nødvendige opplysninger blir gitt.

For forhåndskonferanse er fristavslutningen når konferansen avholdes.

Til tredje ledd

For søknad løper behandlingsfristen fra en fullstendig søknad mottas i kommunen og til vedtak er sendt. Begrepet ”fullstendig søknad” i pbl. § 21-7 innebærer at saken må være godt nok dokumentert til å kunne tas under behandling. Se merknaden innledningsvis og merknaden til første ledd for når en søknad anses ”fullstendig”. For søknad om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest gjelder fristen fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Kravene til dokumentasjon ved ferdigstilling følger av § 8-1.

Fristen omfatter tid for journalføring, arkivbehandling, saksbehandling og ekspedisjon. Om en kommune regelmessig ønsker å behandle søknader i politisk organ, gis det ikke generelt et tillegg i behandlingsfristene for dette. Kommunen må enten øke delegasjonen til administrasjonen eller innføre hyppige politiske møter.

Fristen avbrytes når kommunens vedtak i saken er sendt. Unntatt fra kravet om at tidsfristen løper fram til vedtak er sendt, er de tilfeller der kommunen etter pbl. § 21-4 sjette ledd første punktum setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr etter pbl. § 33-1 er innbetalt. I disse tilfellene løper tidsfristen fram til kommunen krever innbetaling av gebyr. Når kommunen krever dette avbrytes fristen og den begynner først å løpe igjen når gebyr er innbetalt. Krav om at kommunen setter som vilkår for å gi tillatelse at gebyr er innbetalt, kan fremkomme av kommunens gebyrregulativ eller settes som vilkår i den enkelte sak.

Dersom et kommunalt vedtak oppheves av Fylkesmannen gjelder det en ny tidsfrist på 12 uker når kommunen får saken tilbake fra Fylkesmannen til ny behandling.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen regulerer beregningen av fristen for kommunens klagesaksbehandling. Fristen gjelder fra klagefristens utløp. Der klagen ikke kommer inn rettidig og kommunen likevel tar klagen til behandling, vil fristen løpe fra det tidspunkt kommunen mottok klagen. Det gis ikke forlengelse av tidsfristen i påvente av eventuell uttalelse fra andre myndigheter. Det samme gjelder der partene på nytt gis anledning til å uttale seg, og ved eventuell behandling i et kommunalt utvalg. Alt må skje innenfor 8-ukers fristen.

Fristen avsluttes ved at saken oversendes klageinstansen eller nytt vedtak er sendt partene.

Til femte ledd

Fristberegningen starter når klageinstansen mottar klagen fra underinstansen og avsluttes når vedtak i klagesaken er sendt.

Behov for supplerende opplysninger under klagebehandlingen medfører ikke at fristen kan forlenges automatisk i disse tilfellene. Det framgår av regelen at fristen gjelder fra klagen er mottatt fra underinstansen. Dette medfører at kommunen skal ha tatt stilling til klagegrunner og foretatt forberedende klagesaksbehandling, inkludert forelegge saken for partene i saken, jf. forvaltningsloven § 33. Det forutsettes altså at kommunen har ferdigbehandlet klagen i henhold til forvaltningsloven § 33 før klagefristen starter.

Til sjette ledd

I bestemmelsen reguleres beregning av tidsfrister for kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning av refusjon etter pbl. § 18-8. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt nødvendig materiale er mottatt i kommunen. Forut for oversendelsen til kommunen plikter tiltakshaver å utarbeide tekniske planer, kostnadsoverslag, oversikt over berørte grunneiere og et forslag til kostnadsfordeling, se forskriftens kapittel 17 om refusjon. Materialet oversendes berørte grunneiere og festere med 3 ukers uttalelsesfrist. Kommentarene fra grunneiere og rettighetshavere skal sendes til tiltakshaver for samordning og kommentarer. Tiltakshaver oversendes deretter all dokumentasjon i saken til kommunen, og fristen begynner å løpe fra det tidspunkt kommunen mottar denne dokumentasjonen.

Til syvende ledd

I bestemmelsen reguleres kommunens frist for å treffe vedtak om fastsetting av refusjon etter pbl. § 18-9. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt de refusjonspliktiges frist for uttalelse har utløpt og til vedtak er sendt. Når anlegget er ferdig, skal tiltakshaver oversende regnskap med legitimasjoner til kommunen for kontroll. Etter regnskapskontroll skal kommunen foreta en ny foreløpig refusjonsvurdering som sendes de refusjonspliktige til uttalelse. Fristen for uttalelse er 3 uker, jf. merknad til pbl. § 18-9 i ot.prp. nr. 45 (2007-2008). Det er fra det tidspunkt 3-ukers fristen utløper, at kommunens saksbehandlingsfrist begynner å løpe.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til nytt femte ledd om fristberegning for klageinstansens behandling. Tidligere femte og sjette ledd er nå sjette og syvende ledd. 01.07.15. Veiledning til innledning om hva en søknad skal inneholde og til tredje ledd om beregning av fristens lengde.

§ 7-3. Kommunens og klageinstansens adgang til ensidig fristforlengelse

(1) For søknad som omfattes av tidsfristen i plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd, kan kommunen i behandlingen av søknaden forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring, eller krever tillatelse eller samtykke fra andre myndigheter etter plan- og bygningsloven § 21-5. Ny frist skal meddeles tiltakshaver og ansvarlig søker så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

(2) For søknad som omfattes av tidsfristen i enten plan- og bygningsloven § 21-7 andre eller tredje ledd, kan kommunen i særlige tilfeller forlenge fristen. Underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av 3-ukersfristen.

(3) I klagesaker kan klageinstansen forlenge fristen i særlige tilfeller. Fristen kan forlenges inntil 4 uker av gangen. I saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen slik at befaring kan gjennomføres. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.

Veiledning

Kommunen kan i enkelte tilfeller forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinnstillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke. Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende.

Innledning

Det følger av pbl. § 21-8 at departementet gir forskrift om adgang til fristforlengelse, og det er kommunens adgang til ensidig fristforlengelse som reguleres nærmere her.

Denne adgangen kommunen har til å ensidig forlenge fristen er noe annet enn den mulighet kommunen har for å inngå en avtale med tiltakshaver om lengre frist for saksbehandlingen i den enkelte sak, jf. pbl. §§ 21-7 siste ledd og 21-8 andre ledd.

Til første ledd

Det er åpnet for at kommunen i enkelte tilfeller kan forlenge fristen på 12 uker for behandling av rammesøknader og søknader om ett-trinnstillatelse. Dette gjelder i saker som er særlig kompliserte, krever ekstra politisk avklaring eller tillatelse/samtykke etter pbl. § 21-5.

Det er hvor saken er så komplisert enten i sitt innhold eller i sin politiske karakter at det i praksis er vanskelig å behandle den innen fristen. Det kan også være saker der det er parallelle forhandlinger for eksempel om utbyggingsavtaler eller saker som berører spesielle verneinteresser, og som gjør at fristen ikke kan overholdes.

Med ”særlig komplisert” siktes det til de tilfeller hvor det er påkrevet med mer tid for å kunne gjennomføre en tilfredsstillende vurdering for å sikre en forsvarlig saksbehandling i henhold til forvaltningsloven. Et forvaltningsorgan har plikt til å sørge for en skikkelig utredning av saken før vedtak treffes.

Med ”ekstra politisk avklaring” siktes det ikke til at saken skal behandles i et politisk utvalg eller hvor det er politisk uenighet. Heller ikke at det i saken er vanskelige skjønsmessige vurderinger som etter kommunens reglement må gjennomgå en politisk behandling. Det er derimot saker hvor det er påkrevet med politisk behandling utover de krav som følger av plan- og bygningsloven og kommunens delegasjonsreglement, f. eks. i tilfeller der byggesaken henger sammen med andre politiske avklaringer, eller er så kontroversiell at den krever behandling i flere runder.

Også i saker hvor det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5 har kommunen adgang til å forlenge sin egen saksbehandlingsfrist. Annen myndighet har 4 uker på å fatte vedtak eller avgi uttalelse. Kommunens forlengelse av sin egen frist for byggesaksbehandlingen vil først og fremst gjelde der annen myndighet skal fatte vedtak etter annet regelverk. Dersom annen myndighet ikke overholder sin frist, kan kommunen forlenge sin egen saksbehandlingsfrist, eventuelt gi rammetillatelse med forbehold om andre myndigheters godkjenning før igangsettingstillatelse dersom tiltakshaver ønsker dette, jf. pbl. § 21-4 fjerde ledd.

Etter § 21-5 tredje ledd har bygningsmyndighetene også mulighet til å forlenge 4-ukersfristen for andre myndigheter, også der vedkommende myndighet skal avgi uttalelse, men ikke fatte særskilt vedtak. Dette medfører ikke automatisk at bygningsmyndighetene kan forlenge sin egen frist, her gjelder de vanlige kravene om ”nødvendighet” for fristforlengelse. Her har bygningsmyndighetene mulighet til å ta hensyn til andre myndigheter, eller det kan gis rammetillatelse med forbehold.

Der for eksempel rådgivende myndighet som ikke er å anse som ”annen myndighet” skal uttale seg, eks. Byantikvaren, kan ikke dette medføre at fristen forlenges med begrunnelse i at det er nødvendig med tillatelse eller samtykke fra annen myndighet etter pbl. § 21-5, men dette kan eventuelt føre til at saken blir mer komplisert og da bør fristen kunne forlenges.

Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må foreta en konkret vurdering av hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken.

Den adgang kommunen har til ensidig forlengelse av fristen, gjelder kun i søknadsbehandlingen, altså ikke der kommunen opptrer som forberedende klageinstans.

Forlengelsen av fristen gjelder også byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd.

Fristen løper uansett ikke når saken ligger hos regionale eller statlige myndigheter i forbindelse med behandlingen av dispensasjonen, jf. pbl. § 21-7 fjerde ledd og SAK10 § 7-5.

Til andre ledd

Kommunen kan i særlige tilfeller få mer tid til å vurdere en sak selv om vilkårene i pbl. § 21-7 andre eller tredje ledd for å behandle søknaden innen 3 uker foreligger. Eksempel på særlige tilfeller er tiltak i områder hvor plangrunnlaget er uklart, tiltak i uregulerte områder eller tiltak i områder der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende planbestemmelser. Dermed kan saken være komplisert, selv om tiltaket i seg selv ikke er komplisert. Et annet eksempel er der kommunen vil føre tilsyn eller pålegge uavhengig kontroll eller der det foreligger omfattende nabomerknader. Som generell grunn kan ikke kommunen forlenge fristen fordi den skal foreta befarings.

Underretning om fristforlengelse må sendes søker før utløpet av 3-ukersfristen.

Til tredje ledd

Den klare hovedregelen er at klageinstansen skal behandle klagen innen fristen på 12 uker. Det kan imidlertid forekomme saker der det av ulike grunner er umulig å behandle klagen innenfor denne fristen. I særlige tilfeller gis det derfor adgang til fristforlengelse. Men fristforlengelse skal kun skje unntaksvis.

Klageinstansen har adgang til selv å forlenge fristen i "særlige tilfeller" og i saker som krever "undersøkelse på barmark". Adgang til fristforlengelse vil bare være aktuelt der det er nødvendig. Klageinstansen kan altså ikke forlenge fristen for eksempel på grunn av økt saksmengde eller ferieavvikling.

Det vises til pbl. § 21-8 andre ledd der det følger at "Det kan i den enkelte sak avtales lengre frist enn angitt i forskriften." Så dersom alle parter er enige om dette kan en avtale om fristforlengelse være et mulig og foretrukket alternativ framfor ensidig fristforlengelse.

"Særlige tilfeller"

Dette vil kunne gjelde bl.a. i klagesaker der tiltaket ligger i et område hvor plangrunnlaget er uklart, eller hvor området er uregulert eller ligger i et område der spesielle hensyn gjør seg gjeldende. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til reguleringsbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende bestemmelser.

For å forhindre at regelen om fristforlengelse i "særlige tilfeller" medfører lange forsinkelser i klagesakene, er det innført en maksgrønse på 4 uker for hvor lenge klageinstansen kan forlenge fristen av gangen. Fristforlengelse skal meddeles partene så snart det er klart at fristen vil overskrides.

"Undersøkelse på barmark"

Klageinstansen kan også forlenge fristen i saker som krever undersøkelse på barmark. Det legges også her til grunn et nødvendighetskrav. Grunnen for at dette nevnes særskilt er at behovet for barmarksbefaring kan medføre en lang utsettelse. I disse tilfellene vil det derfor ikke være en maksgrønse på 4 uker forlengelsesadgang per gang.

"Ny frist skal meddeles klagesakens parter"

Dette skal gjøres så snart det blir klart at fristen vil bli overskredet. Dette medfører at klageinstansen selv må vurdere og begrunne hvorfor fristforlengelse er nødvendig i akkurat dette tilfellet og om dette tilfellet faller inn under unntaksbestemmelsen om ensidig fristforlengelse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Veiledning til nytt tredje ledd. 01.07.15. Lagt inn veiledning til tredje ledd om at forlengelse av fristen gjelder byggesaker som inneholder søknad om dispensasjon.

§ 7-4. Tidsfrister ved søknad som kun gjelder dispensasjon

Følgende tidsfrister gjelder for behandling av søknad som kun gjelder dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19:

- a. søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 skal avgjøres innen 12 uker. Fristen gjelder fra søknad er mottatt og til vedtak er sendt. Fristen kan forlenges med den tid som medgår til feilretting eller supplering av opplysninger. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig.
- b. underretning om ny frist må være sendt søker før utløpet av tidligere fastsatt frist.
- c. klagesaken skal forberedes av kommunen og oversendes klageinstansen så snart saken er tilrettelagt, og senest innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak.
- d. klagesak skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Klageinstansen kan forlenge fristen i særlige tilfeller. Fristen kan forlenges i inntil 4 uker av gangen. I saker som krever undersøkelse på barmark kan klageinstansen forlenge fristen slik at befaring kan gjennomføres. Ny frist skal meddeles klagesakens parter så snart det er klart at fristen vil bli overskredet.
- e. i klagesak der det er gitt utsatt iverksetting med hjemmel i forvaltningsloven § 42, skal klagen behandles av klageinstansen innen 6 uker.

Veiledning

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 19-2 siste ledd.

Byggesaker som krever dispensasjon fra plan skal behandles av kommunen innen 12 uker, jf. plan- og bygningsloven § 21-7 fjerde ledd. Proposisjon 99 L (2013- 2014) forutsetter at samme frist skal gjelde der det kun søkes dispensasjon.

Fristen løper ikke så lenge søknaden ligger til uttalelse hos statlige og regionale myndigheter.

Til bokstav a

Forskriften fastsetter en frist på 12 uker for søknad som kun gjelder dispensasjon. Kommunens adgang til å forlenge fristen der de trenger mer tid, gjelder på samme måte som i saker der byggesak og dispensasjon behandles sammen, jf. § 7-3 første ledd. Kommunen kan forlenge fristen dersom saken er særlig komplisert, krever ekstra politisk avklaring eller der undersøkelse på barmark er nødvendig.

Til bokstav b

Kommunen må gi beskjed til partene i saken straks det er klart at fristen vil bli oversittet, og sette ny frist for behandling av saken. Kommunen må vurdere hvor lang tid det vil ta å ferdigbehandle saken, jf. § 7-3 første ledd.

Til bokstav c

Kommunen skal behandle og oversende klagesaker til fylkesmannen innen 8 uker. Samme frist gjelder der kommunen tar klagen helt til følge og fatter et nytt vedtak.

Fristen på 8 uker er tilstrekkelig til at politisk behandling praktisk lar seg gjennomføre. Mange kommuner ønsker å beholde den politiske behandlingen som de anser viktig for sitt lokaldemokrati, blant annet ved klager på dispensasjoner eller avslag på dispensasjoner fra arealplaner. Merk at ved klage på kommunens vedtak, har kommunen ingen generell plikt til å foreta en fullstendig fornyet behandling av saken. Kommunen har kun plikt til å vurdere anførsler det er grunn til å se nærmere på, typisk nye opplysninger eller påstander om konkrete feil, jf. forvaltningsloven § 33 .

Det er ikke knyttet rettsvirkning til overskridelse av denne fristen. Men kommunen har et ansvar for å behandle og oversende klagesaken, eventuelt fatte et nytt vedtak, innen fristen.

Til bokstav d

Klagesaken skal avgjøres av klageinstansen innen 12 uker. Klageinstansen kan forlenge fristen i særlige tilfeller. For eksempel hvis tiltaket ligger i et område hvor plangrunnlaget er uklart, området er uregulert eller tiltaket ligger i et område som krever spesielle hensyn. I slike tilfeller kan det oppstå omfattende eller kompliserte vurderinger knyttet til planbestemmelser eller materielle krav i lov eller forskrift, eller på grunn av manglende planbestemmelser.

Fristen kan forlenges i inntil 4 uker av gangen. Klageinstansen skal informere partene i saken om ny frist når det er klart at fristen vil bli forlenget.

Til bokstav e

Klagesaker hvor klagen er gitt utsatt iverksetting etter forvaltningsloven § 42 skal klageinstansen avgjøre innen 6 uker. Fristen gjelder uansett om det er kommunen eller fylkesmannen som har fattet avgjørelsen om utsatt iverksetting. Overskridelse av fristen innebærer ingen rettsvirkninger.

Endringshistorikk

01.07.15 . Veiledning til ny bestemmelse lagt inn.

§ 7-5 Tidsfrist for statlige og regionale myndigheters saksbehandling

Statlige og regionale myndigheter må avgi uttalelse eller fatte vedtak innen 4 uker fra oversendelse. Dette gjelder både ved søknad etter plan- og bygningsloven § 20-2 som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser og ved søknad som kun gjelder dispensasjon. I særlige tilfeller kan kommunen forlenge fristen for disse myndigheter før denne er utløpt.

Veiledning

Til bestemmelsen

Etter plan- og bygningsloven § 19-1 skal berørte regionale og statlige myndigheter få mulighet til å uttale seg før det eventuelt gis dispensasjon fra plan, plankrav eller forbudet mot bygging i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8. Dette gjelder ikke ved søknad om dispensasjon fra andre lovbestemmelser, for eksempel avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 eller tekniske

krav i byggt teknisk forskrift. Det at visse statlige og regionale myndigheter etter § 19-1 er gitt en uttalerett i slike saker, er ikke ensbetydende med at de skal godkjenne en dispensasjonssøknad.

Fristen gjelder fra oversendelse til statlige og regionale myndigheter til uttalelse er gitt.

Det antas at noen saker kan kreve mer enn 4 ukers uttalelsesfrist. For eksempel ved barmarksbefaring eller når kulturmyndigheten etter kulturminneloven har en frist på 3 måneder for å uttale seg, med mulighet for forlengelse i 1 måned.

Kommunen kan forlenge fristen for andre myndigheter i særlige tilfeller. Myndigheten må da sende en begrunnet anmodning til kommunen som senere skal behandle tiltaket.

Virkninger av fristoversittelse

Uttaleretten til regionale og statlige myndigheter faller som hovedregel bort ved oversittelse av fristen. Kommunen kan forlenge fristen etter § 7-5 siste punktum, noe som ivaretar medvirkningsretten tilstrekkelig. Kommer det ingen uttalelse før fristen, er det ensbetydende med at myndighetene ikke har innvendinger til tiltaket.

Ved oversittelse av fristen, må kommunen i alle tilfelle vurdere om de anser saken som tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17. Dersom uttalelse fra myndigheten foreligger før kommunen har fattet avgjørelse i saken, bør det likevel tas hensyn til uttalelsen dersom dette ikke vil forsinke avgjørelsen.

Manglende uttalelse fra myndighetsorganet vil i noen tilfelle kunne føre til at saken blir for dårlig opplyst. For eksempel hvis det er innlysende at myndighetsorganet har opplysninger som vil være av vesentlig betydning for saken. I disse tilfellene bør kommunen forlenge fristen på eget initiativ .

Endringshistorikk

01.07.15. Veiledning til ny bestemmelse lagt inn.

§ 7-6 Gebyrbortfall ved kommunens fristoverskridelse

Ved overskridelse av tidsfristene i § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd skal kommunen tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale gebyret for hver påbegynt uke tidsfristen overskrides. Bestemmelsen gjelder ikke dersom det er avtalt særskilte frister eller kommunen har forlenget fristen etter § 7-3. I slike tilfeller inntreir virkninger av fristoverskridelse fra det tidspunkt den avtalte eller forlengede frist overskrides.

Veiledning

I enkelte tilfeller kan deler av byggesaksgebyret tilbakebetales dersom kommunen ikke overholder saksbehandlingsfristen. Veiledningen forklarer nærmere når bestemmelsen om gebyrbortfall gjelder.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 21-8 siste ledd og 19-2 siste ledd.

Til bestemmelsen

Dersom kommunen oversitter fristen på 12 uker til å behandle byggesøknader og søknad som kun gjelder dispensasjon, må den tilbakebetale tiltakshaver 25 % av det totale byggesaksgebyret for hver påbegynte uke fristen overskrides. Dette følger av byggesaksforskriften § 7-4 bokstav a og plan- og bygningsloven § 21-7 første og fjerde ledd.

Er det avtalt en annen frist eller kommunen har forlenget fristen, gjelder tilbakebetalingen fra den avtalte eller forlengede fristen overskrides.

Behandlingsfristen begynner å løpe fra fullstendig søknad er mottatt i kommunen, jf. pbl. § 21-4 og byggesaksforskriften § 7-2 med veiledning.

Kommunen har selv ansvar for aktivt å redusere gebyret dersom saksbehandlingsfristen oversittes, og betale tilbake eventuelt for mye innbetalt gebyr. Slik tilbakebetaling skal foretas så snart det er klart hvor lang fristoversittelsen blir, som regel i

forbindelse med at kommunen fatter vedtak i saken. Ved uenighet om tilbakebetaling av gebyret, må kommunen kunne dokumentere hvordan beregning av frist og tidsbruk er gjort i den aktuelle saken.

Det er det ”totale” byggesaksgebyret som danner grunnlag for beregningen. Dette innebærer at det er det samlede gebyret i byggesaken som må legges til grunn, herunder gebyr for godkjenning av ansvarsretter.

En kommune skal ikke tilbakebetale byggesaksgebyr der kommunen først treffer et vedtak innenfor fristen på 12 uker, hvor deretter vedtaket blir opphevet etter klagesaksbehandling. Kommunen har fremdeles utført saksbehandling og benyttet ressurser til dette. Det er likevel slik at det kun skal betales ett byggesaksgebyr per byggesak, slik at kommunen ikke kan kreve nytt gebyr ved fornyet saksbehandling etter klage.

Et kommunalt vedtak om hvordan beregningen av fristen er foretatt, vil som regel gjelde konkret for den aktuelle saken og rette seg mot den enkelte gebyrpliktige. Selve gebyret vil i utgangspunktet være standardisert, og kan leses ut fra gebyrregulativet. Beregning av fristen, med eventuelle tidstillegg for supplering av søknaden, vil som hovedregel følge av et standardisert system, og vil dermed også kunne anses som en prosessledende beslutning, jf. rundskriv H-13/04 pkt. 6. Som det videre fremgår av rundskrivets pkt. 6 kan det imidlertid ikke ses bort fra at det kan tenkes tilfeller der kommunens fastsettelse av saksbehandlingsfristen likevel kan utløse en klagerett, hvor beregningen ikke har tatt utgangspunkt i et standardisert system, eller at kommunens avgjørelse på annen måte innebærer en individuell og konkret vurdering av hvordan fristberegningen er foretatt i den aktuelle saken.

Føringer gitt i rundskriv H-13/04 ”Tilbakebetaling av gebyr ved kommunens oversittelse av fristen for behandling av byggesaker”, gjelder.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Bestemmelsen flyttet fra § 7-4 til § 7-6. Lagt inn veiledning til endret bestemmelse som omfatter oversittelse av fristen for søknader som kun gjelder dispensasjon.

Kapittel 8. Ferdigstillelse

Innledning

Før tiltaket kan tas i bruk må det innhentes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Krav om obligatorisk ferdigattest er forsterket i plan- og bygningsloven, og kommunen har etter nytt regelverk bedre tid til å vurdere tiltaket før det gis ferdigattest. Ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker. Krav om obligatorisk ferdigattest vil ha betydning for kommunens oversikt over bebyggelsen i kommunen, som grunnlag for fullstendige kart og fremtidige situasjonsplaner, og forbrukerne får større trygghet for at bygningen er ferdigstilt i henhold til byggetillatelsen og at alt er gjort i tråd med plan- og bygningslovgivningens krav.

Det kan likevel være behov for bruk av midlertidig brukstillatelse i noen tiltak. Eksempel på dette kan være der eier selv skal slutføre kjelleretasjen eller loftsetasjen, eller hvor opparbeiding av utearealer må vente til våren, eller der det er gitt rammetillatelse til rekkehusbebyggelse og hvor enhetene ferdigstilles suksessivt. Loven inneholder derfor en åpning for at det kan gis midlertidig brukstillatelse omtrent som tidligere, men det skal i brukstillatelsen stilles et strengere krav om ferdigstillelse ved at det skal fremgå hvilke arbeider som gjenstår og en forpliktende frist for ferdigstillelse. Manglende oppfyllelse innen den fastsatte frist medfører at det oppstår et ulovlig forhold, som kommunen får plikt til å følge opp med pålegg om ferdigstillelse, jf. pbl. § 21-10 tredje ledd, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter lovens kapittel 32.

Rettsvirkningen av kommunens overskridelse av fristen for å utstede ferdigattest er at bygget kan tas i bruk. Dette innebærer ikke at ferdigattest anses som gitt, det er bare en adgang til å bruke bygget som foreligger. Kommunen bør i slike tilfeller utstede en midlertidig brukstillatelse, med vilkår for slutføring.

For å forbedre rutinene for avslutning av byggeprosessen og sikre grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av et bygg, stilles det i pbl. § 21-10 andre ledd krav om at slik dokumentasjon foreligger før ferdigattest kan utstedes. Nærmere regler om innhold, avlevering og oppbevaring av slik dokumentasjon gis i byggteknisk forskrift kapittel 4 og byggesaksforskriften § 8-2.

Der det etter byggteknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeides avfallsplan, eventuelt med miljøsaneringsbeskrivelse, skal det også foreligge sluttrapport for avfallshåndteringen ved ferdigattest.

Ansvar for ansvarlige foretak opphører formelt ved ferdigattest. I pbl. § 23-3 andre ledd er det imidlertid presisert at kommunen kan gi pålegg om utbedring av mangler som skyldes forhold i prosjektering eller utførelse innen fem år etter ferdigattest. Tilsvarende skal ansvarlige foretak oppbevare dokumentasjon om tiltaket i fem år etter ferdigattest.

Endringshistorikk

01.07.15 Redaksjonell endring. Fjernet henvisning til tidligere regelverk i tredje avsnitt i innledningen.

§ 8-1. Ferdigstillelse av tiltak

(1) Kommunen skal etter søknad utstede ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger. Følgende søknadspliktige tiltak skal ikke avsluttes med ferdigattest:

- a. Opprettelse av ny eiendom, festegrunn eller arealoverføring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m
- b. Midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-4 første ledd bokstav c som ikke skal brukes til varig opphold
- c. Skilt- og reklameinnretninger der tillatelse er gitt for et bestemt tidsrom.

(2) Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

(3) Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse. Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

(4) Der det kreves gjennomføringsplan, jf. § 5-3, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Der det kreves avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggt teknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.

(5) Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik den er utført. Dokumentasjon om tiltakets plassering skal enten skje ved innmålte koordinatverdier eller ved inntegning på tidligere godkjent situasjonsplan.

(6) For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010, og det er gitt midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest når det enten:

- a. ikke gjenstod alvorlige forhold etter gitt midlertidig brukstillatelse, og foretak med ansvarsrett for relevant fagområde vurderer og avgir erklæring om at de gjenstående forholdene er utført i samsvar med byggetillatelsen, eller
- b. kun gjenstod forhold av mindre betydning etter gitt midlertidig brukstillatelse, og eier eller tiltakshaver har gitt erklæring om at arbeidene er utført i samsvar med byggetillatelsen.

Der det søkes om ferdigattest etter bokstav b, avgjør kommunen om gjenstående arbeider er av en slik art at bestemmelsen kan benyttes.

Veiledning

Søknadspliktige tiltak kan ikke tas i bruk før det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, med tre unntak. Ved søknad om midlertidig brukstillatelse skal det redegjøres for gjenstående arbeid, sikkerhetsnivå og tidspunkt for ferdigstilling. Ved søknad om ferdigattest skal diverse forhold bekreftes eller dokumenteres. Det gjelder blant annet at dokumenter om forvaltning, drift og vedlikehold er overlevert til eier og eventuelle justeringer av byggets plassering, planløsning mv. som ikke krever endringssøknad.

Innledning

Tiltak kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er heller ikke adgang til å la andre ta tiltaket i bruk. Ferdigattest markerer avslutningen av byggesaken. Kommunen skal gi ferdigattest når det dokumenteres at tiltaket er prosjektert og utført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av pbl., og at nødvendig kontroll er utført.

Denne bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 21-10, og regulerer hvilke tiltak som skal avsluttes med ferdigattest, hvilke dokumentasjonskrav som stilles ved søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse, og gir nærmere regler om midlertidig brukstillatelse. Det følger av byggesaksforskriften § 7-1 første ledd bokstav b at tidsfristen for kommunens utstedelse av midlertidig brukstillatelse er 3 uker.

Det følger av pbl. § 21-7 sjette ledd at ferdigattest skal utstedes av kommunen innen 3 uker. Byggverket kan tas i bruk dersom 3-ukersfristen for å utstede ferdigattest overskrides, men dette medfører selvfølgelig ikke at kommunen etter fristens utløp kan velge å ikke behandle en søknad om ferdigattest. Overskridelse av fristen medfører kun en rett til å ta tiltaket i bruk dersom vilkårene for det er tilstede. Kommunen har en plikt til å utstede ferdigattest senere dersom vilkårene er tilstede. Tiltakshaver har imidlertid ansvaret for at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt. Der det gjenstår mindre arbeid, og kommunen har oversett fristen, bør det kunne gis midlertidig brukstillatelse med tidsplan for utførelse av gjenstående arbeid eller utbedring av mangler. Denne tidsplanen må da tas inn i gjennomføringsplanen, jf. § 5-3.

For å gjøre kravet om ferdigattest noe mer fleksibelt, og dermed unngå omfattende bruk av midlertidig brukstillatelse, følger det av pbl. § 21-10 første ledd fjerde punktum at kommunen kan gi ferdigattest selv om det foreligger bagatellmessige overtredelser. Regelen er en logisk konsekvens av at enkelte overtredelser er så små at kommunen har lovfestet adgang til å unnlate å forfølge dem. Slike overtredelser er noe annet enn at det gjenstår mindre vesentlig arbeid som grunnlag for midlertidig brukstillatelse. I dette tilfellet gjelder det forhold som kommunen ikke finner grunn til å kreve utbedret fordi betydningen av dem er bagatellmessig, og kommunen kan dermed gi ferdigattest. Men kommunen kan ikke bruke denne bestemmelsen til å frafalle krav om endringstillatelse. Dersom det kreves endringstillatelse, kan ikke kommunen i stedet velge å gi en ferdigattest med hjemmel i denne bestemmelsen. At kommunens adgang er skjønsmessig, betyr at kommunen ved bagatellmessige brudd på plan- og bygningslovgivningen eller tillatelsen står fritt i vurderingen av om den vil utstede ferdigattest. Tiltakshaver har ikke noe krav på at kommunen bruker denne bestemmelsen. Kommunen kan dermed nekte å utstede ferdigattest inntil forholdene er utbedret.

I pbl. § 21-10 tredje ledd er bruk av midlertidig brukstillatelse klarere presisert som et unntak. Kriteriene blir de samme som tidligere (hovedsakelig sikkerhet i bruk). Det skal i brukstillatelsen stilles krav om ferdigstillelse ved konkret angivelse av vilkår og tidsfrist for oppfyllelse. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Søker har en forpliktelse til å viderefremme ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket, jf. byggesaksforskriften § 12-2 bokstav h.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse er enkeltvedtak. Klageadgangen vil imidlertid ikke gjelde forhold som er avgjort i tidligere vedtak i byggesaken, jf. pbl. § 1-9, for eksempel forhold som er avgjort i rammetillatelsen eller igangsettingstillatelsen. Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl. § 21-10 femte ledd.

Til første ledd

Alle søknadspliktige tiltak skal i utgangspunktet avsluttes med ferdigattest.

Enkelte søknadspliktige tiltak skal imidlertid ikke avsluttes med ferdigattest, jf. bokstav a til c. Dette gjelder saker om opprettelse og endring av ny grunneiendom etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg som ikke skal brukes til varig opphold og der tillatelse til skilt- og reklameinnretninger er gitt for et bestemt tidsrom.

For tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling gjelder ikke krav om ferdigattest.

Dette gjelder også tiltak som i utgangspunktet er søknadspliktige, men som kommunen har funnet grunn til å unnta fra søknadsplikten, jf. § 20-5 bokstav g. Slike tiltak kan tas i bruk umiddelbart.

Det er søker som skal søke om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse. Søker kan være ansvarlig søker etter pbl. § 20-3 eller tiltakshaver etter pbl. § 20-4.

Ut fra de innsendte opplysningene skal kommunen vurdere om vilkårene for å gi ferdigattest er tilstede. Kommunen har plikt til å utstede ferdigattest når vilkårene for det er innfridd.

Kommunens avgjørelse om utferdigelse av ferdigattest er et enkeltvedtak som kan påklages (jf. forvaltningsloven § 28).

Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag.

Til andre ledd

Bestemmelsen angir at søker senest ved søknad om ferdigattest skal bekrefte at dokumentasjonsgrunnlaget for driftsfasen er overlevert byggverkets eier. Bekreftelsen kan skje i søknaden om ferdigattest. Det vises for øvrig til § 8-2 med veiledning.

Til tredje ledd

Gjenstår det mindre vesentlige arbeid, kan midlertidig brukstillatelse gis når kommunen finner det ubetenkelig, se pbl. § 21-10 tredje ledd.

Søker har i søknad om midlertidig brukstillatelse ansvaret for å identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for slutføringen.

Gjenstående arbeid må ikke ha særlig betydning for sikkerhet eller helse for personer som bruker tiltaket/byggverket. Noen slike gjenstående arbeider kan imidlertid avhjelpe midlertidig slik at fare ikke oppstår. Et eksempel på dette kan være solid fysisk avstenging av dør mot manglende veranda. Forhold som reduserer brannsikkerheten for personer anses som vesentlig mangel og vil normalt utelukke midlertidig brukstillatelse for byggverket eller aktuell del av det. Dette kan for eksempel gjelde ved manglende vanntilførsel til sprinkelanlegg eller manglende merking av rømningsveier.

Søker skal i søknaden om midlertidig brukstillatelse bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå for bruk.

Det skal settes en bindende tidsfrist for ferdigstillelse når det gis midlertidig brukstillatelse. Dersom denne fristen overskrides, oppstår det et ulovlig forhold og kommunen skal gi pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet, se pbl. § 21-10 tredje ledd tredje punktum.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for deler av tiltaket. Dette vil kunne være aktuelt for store byggeprosjekter som bygges i flere trinn.

Midlertidig brukstillatelse gis etter kommunens skjønn, det er altså ikke noe utbygger automatisk har krav på. Men her vil vanlige forvaltningsrettslige prinsipper gjelde, f. eks. krav om saklig begrunnelse og likebehandling.

Avslag på anmodning om midlertidig brukstillatelse er et enkeltvedtak som kan påklages til fylkesmannen. I avslaget skal det underrettes om klageadgangen, jf. forvaltningsloven § 27 tredje ledd.

Til fjerde ledd

For alle søknadspliktige tiltak der det er ansvarlige foretak eller krav om kontroll, skal søker utarbeide og oppdatere en gjennomføringsplan på grunnlag av samsvarserklæringer for prosjektering og utførelse, og kontrollerklæringer og sluttrapport fra kontrollerende i de tilfeller det er krav om kontroll. Søker skal signere gjennomføringsplanen, og denne signeringen er søkers erklæring på at han har utført sine oppgaver i overensstemmelse med krav og vilkår gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Unntatt fra kravet om gjennomføringsplan er de tiltak der det ikke kreves kontroll eller ansvarlige foretak. I disse tilfellene er det tilstrekkelig med en bekreftelse fra tiltakshavers side om at tiltaket er gjennomført i overensstemmelse med plan- og bygningsloven, planer, tillatelser og vilkår i tillatelser.

I samsvarserklæringen skal prosjekterende skriftlig bekrefte at han har utført prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, særskilte krav og vilkår i tillatelsen. Ansvarlig utførende skal i samsvarserklæringen skriftlig bekrefte at han har utført arbeidet på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav eller tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette gjøres i overensstemmelse med foretakenes system for kvalitetssikring. Der det er krav om kontroll, skal kontrollerende utarbeide kontrollerklæring som bekrefter at kontrollområdet er kontrollert og i overensstemmelse med krav og tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Kontrollerende skal også utarbeide en sluttrapport, jf. § 14-8 andre ledd, som skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, hvilke avvik som er funnet og at disse er lukket.

Samsvarserklæringer, kontrollerklæringer og sluttrapport skal oversendes søker, som skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med erklæringene før søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sendes til kommunen. Gjennomføringsplanen skal følge som vedlegg til søknad om ferdigattest. Samsvarserklæringene og kontrollerklæringene skal ligge hos ansvarlig søker som en del av dokumentasjonsgrunnlaget for tiltaket.

Der det etter byggt teknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 skal utarbeides avfallsplan, eventuelt med miljøsaneringsbeskrivelse, skal sluttrapport med kvitteringer for deponi mv. som dokumenterer faktisk disponering av avfallet sendes kommunen sammen med søknad om ferdigattest, jf. også byggt teknisk forskrift § 9-9. Sluttrapporten skal redegjøre for avfallet som er disponert på søknadstidspunktet.

Videre skal det ved sluttrapportering gjøres rede for eventuelt gjenstående avfall, og hvordan dette skal håndteres. Det forutsettes at det meste av avfallet er håndtert i tråd med kravene i byggt teknisk forskrift, og at det kun er en liten del av avfallet som gjenstår. Det bør i all hovedsak kun gjenstå å håndtere avfall fra innredningsarbeider og arbeider som etter avtale med kommunen slutføres og dokumenteres etter at søknad om ferdigattest er sendt. Alt avfall fra eventuell riving og miljøsanering skal være disponert og dokumentert før ferdigattest gis.

Kommunen gir ferdigattest på grunnlag av ovennevnte rapportering. Endelig sluttrapport som også omfatter disponering av eventuelt gjenstående/resterende avfall skal ikke sendes inn til kommunen, men den skal være tilgjengelig for kommunen ved eventuelt tilsyn.

Til femte ledd

Der det har vært endringer i forhold til tillatelsen, er det krav om at endringssøknad sendes og behandles før søknad om ferdigattest sendes. Denne bestemmelsen regulerer de tilfeller der det er foretatt justeringer som ikke krever endringssøknad, men som likevel har betydning for kommunale planer og kart. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal søker i slike tilfeller sende oppdaterte tegninger og situasjonskart til kommunen. Søker skal også sende underretning om tiltakets plassering slik det er utført.

Til sjette ledd

Generelt

Mange byggetiltak mangler ferdigattest. Dette gjelder spesielt eldre bygninger. For å sikre lik behandling av søknader om ferdigattest i eldre byggesaker, presiserer bestemmelsen når kommunen skal gi ferdigattest.

For tiltak der søknad om byggetillatelse ble sendt kommunen i perioden fra og med 1. januar 1998 til og med 30. juni 2010 og tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal kommunen utstede ferdigattest på nærmere angitte vilkår. Bestemmelsen gjelder alle typer byggverk, men er mest aktuell i forbindelse med eiendomsoverdragelse av boliger.

Det skal ikke utstedes ferdigattest for tiltak som er søkt om før 1. januar 1998. Dette følger av pbl. § 21-10 femte ledd.

En forutsetning for å få ferdigattest etter § 8-1 sjette ledd er at det er gitt midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven av 1985. Dersom tiltaket har midlertidig brukstillatelse, skal det normalt kun gjenstå mindre vesentlig arbeid uten betydning for helse, miljø og sikkerhet. Gjenstår det større arbeider enn regelverket forutsatte for midlertidig brukstillatelse, gjelder likevel bestemmelsen dersom det ikke dreier seg om alvorlige forhold.

Mangler midlertidig brukstillatelse, er bruk av tiltaket i utgangspunktet ulovlig. I slike tilfeller gjelder ikke denne bestemmelsen. For å få ferdigattest må det vanlige ansvarsrettssystemet brukes. I tillegg kan kommunen vurdere å følge opp lovbruddet.

Dersom kun deler av bygningen har midlertidig brukstillatelse, må de delene som mangler brukstillatelse ferdigstilles på vanlig måte med ansvarlige foretak i byggesaken. Deretter vil det kunne gis ferdigattest etter § 8-1 sjette ledd.

Forskriften regulerer i bokstav a og b når det skal gis ferdigattest basert på type arbeidsoppgaver som gjensto etter utstedelse av midlertidig brukstillatelse. Forskriften skiller mellom forhold som krever gjennomgang av profesjonelle ansvarlige foretak og mindre forhold som eier enkelt kan sjekke ut selv.

Ferdigattest utstedes kun for hele byggesaken samlet.

Forskriftsbestemmelsen begrenser seg til tiltak der ferdigattest var et krav etter tidligere regelverk. Bestemmelsen omfatter ikke meldingstiltak som er oppført i den aktuelle perioden siden det ikke var krav om ferdigattest i meldingssaker.

Regler som skal legges til grunn for saksbehandlingen

Prosesen med å utstede ferdigattest for eldre byggverk skal følge plan- og bygningsloven av 1985. Søknader sendt kommunen før 1. juli 2010 skal behandles etter tidligere regelverk. Dette gjelder for hele tiltaket og følger av pb. § 34-4 fjerde ledd. Dette innebærer at ansvarlige foretak skal avgi kontrollerkjøring for utført egenkontroll eller pålagt uavhengig kontroll for gjenstående forhold etter midlertidig brukstillatelse.

Bokstav a

Ved søknad om ferdigattest etter bokstav a skal kommunen vurdere om gjenstående forhold har en slik karakter at det er nødvendig å benytte ansvarlige foretak for å få avsluttet byggesaken med ferdigattest.

Bokstav a gjelder når det ikke gjenstår *alvorlige forhold*. Vurderingen må baseres på kompleksiteten ved gjenstående arbeider og hvilke konsekvenser de har for helse, miljø og sikkerhet.

Eksempler på forhold som omfattes av bokstav a kan være endelig innregulering av tekniske anlegg (for eksempel luft), eller dør med manglende eller feil brannklassifisering.

Den nedre grensen for virkeområdet til bokstav a går ved tilfeller der det gjenstår *forhold av mindre betydning*. Der det kun gjenstår *forhold av mindre betydning*, kan ferdigattest gis etter bokstav b uten krav om ansvarlige foretak.

Etter bokstav a skal kommunen, eventuelt etter forslag fra ansvarlig søker, vurdere hvilke ansvarsretter som er nødvendige for å skaffe tilstrekkelig grunnlag for ferdigattest. Ett eller flere ansvarlige foretak skal vurdere byggetiltaket og avgi erklæring om at gjenstående forhold er utført i samsvar med byggetillatelsen. Det kan være nok å benytte en ansvarlig kontrollerende for å gjøre dette.

Der det er behov for en mer omfattende prosess og koordinering, kan det være aktuelt å kreve ansvarlig søker. Ansvarlig søker innehar bindeleddsfunksjonen mellom aktørene i byggesaken. Opprinnelig ansvarlig søker skal ha oversikt over tiltaket og ha fått informasjon fra ansvarlige foretak om gjenstående forhold ved søknad om midlertidig brukstillatelse.

Der det gjenstår noe mer arbeid, kan det være nødvendig med både ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Dette vil likevel bare unntaksvis være aktuelt siden midlertidig brukstillatelse bare skal gis der det gjenstår mindre vesentlig arbeid.

I utgangspunktet vil foretak med ansvarsrett i den opprinnelige byggesaken kunne benyttes for å skaffe grunnlag for ferdigattest. Det er også mulig at et nytt foretak påtar seg oppgaven, for eksempel der opprinnelig foretak har opphørt.

Bokstav b

Der det kun gjenstår *forhold av mindre betydning*, kan kommunen godkjenne erklæring fra tiltakshaver eller eier som grunnlag for ferdigattest. Tiltakshaver skal bekrefte at gjenstående arbeider er utbedret og at byggverket ikke er i strid med opprinnelig byggetillatelse.

Bestemmelsen omfatter mindre arbeider som ikke krever en gjennomgang av ansvarlig foretak. Kommunen avgjør om gjenstående arbeider ikke er mer omfattende enn at bestemmelsen kan benyttes. Dette følger av bokstav b siste punktum.

Det er tilstrekkelig med en enkel erklæring på at arbeidet er utført. Det er ikke krav om vedlagt dokumentasjon. Dersom gjenstående forhold framgikk av midlertidig brukstillatelse, skal erklæringen vise til dette.

Bokstav b avgrenses nedad mot bagatellmessige overtredelser. Det følger av pbl. § 21-10 første ledd at kommunen kan utstede ferdigattest der det foreligger bagatellmessige overtredelser av plan- og bygningslovgivningen.

Bokstav b kan benyttes der arbeidene som gjenstår ikke er bagatellmessige, men likevel er av mindre karakter og som eier enkelt kan bekrefte utført. Slike forhold kan sammenlignes med overtredelser av mindre betydning som kommunen kan avstå fra å forfølge etter pbl. § 32-1.

Gjenstående forhold som omfattes av bokstav b, kan være utearealer som er satt på vent til våren, for eksempel uferdig adkomst, parkering og manglende rekkverk.

Kommunens avgjørelse av om gjenstående arbeider er av en slik art at bokstav b kan benyttes, er et enkeltvedtak som kan påklages.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Veiledning til fjerde ledd endret. Tatt ut deler av avsnitt om kommunens vurdering av avfallshåndtering. 01.07.15. Lagt inn veiledning til nytt sjette ledd. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger og redaksjonelle endringer.

§ 8-2. Overlevering av dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold

Søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at nødvendig dokumentasjon for driftsfasen som angitt i byggt teknisk forskrift § 4-1, er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine ansvarsområder. Søker skal overlevere dokumentasjonen til byggverkets eier mot kvittering.

Veiledning

Det er krav om at søker senest ved søknad om ferdigattest skal ha fått nødvendig dokumentasjon for driftsfasen fremlagt av de ansvarlige foretak. Søker skal overlevere dokumentasjonen til byggverkets eier mot kvittering.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 der det stilles krav om at det skal foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold. Hensikten bak dokumentasjonskravet er å sikre at eier av byggverket har nødvendig dokumentasjon til å drifte, vedlikeholde og bruke bygget som forutsatt.

Det stilles ikke krav til forvaltningen, driften eller vedlikeholdet, heller ikke at det skal foreligge drifts- eller vedlikeholdsplaner, bare at byggverket skal være tilstrekkelig dokumentert ved ferdigstilling, på linje med andre produkter.

Kravet om hva dokumentasjonen skal inneholde og hvem som skal oppbevare denne, reguleres i byggt teknisk forskrift kapittel 4. Det vises til veiledning til byggt teknisk forskrift kapittel 4 der det utdypes nærmere hva dokumentasjonen skal inneholde.

Til bestemmelsen

Søker skal senest ved søknad om ferdigattest påse at tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktenes, egenskaper som grunnlag for driftfasen, er fremlagt av de ansvarlige foretak innenfor sine ansvarsområder.

Det er ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende som skal fremlegge slik dokumentasjon, jf. byggt teknisk forskrift § 4-1. De ansvarlige foretakene skal fremlegge dokumentasjon som er nødvendig for å utarbeide rutiner for forvaltning, drift og vedlikehold av tiltaket i bruksfasen. Merk likevel at hovedregelen for dokumentasjon av produkter er at den som velger produkt, også er ansvarlig for dokumentasjonen av det. Dette kan også være tiltakshaver, og i slike tilfeller må ansvarlig søker sørge for at dokumentasjonen samordnes av en av de ansvarlige, f. eks. ansvarlig prosjekterende. Avhengig av entreprisform og kontraheringsform kan dokumentasjon utarbeides av ett eller flere foretak. Ansvarlig søker skal påse at denne dokumentasjon er samordnet og at den har et innhold og struktur som gir et godt grunnlag for utarbeiding av slike rutiner.

Hvis byggverket skal tas i bruk i etapper, må det foreligge tilstrekkelig dokumentasjon for den aktuelle delen før midlertidig brukstillatelse gis. Dokumentasjonen kan unnlates dersom den er mindre vesentlig for driftsfasen fram til ferdigattest utstedes.

Dokumentasjonen skal leveres til søker som deretter overleverer denne til byggverkets eier. Dette er nødvendig for at søker skal kunne oppdatere gjennomføringsplanen og bekrefte at dokumentasjonen er mottatt og overlevert byggverkets eier ved søknad om ferdigattest.

Søker skal overlevere dokumentasjonen til byggverkets eier mot kvittering. Dokumentasjonen vil dermed være tilgjengelig i bygget. For å sikre at dokumentasjonen faktisk er utarbeidet/sammenstilt og overlevert byggverkets eier, skal eier bekrefte skriftlig at slik dokumentasjon er mottatt. Denne bekreftelsen skal ligge hos søker og kunne vises fram ved et eventuelt tilsyn.

Søker skal senest i søknaden om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, bekrefte at dokumentasjon er overlevert byggverkets eier. At dokumentasjonskravet er oppfylt vil være en forutsetning for å få ferdigattest.

Dokumentasjonen skal ikke sendes kommunen og kommunen har ingen plikt til å kontrollere denne. Men kommunen kan kreve denne fremlagt ved tilsyn.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

Kapittel 9. Godkjenning av foretak

Innledning

Kapittel 9 stiller kvalifikasjonskrav til foretak som søker om å påta seg ansvarsrett, jf. pbl. kap. 22. Kravene gjelder både ved lokal og sentral godkjenning og retter seg mot foretakets organisasjon, system for ivaretagelse av plan- og bygningslovgivningen og de samlede kvalifikasjoner i foretaket.

Kravene er i utgangspunktet de samme for sentral og lokal godkjenning. Foretaket må ved søknad om sentral godkjenning synliggjøre både sin organisering som foretak og hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene. Det er ikke krav om lokal godkjenning dersom et foretak har relevant sentral godkjenning for tiltaket. I slike tilfeller skal kommunen bare tildele ansvarsrett. Dette innebærer at kommunen ikke skal foreta den forhåndsvurderingen av kvalifikasjoner og system som gjennomføres i forbindelse med søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, men kun vurdere om det sentrale godkjenningsbeviset er relevant for det omsøkte ansvarsområdet og i så fall tildele ansvarsrett.

Foretak som ikke innehar sentral godkjenning må vurderes opp mot kvalifikasjonskravene. Kommunen skal påse at foretaket har tilstrekkelige kvalifikasjoner for oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningens krav i det konkrete tiltaket det søkes ansvarsrett for. I tillegg må kommunen påse at foretakets system for kvalitetssikring av plan- og bygningslovgivningens krav er godt nok og i bruk.

Endringshistorikk

01.01.12. Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om enhetlig begrepsbruk (kompetanse erstattet med kvalifikasjoner). 15.02.13. Endret som følge av forskriftsendring om automatisk tildeling av ansvarsrett til foretak med relevant sentral godkjenning.

§ 9-1. Godkjenning

- (1) Foretak som skal godkjennes for å påta seg ansvar for oppgaver som ansvarlig søker, prosjekterende, utførende eller kontrollerende i tiltak som krever ansvarsrett, skal oppfylle kravene i forskriftens tredje del (Godkjenning og ansvar).
- (2) Kvalifikasjonsbedømmelsen skal baseres på en samlet vurdering av foretakets organisasjon, styringssystem og de samlede kvalifikasjoner i foretaket.
- (3) Sentral godkjenning for ansvarsrett er frivillig for ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.
- (4) Lokal godkjenning for ansvarsrett er obligatorisk for alle funksjoner for tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Dette gjelder likevel ikke dersom foretaket har relevant sentral godkjenning for det aktuelle tiltak, jf. pbl. § 22-3 andre ledd. I slike tilfeller vil det være tilstrekkelig med tildeling av ansvarsrett, jf. pbl. § 23-3 første ledd første punktum.
- (5) Der foretaket ikke har sentral godkjenning, skal kommunen ved behandlingen av lokal godkjenning for ansvarsrett gjenbruke tidligere innsendt dokumentasjon etter § 9-2, § 10-2 og kapittel 11. Ved vesentlige endringer av innholdet i dokumentasjonen som kan være av betydning for godkjenningen, har foretaket ansvar for å opplyse kommunen om dette og sende inn revidert dokumentasjon.

Veiledning

Søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-2 skal gjennomføres av foretak som har fått lokal godkjenning for ansvarsrett av kommunen for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende, eventuelt også kontrollerende. Med lokal godkjenning for ansvarsrett menes at kommunen har godkjent foretaket som ansvarlig i det konkrete byggetiltaket fordi de oppfyller krav til organisasjon, styringssystem og faglige kvalifikasjoner. Sentral godkjenning er en forhåndsgodkjenning av at et foretak tilfredsstiller de ovennevnte kravene. En slik godkjenning er frivillig.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. §§ 22-5 og 23-8 og er en delvis videreføring av tidligere GOF § 2 nr. 1 og 2.

Til første ledd (krav til godkjenning)

Tiltak som er søknadspliktige etter pbl. § 20-2, skal forestås av foretak med ansvarsrett, jf. pbl. § 20-3. Foretak som ønsker å påta seg ansvar for søker-, prosjekterings-, utførelses- og kontrolloppgaver i slike tiltak og i tiltak etter pbl. § 20-4 dersom det er krav om uavhengig kontroll, må søke om godkjenning for ansvarsrett. Ansvarsretten er en del av byggesaken, og avgjøres av kommunen. Lokal godkjenning omfatter både vurderingen som leder til lokal godkjenning og ansvarsrettstildelingen. Foretaket søker om lokal godkjenning for ansvarsrett i hvert enkelt tiltak i den kommunen hvor tiltaket skal oppføres, jf. pbl. 20-3. Dette gjelder både foretak som har sentral godkjenning og de uten.

Å påta seg ansvar etter plan- og bygningslovens byggesaksregler betyr at vedkommende kan holdes ansvarlig for at de oppgavene ansvarsområdet omfatter i byggesaken, blir gjennomført i samsvar med kravene gitt i plan- og bygningsloven og dens forskrifter samt gitte tillatelser.

Bestemmelsen gjelder også kontrollforetak. Ordlyden i bestemmelsen gjelder ”tiltak som krever ansvarsrett”, dette omfatter ikke bare tiltak etter pbl. § 20-1 som krever ansvarlig søker, ansvarlig utførende og ansvarlig prosjekterende, men også tiltak etter § 20-4 der det bare er krav om ansvarlige kontrollforetak.

Til andre ledd (kvalifikasjonsbedømmelse)

Kvalifikasjonsbedømmelsen skal omfatte både organisasjon, styringssystem og foretakets samlede kvalifikasjoner. Kvalifikasjonskrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelige kvalifikasjoner og gjennomføringsevne til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet eller tiltaket det søkes ansvarsrett for. Ved sentral godkjenning vil utgangspunktet være foretakets organisasjonsplan som skal vise foretakets ansvars- og myndighetsfordeling og kvalifikasjoner. Det må dokumenteres at kvalifikasjonskravene er oppfylt gjennom personer med nødvendige kvalifikasjoner i form av relevant utdanning og praksis. Ved lokal godkjenning er kravet om at foretakets organisasjon skal være tilpasset det omsøkte tiltaket, ment å sikre at foretaket har gjennomføringsevne for de oppgaver det skal bidra med.

Krav til styringssystem skal ivareta oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningen. Foretak som søker sentral eller lokal godkjenning skal kunne synliggjøre hvilke rutiner som finnes for ivaretagelse og dokumentasjon av krav i plan- og bygningslovgivningen. Ved lokal godkjenning må det synliggjøres at systemet kan håndtere det aktuelle tiltaket og at foretaket vil benytte tilstrekkelige kvalifikasjoner i oppgaveløsningen. Ved lokal godkjenning skal foretaket i søknaden om ansvarsrett synliggjøre hvordan oppgavene er tenkt løst i tiltaket gjennom bruk av tilstrekkelige faglige kvalifikasjoner.

Til tredje ledd (frivillig sentral godkjenning)

Sentral godkjenning er en frivillig ordning for alle funksjoner (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende).

Sentral godkjenning skal bidra til å gjøre kommunenes vurdering av ansvarsrett og gjennomføringen av byggesaken enklere og skal sikre kvalitet og seriositet blant utøverne. Der det foreligger relevant sentral godkjenning skal kommunen tildele ansvarsrett, jf. fjerde ledd.

Foretak som ikke innehar sentral godkjenning, må vurderes fullt ut av kommunen mht. oppfyllelse av kravene i denne forskrift del 3. Kommunen må påse at foretaket har tilstrekkelige kvalifikasjoner for oppfyllelse av plan- og bygningslovgivningens krav i det konkrete tiltaket det søkes ansvarsrett for, jf. byggesaksforskriften § 10-2 andre ledd. Dette skal synliggjøres av foretaket gjennom et vedlegg til søknaden om ansvarsrett.

Til fjerde ledd (lokal godkjenning)

Lokal godkjenning for ansvarsrett er i utgangspunktet obligatorisk for samtlige funksjoner, og tildeles av kommunen i den enkelte sak. Lokal godkjenning for ansvarsrett har en varighet fram til ferdigstilling av byggesaken.

Det er likevel ikke krav om obligatorisk lokal godkjenning dersom et foretak har relevant sentral godkjenning for tiltaket. I slike tilfeller skal det bare tildeles ansvarsrett. Dette innebærer at kommunen ikke skal foreta den forhåndsvurderingen av kvalifikasjoner og system som gjennomføres i forbindelse med søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Kommunen skal imidlertid vurdere om det sentrale godkjenningsbeviset er relevant for det omsøkte ansvarsområdet og i så fall tildele ansvarsrett. Dette kan gjøres i forbindelse med vedtak om byggetillatelse.

Forhåndsvurderingen av at foretaket har tilstrekkelig styringssystem i bruk og kompetanse for det omsøkte ansvarsrettsområdet, vil være tilstrekkelig ivarett gjennom saksbehandlingen i den sentrale godkjenningsordningen.

Vurderingen av om den sentrale godkjenningen er relevant for det omsøkte ansvarsområdet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Avslag på søknad om tildeling av ansvarsrett vil derimot være et enkeltvedtak.

Ved å søke om ansvarsrett påtar foretaket seg et ansvar for at sluttresultatet er i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Dette skal kunne dokumenteres ved et eventuelt tilsyn. Foretaket er ansvarlig for at det brukes riktig og nødvendig kompetanse til rett tid. Dersom kommunen er i tvil om det benyttes tilstrekkelig kompetanse i tiltaket, kan kommunen ved tilsyn kreve å få fremlagt organisasjonsplanen som viser bruk av kompetanse (se § 1-2 bokstav e).

Dersom kommunen kun tildeler ansvarsrett, kan den ikke gebyrlegge som om den skulle ha behandlet søknad om lokal godkjenning. Kommunens eventuelle merarbeid med å vurdere om en sentral godkjenning passer for et aktuelt tiltak eller del av et tiltak, bør ikke gebyrlegges direkte, men tas inn i de generelle overhead-kostnadene. Kommunen bør i slike tilfeller ikke gjøre tildeling av ansvarsrett til en særskilt saksbehandling med tilhørende gebyr.

Se tabell her som viser en oversikt over godkjenningsområder fra perioden 1. juli 2010 til 31. desember 2011 som kan sammenliknes med nye godkjenningsområder for kontroll gitt etter 1. januar 2012. Tabellen viser hvilke av de tidligere kontrollområdene (høyre kolonne) med tilhørende tiltaksklasse som kan legges til grunn ved søknad om ansvarsrett for kontroll i byggesaker etter 1. januar 2013. F. eks. vil foretak med sentral godkjenning for det tidligere området "Kontroll av prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 2" få tildelt ansvarsrett uten vurdering av kvalifikasjoner og system for "Kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 2".

Til femte ledd (gjenbruk av dokumentasjon)

Ikke alle foretak ser det som nødvendig å ha sentral godkjenning, bl.a. fordi foretaket stort sett arbeider lokalt i en eller to kommuner. I slike tilfeller vil det kunne fremstå som unødvendig byrdefullt både for foretaket og kommunen at foretaket må sende inn samme dokumentasjon, dvs opplysninger om system, kvalifikasjoner mv. hver gang det søker om lokal godkjenning.

Kommunen er forpliktet til å gjenbruke tidligere innsendte opplysninger ved behandling av søknad om lokal godkjenning. På den måten slipper foretaket å sende inn samme informasjon hver gang det søker om lokal godkjenning i samme kommune. Det vil være tilstrekkelig med en henvisning til saksnummer eller annen referanse for tidligere innvilget lokal godkjenning.

Har det skjedd vesentlige endringer i foretaket med henblikk på innholdet i dokumentasjonen og dette vil kunne ha betydning for godkjenningen, må foretaket opplyse om dette ved søknad om ny godkjenning.

Kommunen forutsettes å ha et saksbehandlingssystem som kan ivareta innsendte dokumenter og gjøre de lett gjenfinnbare. Gjenbruk av dokumentasjon medfører at det blir færre dokumenter å behandle og arkivere i kommunen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om enhetlig begrepsbruk (kompetanse erstattet med kvalifikasjoner). 01.07.12. Endring i veiledning til fjerde ledd som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt. 01.01.13. Endring av veiledning til femte ledd og veiledning til nytt sjette ledd som følge av forskriftsendring. Redaksjonelle endringer. 15.02.13. Endring av veiledning til tredje ledd som følge av forskriftsendring som presiserer at sentral godkjenning er frivillig for kontrollerende. Redaksjonelle endringer. 01.04.13 Redaksjonell endring i veiledning til fjerde ledd. 01.04.14. Endring i veiledning til fjerde ledd om gebyrlegging ved tildeling av ansvarsrett. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger i veiledningen.

§ 9-2. Foretak og andre som kan gis godkjenning

- (1) Godkjenning kan kun gis til foretak som skal godkjennes for ansvarsrett, herunder også etater og andre offentlige organer.
- (2) Foretak skal være registrert i Foretaksregisteret. Foretak fra annen EØS-stat som ikke er registrert i Foretaksregisteret, må dokumentere at det er registrert i tilsvarende foretaksregister eller bransjeregister i en EØS-stat.
- (3) Foretak fra land omfattet av WTO-avtalen kan få godkjenning for ansvarsrett ved å dokumentere at det oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningslovens.
- (4) Det kan gis lokal godkjenning for ansvarsrett som selvbygger etter § 6-8.

Veiledning

I tillegg til foretak kan godkjenning som ansvarlig foretak gis til etater og andre offentlige organer. Foretak skal være registrert i foretaksregisteret eller tilsvarende utenlandske registre. Selvbygger kan gis lokal godkjenning for visse tiltak.

Innledning

Det følger av pbl. §§ 22-1 første ledd og 22-3 første ledd at godkjenning for ansvarsrett kan gis til foretak.

Med hjemmel i § 22-5 er det i byggesaksforskriften § 9-2 om foretak som kan gis godkjenning fastsatt nærmere bestemmelser om kravet til registrering. Bestemmelsen inneholder også et særskilt unntak for selvbygger.

Hensikten med å kreve registrering er å sikre at søkeren reelt sett er et foretak, og at det er lovlig etablert i hjemstaten. Reglene om foretak som kan gis godkjenning er i all hovedsak en videreføring av gjeldende rett.

Til første ledd

Godkjenning for ansvarsrett gis som hovedregel kun til foretak og ikke til personer, se likevel særskilt unntak for selvbygger i fjerde ledd. Med foretak menes enhver virksomhet (hovedsakelig juridisk person, uavhengig av organisering) – med økonomisk formål. EØS-retten stiller ikke krav om rettslig status, noe som innebærer at også etater og offentlige organer som driver økonomisk virksomhet vil være omfattet av begrepet. I de tilfeller der kommuner ønsker å søke lokal eller sentral godkjenning må denne virksomheten skilles ut som en egen enhet, men ikke nødvendigvis som et foretak, og holdes atskilt fra kommunens forvaltningsfunksjoner forøvrig.

Til andre ledd (krav til registrering)

Foretak må være registrert i foretaksregisteret eller i enhetsregisteret. Se Brønnøysundregistrene på www.brreg.no. Foretak registrert i andre EØS-stater må kunne dokumentere at de er registrert i et tilsvarende register i sitt hjemland.

Det gjøres for øvrig oppmerksom på at foretak som delt opp geografisk med faste avdelingskontorer rundt om landet, har anledning til å få registrert avdelingskontorene som underenheter med egne organisasjonsnumre i Enhetsregisteret. Det enkelte avdelingskontor vil da kunne søke om godkjenning for ansvarsrett på et eget organisasjonsnummer.

Foretak fra en EØS-stat som ikke er registrert i foretaksregisteret eller i enhetsregisteret, må dokumentere at det er registrert i tilsvarende register i sitt eget land. Andre ledd må ses i sammenheng med § 4 i lov av 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser hvor det fastslås at rettighetshavere er virksomheter som er opprettet i samsvar med lovgivningen i en EØS-stat og som har sitt sete, hovedadministrasjon eller hovedforetak i en slik stat. All dokumentasjon ved søknad om sentral godkjenning og lokal godkjenning for ansvarsrett må være på norsk, dansk eller svensk eller det kan vedlegges oversettelse til et av disse språkene. Se §§ 5-1 femte ledd (lokal godkjenning) og 13-2 (sentral godkjenning).

Til tredje ledd (WTO)

Norge har et åpent regime for offentlige anskaffelser, som er basert på WTO-avtalen om offentlige anskaffelser (Government Procurement Agreement - GPA) og EØS-avtalen. I dag er 40 av WTOs totalt 153 medlemsland med i GPA; de 27 EU-landene, Sveits, Norge, Island, Liechtenstein, USA, Canada, Japan, Sør-Korea, Hong Kong, Taiwan, Singapore, Israel og Aruba (Nederland). Dagens avtale omfatter anskaffelser av varer, tjenester og bygg- og anleggskontrakter. Alle virksomheter som er gitt rettigheter etter internasjonale avtaler som Norge har på området, har rettigheter etter loven. Foretak fra andre land som er omfattet av WTO-avtalen er gjennom byggesaksforskriften § 9-2 tredje ledd sikret rett til godkjenning for ansvarsrett, og sikrer dermed ivaretagelse av forpliktelser som Norge har påtatt seg etter WTO-avtalen. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 4 i lov av 16. juli 1999 nr. 69 om offentlige anskaffelser hvor det fastslås at rettighetshavere er virksomheter som er opprettet i samsvar med lovgivningen i en stat omfattet av WTO-avtalen og som har sitt sete, hovedadministrasjon eller hovedforetak i en slik stat.

Til fjerde ledd (selvbygger)

Det er gjort unntak fra kravet om at det kun er foretak som kan gis godkjenning for ansvarsrett når det gjelder bygging av egen bolig- eller fritidsbygning. Slik personlig ansvarsrett er nærmere regulert i byggesaksforskriften § 6-8, jf. pbl. § 23-8.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 9-3. Fastsettelse av tiltaksklasser

(1) Oppgaver knyttet til tiltak skal inndeles i tiltaksklasse 1, 2 eller 3 innenfor ett eller flere fagområder basert på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet.

(2) Oppgaver knyttet til tiltaket kan plasseres i ulike tiltaksklasse for den enkelte funksjon og fagområde. Kommunen godkjenner tiltaksklasser etter forslag fra ansvarlig søker.

Veiledning

Oppgaver i en byggesak inndeles i tiltaksklasse 1, 2 eller 3 innenfor fagområder som for eksempel arkitektur, brannkonsept og bygningsfysikk. Tiltaksklassen har blant annet betydning for hvilke krav som stilles til foretakenes kompetanse. Tiltaksklassen baseres på kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser eventuelle mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er i all hovedsak videreføring av tidligere GOF § 12. Det er tre tiltaksklasser, hvorav tiltaksklasse 1 er de enkleste arbeidene og tiltaksklasse 3 er de mest kompliserte.

Fastsettelse av tiltaksklasser henger nært sammen med fastsettelse av risikoklasser, pålitelighetsklasser og brannklasser.

Til første ledd (inndeling i tiltaksklasser samt kriterier)

Det er tre tiltaksklasser hvor tiltaksklasse 1 omfatter de enkleste tiltakene og oppgavene, mens tiltaksklasse 3 omfatter de mest kompliserte. Konsekvensene av eventuelle feil spiller også inn ved vurdering av tiltaksklasse. Tiltaksklassen kan omfatte hele eller deler av tiltaket, og er knyttet til oppgaver og ikke nødvendigvis til hele byggverket. Hvilke krav som skal stilles til foretakets kvalifikasjoner, vil således bero på tiltaket eller oppgavens kompleksitet, vanskelighetsgrad og eventuelle konsekvenser mangel eller feil kan få for byggverkets egenskaper eller for brukerne av byggverket. Begrepene vanskelighetsgrad og kompleksitet har dels overlappende betydning. Med kompleksitet siktes det i første rekke til byggeprosess hvor det er mange involverte foretak, med uoversiktlige grensesnitt som medfører at prosessen blir krevende å koordinere. Vanskelighetsgrad relaterer seg mer til det faglige.

Et tiltak kan for eksempel ha stor vanskelighetsgrad hvis det krever spesiell fagkompetanse å prosjektere eller utføre, eller hvis det anses krevende å gjennomføre korrekt. Tiltakets kompleksitet er mer bestemt av om det er mange forhold som må tas hensyn til, herunder hvis det er behov for spesialkompetanse innen flere profesjoner under planleggingsarbeidet og oppføringen. For eksempel vil brannteknisk prosjektering av et yrkesbygg i normale tilfeller kunne vurderes med lav eller moderat vanskelighetsgrad. Men dersom tiltaket er brannteknisk oppgradering av et kulturminnebygg, hvor store deler av bygningskroppen skal bevares, så vil prosjekteringen kunne ha middels vanskelighetsgrad, men høy kompleksitet. Tilsvarende vil arbeid hvor mange fagdisipliner er involvert, og disse gjensidig påvirker hverandres rammebetingelser, kunne vurderes å ha høy kompleksitet.

Et annet eksempel på kompleksitet kan være et stort bygg med mange involverte fagområder, hvor preaksepterte ytelser kan benyttes, men hvor det kreves omfattende koordinering både i prosjektering og i oppføringsfase for å unngå feil. Driftsbygning kan anses som kompleks når den er sammensatt av rom for flere funksjoner.

Til andre ledd (inndeling av tiltak i ulike tiltaksklasser)

Andre ledd første punktum fastslår at det ved fastsettelse av tiltaksklasse må foretas en konkret vurdering av henholdsvis søknad, prosjektering, utførelse og kontroll. Disse trenger ikke nødvendigvis å ligge i samme tiltaksklasse, jf. andre punktum. Inndelingen av et tiltak i forskjellige oppgaver med forskjellige tiltaksklasser (tiltaksprofil) skal fremgå av gjennomføringsplanen for tiltaket.

Innvendige vegger i et byggverk som ellers ligger i tiltaksklasse 3, kan for eksempel være tiltaksklasse 1. Et småhus hvor alle oppgavene normalt ville ha ligget i tiltaksklasse 1, kan ha en tomt med geotekniske forhold som tilsier at fundamenteringen kommer i tiltaksklasse 2. Et lagerbygg med store spennvidder kan ha en svært enkel arkitektonisk utforming, men store utfordringer med hensyn til bæreevne og stabilitet som tilsier at dette kommer i tiltaksklasse 2.

Når alle aktuelle funksjoner og samtlige fagområder er definert for et konkret tiltak og disse i kombinasjon er inndelt i ulike tiltaksklasser etter vanskelighetsgrad, kompleksitet og konsekvenser, kan dette oppstilles i en såkalt tiltaksprofil. En tiltaksprofil er en samlet beskrivelse av alle funksjoner, fagområder og tiltaksklasser for det konkrete tiltaket og alle enkeltoppgaver i det. Tiltaksprofil benyttes for å finne frem til foretak med godkjenningssområder som dekker alle deler i samsvar med oppdeling i ansvarssområder. Kommunen skal normalt godkjenne tiltaksprofilen når det fremgår at oppgavene er plassert i et fagområde som angir relevant kvalifikasjonstype og tiltaksklasse.

Det er ansvarlig søker som skal vurdere oppgavene og foreslå hvilken tiltaksklasse oppgaven skal plasseres i, herunder fremlegge en tiltaksprofil som del av gjennomføringsplanen. Ansvarlig søkers forslag til tiltaksklasser skal som utgangspunkt legges til grunn av kommunen, se annet ledd andre punktum. Overprøving av forslag til tiltaksklasser og/eller tiltaksprofil bør forbeholdes tilfeller der forslaget er åpenbart feil, for eksempel tiltaksklasser er satt kunstig høyt eller ikke er dekkende for oppgaven. Fastsettelse av tiltaksklasser har tidligere vært betraktet som prosessledende avgjørelser som ikke kunne påklages. Dette er imidlertid endret slik at fastsettelse av tiltaksklasser inngår som en del av kommunens totalvurdering ved byggesøknader, og som derfor kan være klagegrunnlag.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 9-4. Oppdeling i tiltaksklasser

- (1) Tiltaksklasse 1 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og der mangler eller feil ved tiltaket fører til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
- (2) Tiltaksklasse 2 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av
 - a. liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til middels til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
 - b. middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til små til middels konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.
- (3) Tiltaksklasse 3 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av
 - a. middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet, eller
 - b. stor kompleksitet og vanskelighetsgrad.

Veiledning

Bestemmelsen deler inn de tre tiltaksklassene etter kompleksitet, vanskelighetsgrad og mulige konsekvenser mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet. Bestemmelsen angir nærmere hvilke vurderinger som medfører plasseringen.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er i all hovedsak videreføring av tidligere GOF kap. 4, §§ 13, 14 og 15. Som hjelpemiddel for fastsettelse av tiltaksklasser, er det i veiledningen gitt kriterier for tiltaksklasseplassering og eksempler på tiltak eller oppgaver med forskjellig vanskelighetsgrad og med forskjellige konsekvenser ved eventuelle feil. Oppgavens kompleksitet, vanskelighetsgraden og konsekvensene ved feil og mangler er bestemmende for hvilken tiltaksklasse oppgaven anses å ligge i. Det deles i tre tiltaksklasser. Tiltaksklasse 1 omfatter de enkleste oppgavene, mens tiltaksklasse 3 omfatter de mest kompliserte oppgavene.

Fastsetting av tiltaksklasse er viktig for at oppgaven skal kunne ansvarsbelegges med rett kompetanse. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal forslag til tiltaksklasse angis, men det er kommunen som fastsetter tiltaksklasse.

Nedenfor følger en oversikt over relevante kriterier for tiltaksklasseplassering for ulike fagområder og funksjoner. Oversikten er ikke uttømmende, men vil være et utgangspunkt for fastsetting av tiltaksklasse for de meste vanlige fagområdene og oppgavene innen bygg- og anleggsvirksomhet. Andre kriterier vil imidlertid også kunne være relevante.

Tabell 1. Kriterier for tiltaksklasseplassering for søkerfunksjonen

Søkerfunksjon	TILTAKSKLASSE		
	1	2	3
For bygning, anlegg eller konstruksjon, og for en teknisk installasjon som selvstendig tiltak	<ul style="list-style-type: none"> • Søknadens kompleksitet og omfang: ett-trinnsøknad og andre søknader med få ansvarsretter 	<ul style="list-style-type: none"> • Søknadens kompleksitet og omfang: flere trinnsøknad, flere ansvarsretter, eventuelt dispensasjoner m.m. • Middels krevende koordinering i prosjekterings- og byggefasen 	<ul style="list-style-type: none"> • Søknadens kompleksitet og omfang: komplisert tiltak, omfattende rammesøknad + flere søknader om igangsettingstillatelse, mange ansvarsretter, eventuelt dispensasjoner/avklaringer med andre myndigheter o.a. • Krevende koordinering i prosjekterings- og byggefasen

Tabell 2. Kriterier for tiltaksklasseplassering for prosjektering

FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE		
	1	2	3
Arkitektur. Arkitektonisk utforming av byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning og plassering, visuell kvalitet, planløsning, miljøkonsept, universell utforming, lyd- og vibrasjonsforhold etc.	Arkitektonisk utforming av: <ul style="list-style-type: none"> • Byggverk i område regulert til åpen bebyggelse og frittstående tiltak i uregulert område • Ikke krevende ift. omgivelser • Ingen spesielle krav til uteareal og uterom • Mindre krav til terrengtilpasning 	Arkitektonisk utforming av: <ul style="list-style-type: none"> • Område med en viss tetthet, rekkehus, kjedehus ol • Flerfunksjonelle byggverk med enkle krav til planløsning • Middels krav til terrengtilpasning 	Arkitektonisk utforming av: <ul style="list-style-type: none"> • Byggverk i arkitektonisk krevende sammenheng, historisk miljø eller by- og tettstedsmiljø. • Flerfunksjonelle og komplekse byggverk med store krav til planløsning og terrengtilpasning.
Utearealer og landskapsutforming Prosjektering skal ha god visuell og universell utforming, skal ta hensyn til sikkerhet og innvirkning på ytre miljø, herunder overvann.	Prosjektering av terrengutforming som krever mindre inngrep, ved kjente grunnforhold, der innvirkning på spesielle forhold, som skredfare og personsikkerhet, miljø- og verneinteresser, samt forhold til naboeiendom anses å være liten.	Prosjektering av terrengutforming som krever middels krevende terrengtilpasninger og inngrep, ved kjente grunnforhold. Innvirkning på overvanns-, grunnvannsforhold, skredfare, personsikkerhet, miljø, verneinteresser og forhold til naboeiendom anses å være av middels betydning.	Prosjektering av terrengutforming som krever store eller krevende terrengtilpasninger og inngrep, der innvirkning på overvanns- og grunnvannsforhold, universell utforming, personsikkerhet, miljø, estetikk, verneinteresser og forhold til naboeiendom anses å være av stor betydning.
Oppmålingsteknisk prosjektering Utarbeidelse av stikningsplan med beregninger av utstikkingsdata av punkter i plan og i høyder.	Oppmålingstekniske beregninger i områder regulert til spredt bebyggelse, hvor krav til høyder og minsteavstander ikke er kritisk for å oppfylle krav til plangrunnlaget med bestemmelser. Godkjenningområdet gjelder tiltak med få stikkingspunkter i flatt terreng.	Oppmålingstekniske beregninger i områder regulert til tett bebyggelse hvor krav til høyder og minste- avstander ikke er kritisk for å oppfylle krav til plangrunnlaget med bestemmelser. Godkjenningområdet gjelder tiltak med inntil 30 stikkingspunkter med ulike kotehøyder.	Oppmålingstekniske beregninger i områder i tett bystruktur, hvor krav til høyder og minsteavstander er kritisk for å oppfylle krav til plangrunnlaget med bestemmelser. Godkjenningområdet gjelder tiltak i krevende terreng med over 30 stikkingspunkter, og med ulike kotehøyder.
Brannkonsept Utforming av helhetlig konsept for brannsikkerhetskonsept mht. mennesker og konstruksjon av byggverk.	Byggverk i BKL 1 og risikoklasse 1, 2 og 4 som prosjekteres i samsvar med ytelser fastsatt i veiledning til TEK10.	<ul style="list-style-type: none"> • Byggverk i BKL 1 og risiko klasse 3, 5 og 6 • Byggverk i BKL 2 og risiko klasse 1, 2 og 4 • Prosjekteres i samsvar med ytelser fastsatt i veiledning til TEK10. 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggverk i alle BKL og alle risikoklasser • Godkjenningområdet omfatter også helhetlig brannkonsept for byggverk med fravik fra preaksepterte ytelser
Geoteknikk Utarbeidelse av grunddata og fundamentering med eventuelt sikringstiltak for bygg, anlegg eller konstruksjon.	<ul style="list-style-type: none"> • Småhus inntil 3 etasjer. • Andre byggverk inntil 2 etasjer med oversiktlige og enkle grunnforhold • Fundamentering for anlegg og konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Fundamentering av byggverk med 3-5 etasjer. • Fundamentering på tomt med vanskelige grunnforhold. Metode for fastleggelse av grunnforhold er godt utviklet. • Fundamentering for anlegg og konstruksjoner som iht NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggverk med flere enn 5 etasjer • Fundamentering på tomt med vanskelige grunnforhold. • Metode for fastleggelse av grunnforhold er lite utviklet. • Fundamentering for anlegg og konstruksjoner som iht NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 3 og 4.
Konstruksjonssikkerhet Dimensjonering av bæreevne og stabilitet av bygg, anlegg eller konstruksjoner.	Byggverk som iht NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 1 og iht. TEK10 i BKL 1	Byggverk som iht NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 2, og iht. TEK10 i BKL 2 og 3	Byggverk som iht NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighets- klasse 3 og 4, og BKL 2 og 3
Bygningsfysikk	• Publikums- og arbeidsbygg inntil 2 etasjer	• Bygninger med 3-5 etasjer	• Bygninger med flere enn 5 etasjer

<p>Prosjektering omfatter fastsettelse av ytelser og tekniske løsninger for innemiljø, fukt, lyd og energi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Småhus med høyst to boenheter over hverandre • Byggverk uten kjølebehov. 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggverk med kjølebehov, uten soneinndeling 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggverk med kjølebehov, med soneinndeling.
<p>Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner Prosjektering omfatter dimensjonering, produktspesifikasjon og plassering, samt kravspesifikasjon til brannsikring for føringer gjennom brannskiller.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering av mindre installasjoner for enkle bygninger og småhus med med høyst to boenheter over hverandre. • Slukkeinstallasjoner i bygninger i BKL 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering av installasjoner for publikums- og arbeidsbygg, omsorgsboliger og større boligbygg, inntil 5 etasjer • Slukkeinstallasjoner i bygninger i BKL 2 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering av kompliserte installasjoner og installasjoner i byggverk med flere enn 5 etasjer. • Slukkeinstallasjoner i bygninger i BKL 3
<p>Ventilasjon - og klimainstallasjoner Prosjektering omfatter fastlegging av luftmengder og dimensjonering av kanaler, og produkter. Oppgaven omfatter varme- og kjølefunksjon, og varme- gjenvinning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsanlegg som betjener kun en branncelle, med luftmengde inntil 2000 m³/t • Røykventilasjonsanlegg i BKL1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsanlegg som betjener to eller flere brannceller og uten sentralstyring, med luftmengde inntil 25000 m³/t og mindre ventilasjonsanlegg med sentralstyring. • Røykventilasjonsanlegg i BKL 2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsanlegg med sentralstyring og ventilasjonsanlegg uten sentralstyring med luftmengde over 25000 m³/t. • Røykventilasjonsanlegg i bygninger i BKL 3.
<p>Vannforsynings-, avløpsanlegg og fjernvarme Prosjektering omfatter plassering, fundamentering, dimensjonering av rør, produkter og komponenter for utvendig VA-anlegg, overvann og fjernvarme.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Anlegg for inntil 20 personekvivalenter. • Overvannsproblematikken for ett eller en liten gruppe av småhus i byområde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlegg for inntil 200 personekvivalenter. • Overvannsproblematikken for større boligfelt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlegg for flere enn 200 personekvivalenter • Overvannsproblematikken for store områder i tett bystruktur.
<p>Løfteinnretninger Dimensjonering, spesifisering og sammenstilling av produkter og komponenter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Heiser med lav løftehøyde og lav hastighet • Rulletrapper og rullende fortau 	<ul style="list-style-type: none"> • Løftehøyde inntil 8 plan og etasjer uten brannkrav. 	<ul style="list-style-type: none"> • Løftehøyde mer enn 8 etasjer med brannkrav og evakueringsheis.
<p>Lydforhold og vibrasjoner Kartlegging av lyd- og vibrasjonskilder, og tiltak mot det m.h.t. mennesker og konstruksjoner.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • For bygninger med ett brukerområde. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygninger inntil 5 etasjer og med to eller flere brukerområder 	<ul style="list-style-type: none"> • Byggverk med flere enn 5 etasjer og flere enn to brukerområder. • Godkjenningsområde omfatter byggverk hvor prosjektering av tiltak mot vibrasjoner er krevende.
<p>Miljøsanering Kartlegging av farlig avfall ved riving eller ombygging av byggverk.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bygninger med BRA større enn 100 m² og mindre enn 400 m². • Anlegg eller konstruksjoner av tilsvarende størrelse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygninger med BRA over 400 m² byggverk inntil 5 etasjer. • Anlegg eller konstruksjoner av tilsvarende størrelse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Bygninger med BRA over 400 m² høyere enn 5 etasjer. • Anlegg eller konstruksjoner av tilsvarende størrelse.
<p>Brannalarm, nødlys og ledesystem Prosjektering skal angi nødvendige ytelser for produkter og komponenter som inngår i installasjonen. Ved plassering skal brannkonsept og branntegninger med rømningsforhold legges til grunn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem i byggverk i risikoklasse (RKL) 1-4 som er i brannklasse (BKL) 1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem i mellomstore bygninger i RKL 1-4 som er i BKL 2 og mellomstore bygninger i RKL 5 og 6 som er i brannklasse 1. 	<ul style="list-style-type: none"> • Prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem i store bygninger i RKL 1-4 som er i brannklasse 3, store bygninger i RKL 5-6 som er i brannklasse 2 og 3, samt SD-anlegg (sentral driftsstyring) i byggverk i brannklasse 2 og 3.

Tabell 3. Kriterier for tiltaksklasseplassering for utførelse

FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE		
	1	2	3
Innmåling og utstikking av tiltak Overføring av tiltakets plassering med utstikking av punkter fra koordinatfestet situasjonsplan til terrenget samt høydeplassering.	Utsikking av punkter og beliggenhetskontroll av tiltakets plassering i terrenget hvor krav til høyder og minsteavstander ikke er kritisk for oppfyllelse av krav i prosjekteringsgrunnlaget (enkle og oversiktlige forhold, flat mark, tomtegrensene er satt ut i terrenget og kontrollert)	Utsikking av punkter og beliggenhetskontroll av tiltakets plassering i terrenget med mindre oversiktlige og mer kompliserte forhold, men hvor krav til høyder og minsteavstander ikke er kritisk for oppfyllelse av krav i prosjekteringsgrunnlaget.	Utsikking av punkter og beliggenhetskontroll av tiltakets plassering i terrenget med krevende og uoversiktlige forhold, hvor det stilles høyt krav til høyder og minsteavstander, og hvor det er kritisk for oppfyllelse av krav i prosjekteringsgrunnlaget.
Grunnarbeider og landskapsutforming Grunnarbeider omfatter sprengning, oppfylling, planering, komprimering og graving av grøfter med nødvendig avstivning inkludert legging av overvanns-, og VA-ledninger og igjenfylling.	• Grunn- og terrengarbeid, og graving av grøfter i områder med oversiklig grunnforhold.	• Grunn- og terrengarbeid i områder med vanskelige grunnforhold som omfatter; • sprenging inntil 8 m skjæringshøyde fra opprinnelig nivå. • oppfylling av løsmasser inntil 5 m avvik fra opprinnelig nivå.	Grunn- og terrengarbeid i områder med vanskelige grunnforhold som omfatter; • sprenging med skjæringshøyde mer enn 8 m fra opprinnelig nivå oppfylling av løsmasser med avvik mer enn 5 m fra opprinnelig nivå.
Plasstøpte betongkonstruksjoner Oppgaven omfatter forskalings-, armerings- og utstøpningsarbeider av betong konstruksjoner som fundamenter, vegger, søyler, bjelker og dekker.	Arbeider med tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1: • Småhus inntil 3 etasjer og andre mindre bygninger i høyst to etasjer og moderate spennvidder av bjelker eller dekker. • Små bruer, kulverter for ettfeltsveier • Forstøtningskonstruksjoner inntil 2m	Arbeider med tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2: • Boliger med flere enn 3 etasjer • Andre bygninger inntil 5 etasjer og spennvidder inntil 8 m for bjelker og dekker • Kulverter m. kjørebredde for tofeltsveier • Forstøtningskonstruksjoner over 2 m og med trafikkbelastning	Arbeider med tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighets klasse 2 eller 3: • Bygninger med flere enn 5 etasjer og andre byggverk med store spennvidder for bjelker og dekker. • Fundamenter og pilarer for bruer for tungtrafikk • Etterspente bjelker og dekker
Tømrerarbeider og montering av trekonstruksjoner Utførelse av bærende og ikke bærende byggverkskonstruksjoner i tre.	• Småhus inntil 3 etasjer, andre mindre bygninger i høyst to etasjer. • Ikkebærende vegger i store bygg	• Boliger med flere enn 3 etasjer • Andre bygninger med 3 og 4 etasjer. • Endring av bærekonstruksjon i eksisterende bygninger.	• Trekonstruksjoner med store spennvidder. • Krevende arbeider med utskifting av bærende elementer i verneverdig og antikvariske byggverk.
Murarbeider Utførelse av bærende - og ikke bærende murkonstruksjoner som vegger, søyler og pilarer.	• Murarbeid i forbindelse med bygninger inntil 3 etasjer. • Andre murarbeider i anlegg og konstruksjoner av tilsvarende kompleksitet.	• Murarbeid i forbindelse med bygninger inntil 5 etasjer. • Krevende arbeider av bærende murkonstruksjoner i eksisterende bygninger. • Andre murarbeider i anlegg og konstruksjoner av tilsvarende kompleksitet, eksempelvis skorsteiner, tårn, ol.	• Murarbeid i forbindelse med bygninger over 5 etasjer • Armerte bærende vegger med jordtrykk • Selvbærende murte bjelker med store spenn • Andre murarbeider i anlegg og konstruksjoner av tilsvarende kompleksitet.
Montering av bærende metall- og betong-konstruksjoner Montering av bærende konstruksjoner av stål-, aluminium- eller	Montering av tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, og forutsettes utført med ”begrenset kontroll” som:	Montering av tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighets-klasse 2, og forutsettes utført med ”normal kontroll” som:-	Montering av tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2 eller 3, og forutsettes utført med ”utvidet kontroll” som:

prefabrikkerte betong-elementer.	<ul style="list-style-type: none"> • bygninger i inntil 3 etasjer med moderate spenn for bjelker og dekker- bru for fotgjengere og syklistar med spennvidde inntil 10 m. 	<ul style="list-style-type: none"> • bygninger i inntil 5 etasjer og med moderate spenn for bjelker og dekker • lager- eller industribygg med spennvidder inntil 20 m for bjelker og dekker • bru med spennvidder inntil 20 m • tårn inntil 30 m høyde-master med bardunordning på ett nivå 	<ul style="list-style-type: none"> • bygninger over 5 etasjer • andre bygninger med spennvidder over 20 m for dekker og bjelker • bru med spennvidder over 20 • høye tårn og master
Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning Fasader eller takflater av glass, og/eller kledning av fasader med stein-, betong- eller metallplater.	Montering av mindre konstruksjoner i glass som; <ul style="list-style-type: none"> • lette transparente takkonstruksjoner - innglassing av balkonger. • fasadekledning av bygninger inntil 3 etasjer. 	Montering av større konstruksjoner i glass som: <ul style="list-style-type: none"> • åpne veggflater • takkonstruksjoner med spennvidder inntil 10 m. • fasadekledning av bygninger inntil 5 etasjer. 	<ul style="list-style-type: none"> • Montering av store konstruksjoner i glass • Fasadekledning av høye bygninger eller konstruksjoner.
Taktekkingsarbeider Taktekkingsarbeider med tilhørende beslag og ansvar for bygningsfysikk som fukt-, varme- og brannisolasjon, falldannelse på flate tak, samt krav til visuelle kvaliteter.	<ul style="list-style-type: none"> • Taktekkingsarbeider for småhus som; • fritidsbolig, • ene- og tomannbolig • rekkehus og kjedehus • landbruksbygg • uisolerte tak uansett størrelse. 	<ul style="list-style-type: none"> • Taktekkingsarbeider på isolerte tak med middels krevende takformer og størrelse inntil 1200 m². 	<ul style="list-style-type: none"> • Taktekkingsarbeider på store isolerte tak over 1200 m² og på krevende takformer.
Arbeider på bevaringsverdige byggverk Omfatter restaurering av bygninger eller konstruksjoner som bevares, jf. plan- og bygningsloven og kulturminneloven.	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurering av bygninger med BRA inntil 400 m² • Omplussing av gamle byggverk inntil 100 m² BRA. 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurering av bygninger med BRA større enn 400 og inntil 1000 m² • Omplussing av gamle byggverk over 100 og inntil 250 m² BRA. 	<ul style="list-style-type: none"> • Restaurering av bygninger med BRA større enn 1000 m² • Omplussing av bygninger større enn 250 m² BRA
Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem	<ul style="list-style-type: none"> • Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem i bygninger i risikoklasse 1 - 4 og BKL 1,. 	<ul style="list-style-type: none"> • Installasjoner i mellomstore bygninger i BKL 2 og risikoklasse 1 - 4, og bygninger i risikoklasse 5 og 6 i brannklasse 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Installasjoner i bygning i risikoklasse 1 – 4 i brannklasse 3 og risikoklasse 5 og 6 i brannklasse 2 og 3.
Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner Omfatter montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr, samt lyd- og branntetting av rørføringer gjennom brann- og lydskiller.	<ul style="list-style-type: none"> • Installasjoner for småhus inntil 3 etasjer med høyst to boenheter over hverandre • Installasjoner av tilsvarende kompleksitet eller vanskelighetsgrad. • Installasjoner for bygninger i risikoklasse 1 - 4 og BKL 1 	<ul style="list-style-type: none"> • Installasjoner i bygninger inntil 5 etasjer • Installasjoner av tilsvarende kompleksitet. • For slukningsinstallasjon for bygninger i BKL 2 og risikoklasse 1 - 4, og bygninger i risikoklasse 5 og 6 i brannklasse 1, 	<p>Kompliserte installasjoner og installasjoner i bygninger med flere enn 5 etasjer.</p> <p>Slukningsinstallasjon for bygninger i risikoklasse 1 – 4 i brannklasse 3 og risikoklasse 5 og 6 i brannklasse 2 og 3</p>
Ventilasjon og klimainstallasjoner Omfatter montering av komplett balansert ventilasjonsanlegg inklusiv lyd- og brannisolering, og branntetting av kanalføringer gjennom brann- og lydskiller.	<ul style="list-style-type: none"> • Utførelse av ventilasjonsanlegg som betjener kun en branncelle og uten sentralstyring, inntil 2000 m³/t. • Røykventilasjonsanlegg i BKL1 	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsanlegg som betjener to eller flere brannceller og uten sentralstyring, inntil 25000 m³/ht • Mindre ventilasjonsanlegg med sentralstyring i en branncelle• Røykventilasjonsanlegg i BKL 2. 	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilasjonsanlegg som betjener to eller flere brannceller uten sentralstyring med luftmengde over 25000 m³/t • Ventilasjonsanlegg med sentralstyring i to eller flere brannceller. • Røykventilasjonsanlegg i bygninger i BKL 3.

Løfteinnretninger Omfatter installasjon av ny, utskifting eller vesentlig ombygging av eksisterende løfteinnretninger.	<ul style="list-style-type: none"> • Anlegg med løftehøyde og lav hastighet som trappeheis, løfteplattformer og vare- og småvareheiser • Rulletrapper med lav etasjehøyde 	<ul style="list-style-type: none"> • Heiser i sjakt eller uten sjakt med løftehøyde inntil 8 plan, uten brannkrav • Montasje av lange rulletrapper med mellomstøtte eller lange rullende fortau. 	<ul style="list-style-type: none"> • Løftehøyde mer enn 8 plan og løfteinnretning hvor det stilles brann- eller rømningskrav • Krevende montasje av rulletrapper inntransportert i deler
Riving og miljøsanering Omfatter riving og handtering av rivningsmaterialer for gjenbruk, gjenvinning og deponering, samt sanering og deponering av farlig avfall i henhold til miljøsanerings- og avfallsplanen.	<ul style="list-style-type: none"> • Riving og miljøsanering av byggverk med BRA større enn 100 m² og inntil 400 m² • Andre konstruksjoner av tilsvarende størrelse og materialbruk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Riving og miljøsanering av byggverk med BRA større enn 400 m² og inntil 1000 m² i tettbygget strøk, forøvrig inntil 2000 m² • Andre konstruksjoner av tilsvarende størrelse og materialbruk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Riving og miljøsanering av bygninger over 1000 m² i tettbygget strøk og riving og miljøsanering av bygning over 2000 m² • Vesentlig ombygging med riving av bæresystemer av eksisterende bygg i t.kl. 2 eller 3. • Andre konstruksjoner av tilsvarende størrelse og materialbruk.

Tabell 4. Kriterier for tiltaksklasseplassering for kontroll

FAGOMRÅDE	TILTAKSKLASSE		
	1	2	3
Kontroll	Tilsvarende kriterier som for primæransvaret innen henholdsvis prosjektering eller utførelse, se tabell 2 og 3.	Tilsvarende kriterier som for primæransvaret innen henholdsvis prosjektering eller utførelse, se tabell 2 og 3.	Tilsvarende kriterier som for primæransvaret innen henholdsvis prosjektering eller utførelse, se tabell 2 og 3.

Til første ledd

Tiltaksklasse 1 omfatter tiltak, eller oppgaver/deler av tiltak, av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, og hvor feil eller mangler kan føre til mindre konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 1

Tiltaksklasse 1 kan for eksempel omfatte oppgaver i forbindelse med småhusbebyggelse med tilhørende arbeider så som grunnarbeider, tømrerarbeider, sanitær- og ventilasjonsarbeider. Andre eksempler på tiltaksklasse 1 kan være båtnaust, mindre lagerbygninger, mindre kaier og fortøyningsanlegg.

Tiltaksklasse 1 omfatter normalt byggverk hvor prosjektering kan skje ved bruk av enkle beregninger, enkel dimensjonering, bruk av tabeller og forhåndsaksepterte løsninger, og utførelse kan skje uten at det kreves avanserte metoder.

Til andre ledd

Tiltaksklasse 2 omfatter oppgaver av liten kompleksitet og vanskelighetsgrad, der mangler eller feil kan føre til middels store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet eller tiltak av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad der mangler eller feil kan føre til små eller middels store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 2

Tiltaksklasse 2 kan omfatte tiltak som for eksempel boligblokker, skoler, publikumsbygg, arbeidsbygg og driftsbygninger.

Tiltaksklasse 2 omfatter normalt byggverk hvor prosjektering kan skje etter anerkjente forutsetninger, beregningsmetoder og tekniske prinsipper.

Til tredje ledd

Tiltaksklasse 3 omfatter oppgaver med stor kompleksitet og vanskelighetsgrad eller oppgaver av middels kompleksitet og vanskelighetsgrad hvor mangler eller feil kan føre til store konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

Prosjektering i tiltaksklasse 3 setter krav til spesialiserte kvalifikasjoner eller bruk av alternative analyse for oppfyllelse av byggteknisk forskrift (TEK10).

Utførelse i tiltaksklasse 3 omfatter oppgaver av stor vanskelighetsgrad eller oppgaver som krever spesielle og krevende utførelsesmetoder. Tiltaksklasse 3 omfatter også utførelse der prosjektmaterialet for utførelse krever vesentlig teknisk utdyping og supplerer med spesielle utførelsesprosedyrer eller der usikre forhold ved utførelsen krever supplerende tekniske undersøkelser, for eksempel ved usikre grunn- eller miljøforhold.

Endringshistorikk

04.04.11. Overskrift i Tabell 2 rettet opp slik at det står tiltaksklasse 1, 2 og 3. 01.07.11. Ingress lagt inn. Endringer foretatt i Tabell 2 (prosjektering av miljøsanering) og Tabell 3 (utførelse av riving og miljøsanering) i samsvar med § 13-5. Endringer foretatt i Tabell 2 (prosjektering av bygningsfysikk). 01.01.12. Presisering i veiledning om tiltaksklasseplassering for brannkonsept. 15.02.13. Lagt inn fagområdet Brannalarm, nødlys og ledesystem i tabell 2. 01.04.14. Presisering av veiledning til tiltaksklasser for arkitektur i tabell 2.

Kapittel 10. Krav til foretakenes system

Innledning

Alle foretak som søker om godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som tilfredsstillende krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette kapitlet tar for seg kravene til system for foretak med ansvarsrett. Hovedhensikten med kravene til system er å sørge for bedre dokumentasjon samt sikre at sluttproduktet oppfyller krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ved at egenkontrollen utgår som selvstendig, alternativ kontrollform, og erstattes av et krav om kvalitetssikring for alle foretak som søker ansvarsrett, vil styrings- og kvalitetssystemet få desto større betydning for gjennomføring, sporbarhet og dokumentasjon av kvalitetssikringen. Det er meningen at styringssystemet skal være et hendig verktøy for foretaket. Systemet skal tilpasses hva det enkelte foretaket trenger og det er ikke et poeng at systemet er mer omfattende enn nødvendig.

§ 10-1. System for oppfyllelse av plan- og bygningsloven. Krav til rutiner

(1) Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som sikrer etterlevelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Systemet skal i innhold og omfang være tilpasset foretaket og tilhørende godkjenningsområde. Ved lokal godkjenning for ansvarsrett skal systemet være tilpasset ansvarsområdet. Av systemet skal følgende fremgå:

- a. Organisasjonsplan, jf. § 1-2 første ledd bokstav e
- b. Hvordan andre foretak som foretaket knytter til seg, styres
- c. Hvordan foretaket ivaretar de plikter og oppgaver som følger av foretakets ansvar og funksjon, jf. kap. 12
- d. Hvordan foretaket identifiserer, ivaretar, herunder verifiserer, og dokumenterer oppfyllelse av relevante krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som gjelder for foretakets godkjenningsområde, jf. § 1-2 bokstav c, og ved lokal godkjenning ansvarsområde, for å sikre at alle relevante krav og vilkår oppfylles i tiltaket
- e. Rutiner for å sikre at foretaket har nødvendige og oppdaterte kunnskaper om krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven som er relevante for foretakets godkjenningsområde
- f. Rutiner for å identifisere, behandle og lukke avvik, herunder hindre gjentagelse av avvik, fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- g. Rutiner for hvordan foretaket ivaretar registrering, versjonshåndtering, viderefremidling og oppbevaring av dokumentasjon som viser at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt.

(2) Foretaket skal ha rutiner for å sikre jevnlig gjennomgang og oppdatering av systemet.

Veiledning

Alle foretak som søker om godkjenning for ansvarsrett skal ha et system som sikrer at de tekniske kravene i plan- og bygningslovgivningen blir oppfylt. Systemet skal tilpasses det enkelte foretaket og skal ikke være mer omfattende enn nødvendig. Veilederen utdypere nærmere hva systemet må inneholde.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5. Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 10-2 om dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav og kapittel 12 om ansvar. Det minnes også om at dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav skal være på norsk eller et annet skandinavisk språk, jf. byggesaksforskriften § 5-5 bokstav f. Kravet til språk er nødvendig for å kunne gjennomføre en effektiv kontroll av reglene i praksis. Språkkrav har av EU-domstolen ikke vært ansett som en uproporsjonal restriksjon på tjenestefriheten.

Til første ledd (krav til rutiner)

Bestemmelsen er i det vesentligste en videreføring av tidligere GOF § 6 første ledd første punktum, men det legges nå større vekt på evnen til gjennomføring av det konkrete tiltaket, jf. bokstav c.

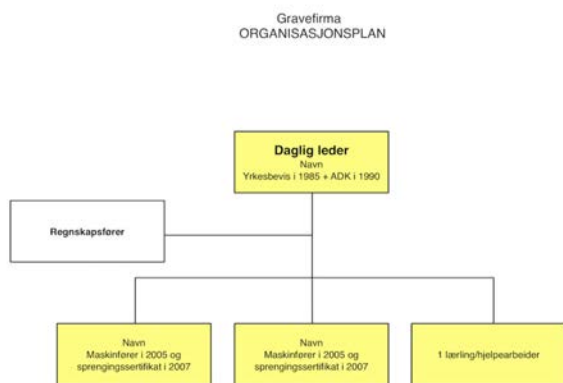
Det presiseres i bestemmelsen at kravene til system kan differensieres etter foretakets størrelse, fagområder og de tiltaksklasser foretaket arbeider innenfor. For enmannsbedrifter, med dette siktes det til virksomhet som ikke sysselsetter arbeidstakere, vil for eksempel kravet til organisasjonsplan kunne være lite relevant. Dette må vurderes konkret. Dersom foretaket leier inn ansatte fra prosjekt til prosjekt må dette fremgå særskilt. For små foretak (inntil 5 ansatte) som arbeider i tiltaksklasse 1 vil systemene kunne være enklere. Det presiseres at selv for små foretak og enmannsbedrifter som kun arbeider innen tiltaksklasse 1, er det viktig at det oppfyller et visst minimum av rutiner, særlig for identifisering av hvilke krav i plan- og bygningslovningen som gjelder, dokumenthåndtering og avviksrutiner. Dette begrunnes med at små foretak og enmannsbedrifter på lik linje med større foretak er forpliktet til å utføre sitt arbeid i henhold til krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og fremlegge dokumentasjon på dette, og for å sikre sporbarhet for kommunen og de andre aktørene i saken.

Til første ledd bokstav a (organisasjonsplan)

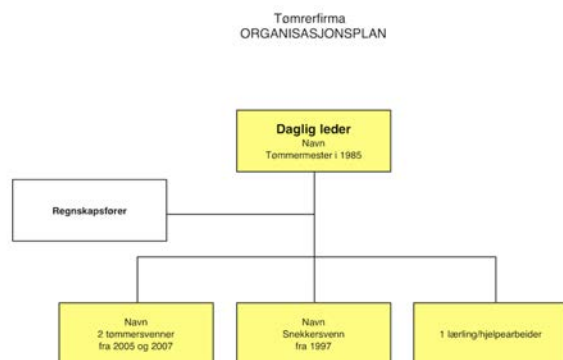
En viktig del av styringssystemet er foretakets organisasjonsplan, se definisjon av organisasjonsplan i byggesaksforskriften § 1-2 bokstav e. Planen skal vise hvordan ansvaret for oppfyllelse av myndighetskrav er delegert i foretaket. Det er altså den faglige ansvars- og myndighetsfordelingen og kompetanseoversikten som skal synliggjøres, ikke den administrative oppbyggingen.

Se figur 1-4 for eksempler på organisasjonsplaner.

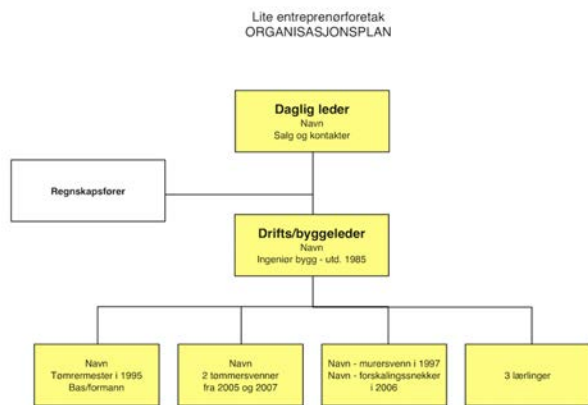
§ 10-1 Figur 1: Organisasjonsplan gravefirma



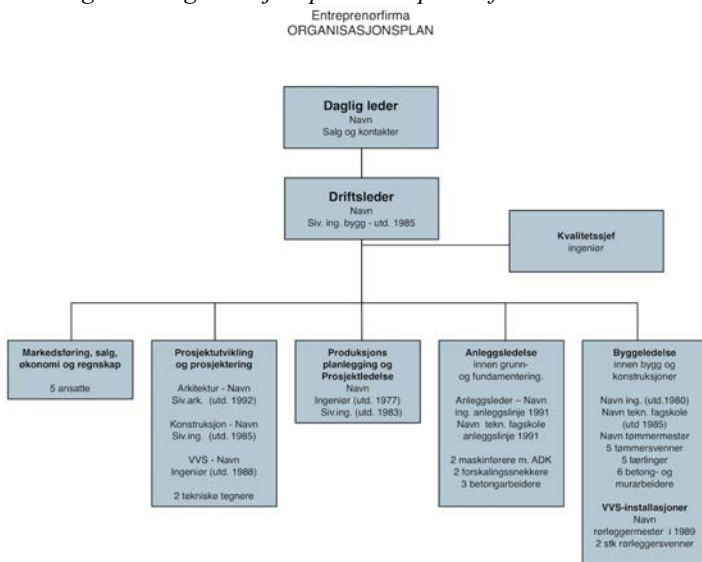
§ 10-1 Figur 2: Organisasjonsplan tømmerfirma



§ 10-1 Figur 3: Organisasjonsplan lite entreprenørfirma



§ 10-1 Figur 4: Organisasjonsplan entreprenørfirma



Til første ledd bokstav b (styring av underentreprenører)

Foretaket må i styringssystemet sitt avgrense eget arbeid og hvordan det eventuelt håndterer styring av andre foretak. Det er krav om at systemet angir hva foretaket gjør med egne ressurser før det må knytte til seg andre foretak. Foretak som bruker underentreprenører eller underleverandører under sin ansvarsrett, må i sitt system vise hvordan disse styres og hvordan de blir vurdert. Dersom man leier inn foretak der man selv ikke har egen kompetanse, må foretaket vurderes etter kravene i denne forskrift. Et byggmesterforetak som for eksempel leier inn en rørlegger, men selv står ansvarlig for bygningen med tekniske installasjoner, må forsikre seg om at arbeidet utføres av kvalifisert personell. Dette systemkravet gjelder i utgangspunktet for alle foretak som benytter seg av underentreprenører/underkonsulenter/underleverandører, enten de innleide foretakene arbeider innenfor det ansvarlige foretakets kompetanseområde eller ikke. Der et foretak leier inn andre foretak utenfor sitt eget kompetanseområde, skal det i tillegg godkjennes for overordnet ansvar etter § 13-5 bokstav a i andre, tredje og fjerde ledd. Dette er en særskilt godkjenning for foretak som vil benytte seg av innleid kompetanse, og denne gjelder både sentral godkjenning og lokal ansvarsrett. I slike tilfeller vil kravet om system for styring av underentreprenører/underkonsulenter/underleverandører ha særlig stor betydning.

Til første ledd bokstav c (identifikasjon av gjeldende krav for ansvar og funksjon)

Bestemmelsen gjelder ansvaret foretaket påtar seg. Systemet skal sikre at krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven som er relevant for foretakets godkjenningsområde, jf. § 1-2 bokstav c, eller ansvarsområde, jf. § 1-2 bokstav d, identifiseres og gjøres kjent i prosjektene. Foretak må innen sitt spesielle fagområde ha oversikt over de krav og retningslinjer som gjelder gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bestemmelsen må sammenholdes med kapittel 12 som regulerer innholdet i ansvaret til de enkelte funksjonene.

Det forutsettes at foretak med ansvarsrett gjennomfører kvalitetssikring (egenkontroll) i henhold til eget system. Det skal kunne fremlegges dokumentasjon på hvordan kvalitetssikring gjennomføres og bekreftelse på at kvalitetssikring er gjennomført som beskrevet i foretakets system. Dokumentasjonen skal fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig for både kommunen og eventuell kontroll. Dokumentasjonen skal vise om den planlagte kvalitetssikring faktisk er gjennomført og om resultatet er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det er dermed først og fremst denne dokumentasjonen som viser at foretaket har oversikt over kravene i plan- og bygningslovgivningen, det er ikke stilt opp særskilte dokumentasjonskrav ellers for dette punktet, bortsett fra kravet om oppdatering og opplæring under bokstav e.

Til første ledd bokstav d (identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen)

Bestemmelsen tilsvarer bokstav c, men gjelder de tekniske kravene.

Til første ledd bokstav e (opplæring)

Bestemmelsen gjelder identifikasjon av opplæringsbehov og gjennomføring av den nødvendige opplæring. Foretakets personell skal ha kjennskap til krav som er relevante for deres oppgaver og systemet skal sikre opplæring for å fornye og vedlikeholde kunnskap som er relevant for foretakets virksomhet. Det overlates til foretaket selv å avgjøre hvordan dette kravet best kan løses. Opplæring som foregår internt i egen virksomhet skal kunne dokumenteres.

Til første ledd bokstav f (avvik)

Avvik er definert i byggesaksforskriften § 1-2 bokstav j. Eksempel på avvik kan for eksempel være:

- Annen utførelse enn som prosjektert/vist på tegning. Dette kan medføre brudd på krav i byggteknisk forskrift (TEK10) eller tillatelsen. Er det avvik i forhold til gitt tillatelse må det vurderes om avviket medfører behov for endringssøknad og ny tillatelse før arbeidet kan fortsette.
- Manglende eller mangelfull dokumentasjon som ikke tilfredsstiller krav i byggteknisk forskrift.
- Mangelfull oppfølging av foretakets system.

Bestemmelsen gjelder i første rekke avvik av en viss betydning for tiltaket, som for eksempel manglende oppfyllelse av tekniske krav. Det vil også måtte sondres mellom avvik som oppdages gjennom foretakets egen kvalitetssikring (egenkontroll) og lukkes på stedet og avvik som oppdages gjennom tilsyn eller uavhengig kontroll. Hvis kvalitetssikringen avdekker små avvik som rettes på stedet, innebærer det at systemet har fungert og det vil da normalt ikke være behov for skriftlig dokumentasjon, men avvikshåndteringen bør likevel beskrives i kontrollrapporten fra ansvarlig kontrollerende, og i samsvarserklæringen fra foretaket. Hvis derimot avviket først oppdages gjennom kontroll eller tilsyn, vil foretaket måtte foreta en skriftlig avviksbehandling for å dokumentere overfor kommunen at avvikene er lukket.

Når et avvik er oppdaget må det ansvarlige foretaket sørge for å treffe tiltak som retter opp og forebygger eventuell gjentagelse av feilen. Når feilen er rettet, kan avviket ”lukkes”. Beskrivelse av dette må selvfølgelig også fremgå av kontrollrapport/sluttdokumentasjon. Forebygging av gjentagelse av feil kan innebære opplæringstiltak, endring av foretakets rutiner eller påpekning av betydningen av at etablerte rutiner overholdes. Dernest bør foretaket sørge for å forvise seg om at ny praksis faktisk er innarbeidet ved å ta stikkprøver.

Til første ledd bokstav g

Systemet skal inneholde rutiner som sikrer at aktørene i et prosjekt til enhver tid har oppdaterte, relevante og nødvendige dokumenter for å kunne gjennomføre sin del av tiltaket i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gitte tillatelser. Dette kravet skal bl.a. sikre at oppdatert produksjonsunderlag finnes på byggeplass.

Til annet ledd (krav til oppdatering)

Bestemmelsen pålegger foretaket å gjennomgå rutinene jevnlig for å sikre at systemet er egnet for å sikre oppnåelse av de mål og krav som foretaket har etter plan- og bygningslovgivningen og om nødvendig foreta oppdateringer. Gjennomgang og eventuell oppdatering vil være særlig viktig ved lov- og forskriftsendringer og dersom det for eksempel gjennom tilsyn er avdekket avvik. Resultatet av en slik gjennomgang/oppdatering kan for eksempel være at gjeldende rutiner beholdes uendret hvis de vurderes som tilstrekkelige, eller at rutinene må bearbeides eller endres fordi de er utilstrekkelige eller mangler helt.

Alle oppdateringer skal gjøres kjent internt i egen organisasjon. Foretaket må ved tilsyn kunne fremlegge dokumentasjon på at det er foretatt gjennomgang/oppdatering av systemet, og at eventuelle endringer er gjort kjent. Oppdateringen av systemet skal fremgå av søknad om godkjenning, hvorvidt det har vært en intern gjennomgang eller ekstern revisjon, og der det også skal

fremgå hvorvidt systemet er egenutviklet eller innkjøpt og tilpasset. Manglende gjennomgang/oppdatering kan få konsekvenser ved søknad om fornyelse av sentral godkjenning.

Kravet til jevnlig gjennomgang/oppdatering av rutinene gjelder uavhengig av foretakets størrelse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 10-2. Dokumentasjon for oppfyllelse av systemkrav

(1) Foretak eller andre skal ved søknad om godkjenning for ansvarsrett skriftlig, og på en oversiktlig måte, synliggjøre at det oppfyller krav til system og rutiner som angitt i § 10-1. Dokumentasjonen kan kreves fremlagt i en nærmere angitt form som viser hvordan kravene er ivaretatt, jf. § 5-1 tredje ledd.

(2) Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre for at det har tilstrekkelige kvalifikasjoner til å løse de oppgavene det påtar seg i tiltaket. I tillegg må foretaket redegjøre for at kvalitetssikringen er tilpasset det aktuelle tiltaket. Kravet til redegjørelse gjelder ikke ved tildeling av ansvarsrett etter § 9-1 femte ledd, andre og tredje setning.

Veiledning

Ved søknad om sentral og lokal godkjenning skal det dokumenteres at systemkravene er oppfylt. Dersom et foretak har sentral godkjenning, vil det i en byggesak normalt ikke være nødvendig å dokumentere ytterligere at systemkravene er ivaretatt. Når man søker om lokal godkjenning må man redegjøre for at det vil bli brukt tilstrekkelige kvalifikasjoner og at kvalitetssikringen er tilpasset tiltaket.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5.

Til første ledd

Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett, herunder lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett, skal synliggjøre hvilke rutiner det har i sitt kvalitetssystem for å ivareta kravene i plan- og bygningslovgivningen. Det skal fremgå at alle kravene til system er ivaretatt. Dette bidrar til å bevisstgjøre foretakene i forhold til hvilke krav som stilles og til at man i en tidlig fase lettere kan avdekke om foretaket oppfyller kravene til system.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre for at kvalitetssikringen er tilpasset det aktuelle tiltaket.

Det er utarbeidet egne søknadsblanketter både for lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett. Det oppfordres til å bruke ByggSøk-bygning og ByggSøk-sentral godkjenning, som finnes på Direktoratet for byggkvalitet sine hjemmesider. Foretak må ved søknad krysse av for hvilke rutiner det har i sitt system for å ivareta kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Det er viktig at foretakets system er tilpasset de godkjennings- og fagområder som foretaket søker om sentral godkjenning for.

Ved søknad om lokal godkjenning er det særlig viktig at kvalitetssystemet er tilpasset de fagområder det søkes om ansvarsrett for i et tiltak. Det vil ikke nødvendigvis være direkte samsvar mellom de fagområder den sentrale godkjenningsordningen omhandler og de oppgavene det er søkt om ansvarsrett for i et tiltak. Det er da viktig at foretaket særlig dokumenterer at kvalitetssystemet ivaretar kravet til kompetanse innenfor de fagområder som ikke er omfattet av og dokumentert med sentral godkjenning.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med kapittel 12 Ansvar og § 13-5 Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak.

Til andre ledd

Bestemmelsen oppstiller krav om at foretaket ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett må dokumentere at det finnes kvalifikasjoner for de godkjennings- og fagområder som det søkes om, jf. § 11-1. Beskrivelsen vil kunne benyttes som utgangspunkt for tilsyn. Krav til dokumentasjon av kvalitetssystemet må tilpasses oppgavene i tiltaket som nevnt i

veiledningsteksten til første ledd. Oversikt over kvalifikasjoner i tiltaket skal fremgå av søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, der det skal opplyses hvilke kvalifikasjoner som foreligger.

Dersom foretaket har sentral godkjenning, skal kommunen kun tildele ansvarsrett, jf. § 9-1 femte ledd andre og tredje punktum. Det vil i slike tilfeller ikke være krav om redegjørelse for at kvalifikasjoner og kvalitetssikring er tilpasset tiltaket. Når det ikke er krav om lokal godkjenning og det kun søkes om tildeling av ansvarsrett, skal kommunen ikke foreta den forhåndsvurderingen av kvalifikasjoner og system som gjennomføres i forbindelse med søknad om lokal godkjenning. Dette anses tilstrekkelig ivaretatt gjennom saksbehandlingen i den sentrale godkjenningsordningen.

Kommunen skal imidlertid vurdere om det sentrale godkjenningsbeviset er relevant for det omsøkte ansvarsområdet før tildeling av ansvarsrett.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om enhetlig begrepsbruk (kompetanse erstattet med kvalifikasjoner). 01.01.13. Veiledning til andre ledd endret i samsvar med forskriftsendring.

Kapittel 11. Krav til utdanning og praksis

Innledning

Kapittel 11 inneholder krav til utdanning og praksis. Kravene gjelder både ved lokal godkjenning og sentral godkjenning. Kravet til utdanning og praksis er gjort funksjonsrettet for å tydeliggjøre at det er foretakets samlede faglige kvalifikasjoner som danner grunnlaget for godkjenning for ansvarsrett.

Utgangspunktet er at ansvarlige foretak skal ha en organisasjon med relevant faglig kompetanse tilpasset det omsøkte ansvarsområde ved lokal godkjenning for ansvarsrett og godkjenningsområde ved sentral godkjenning for ansvarsrett. Kompetansekrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelig kompetanse til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven.

Ved søknad om sentral godkjenning må foretak synliggjøre sin organisering som foretak og hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene. Der foretaket har sentral godkjenning, vil kommunens oppgave i forbindelse med behandlingen av søknad om lokal godkjenning, bestå i å vurdere om foretaket benytter nødvendig og relevant fagkompetanse for det konkrete tiltaket.

Endringshistorikk

01.01.12. Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om enhetlig begrepsbruk (kompetanse erstattet med kvalifikasjoner). 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt.

§ 11-1. Kvalifikasjonskrav

(1) I søknad om sentral og lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket dokumentere at det har samlede kvalifikasjoner som er tilpasset det omsøkte godkjenningsområdet slik det fremgår av organisasjonsplanen etter § 10-1 første ledd bokstav a, jf. § 1-2 første ledd bokstav e, herunder at det benyttes nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å sikre at arbeid innenfor det omsøkte godkjenningsområdet ivaretas i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

(2) I søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket vise at det i tiltaket benyttes nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner for å gjennomføre det aktuelle tiltaket på en forsvarlig måte slik at krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven ivaretas, jf. § 10-2 andre ledd. Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse ved tildeling av ansvarsrett etter § 9-1 femte ledd, andre og tredje setning.

(3) Kontrollforetak må ha relevante faglige kvalifikasjoner innenfor det omsøkte godkjenningsområdet, dvs. hhv. prosjektering og/eller utførelse i tillegg til kontroll.

Veiledning

Foretak som søker sentral godkjenning må ha en organisasjonsplan som viser at det har samlede kvalifikasjoner i form av utdanning og praksis som er tilpasset godkjenningsområdet. Krav til kvalifikasjoner skal sikre at foretak som påtar seg ansvar i byggesaker er i stand til å gjennomføre prosjektet i samsvar med det bygningstekniske regelverket. Ved lokal godkjenning må foretaket vise at prosjektet vil bli gjennomført med tilstrekkelige faglige kvalifikasjoner. Veiledningen forklarer nærmere om vurderingen av faglige kvalifikasjoner.

Innledning

Etter pbl. §§ 22-1 og 22-3 gis sentral og lokal godkjenning for ansvarsrett til kvalifiserte foretak. Forskriften stiller kvalifikasjonskrav til foretak som søker om å påta seg ansvarsrett.

Kvalifikasjonskravene er i utgangspunktet de samme for sentral og lokal godkjenning, og retter seg mot foretakets organisasjon, system for ivaretagelse av plan- og bygningslovgivningen og de faglige kvalifikasjoner i foretaket, jf. § 9-1 andre ledd. De nærmere krav til foretakets kvalifikasjoner er regulert i byggesaksforskriften kapittel 9, 10 og 11, jf. pbl. § 22-5.

Ved søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning skal foretaket synliggjøre overfor kommunen at det er i stand til å påta seg oppgaven det søkes om ansvarsrett for i det aktuelle tiltaket, jf. Standard Norge Byggblankett 5159 Vedlegg

til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning. Opplysningene er utformet på samme måte som ved søknad om sentral godkjenning. Kvalifikasjonskrav som grunnlag for sentral og lokal godkjenning skal sikre at foretak som påtar seg ansvarsrett i byggesaker innehar tilstrekkelige kvalifikasjoner til å forestå oppgaver etter plan- og bygningsloven. Ved søknad om sentral godkjenning må foretak synliggjøre sin organisering som foretak og hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene, jf. Standard Norge blankett 19462 Søknad om sentral godkjenning av foretak.

Kravet til utdanning og praksis i byggesaksforskriften § 11-1 er gjort funksjonsrettet for å tydeliggjøre at det er foretakets samlede faglige kvalifikasjoner som danner grunnlaget for godkjenning. Bakgrunnen for dette er direktivet for godkjenning av yrkeskvalifikasjoner (2005/36/EF) og de konsekvenser dette direktivet medfører.

Kravet i byggesaksforskriften § 11-1 er at foretaket disponerer personell med nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner. Faglige kvalifikasjoner forstås her som formell utdanning og praksis. Ved å innføre funksjonsrettet krav til faglige kvalifikasjoner, gis både den sentrale godkjenningsordningen og de lokale bygningsmyndighetene større fleksibilitet i forhold til å vurdere foretakets kvalifikasjoner. Den nærmere detaljeringen og presiseringen av kvalifikasjonskravene fremgår av denne veiledningen til forskriften.

Til første ledd

For søknad om sentral og lokal godkjenning må det dokumenteres at den formelle utdanningen og praksis er relevant i forhold til det godkjenningsområdet det søkes godkjenning for. Faglige kvalifikasjoner dokumenteres gjennom organisasjonsplanen. Både web-søknad og blanketter krever opplysninger om de ansattes utdanning og praksis i foretaket.

Til andre ledd

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett må foretakets samlede faglige kvalifikasjoner være relevant i forhold til de oppgaver det søkes ansvarsrett for. Det er ikke tilstrekkelig at sentral godkjenning automatisk legges til grunn ved lokal godkjenning. Med utgangspunkt i de krav som følger av forskriftens tredje del (Godkjenning og ansvar) må foretaket synliggjøre at det har kvalifikasjoner til å forestå de arbeider som er beskrevet i ansvarsrettssøknaden. Kommunen kan avslå søknaden om ansvarsrett dersom den finner at kvalifikasjonene ikke er til stede i det aktuelle tiltaket. I tillegg må foretaket dokumentere ved egenerklæring at foretakets system for kvalitetssikring er tilpasset det aktuelle tiltaket. Kommunen kan ved tilsyn sjekke om dette stemmer, og at foretakets system er godt nok og er i bruk.

Oppgavene skal utføres av personell med nødvendig bemyndigelse

Det er en klar forutsetning at oppgaver i tiltaket utføres av personell med relevante faglige kvalifikasjoner og som har nødvendig bemyndigelse til å ta beslutninger av betydning for oppfyllelse av krav i plan- og bygningsloven. Med personell menes ikke at foretaket skal vise til personer, men at det skal fremgå av søknaden at foretaket har tilstrekkelig bemanning/stillinger i tiltaket. Kommunen skal altså ikke vurdere personenes kvalifikasjoner, men kan ved tilsyn påse at bemanningen faktisk er oppfylt med kvalifisert personale. Med nødvendig bemyndigelse menes at man har både formell og reell innflytelse på det arbeid som skal utføres. Det formelle vil kunne reguleres av stillingsfullmakt, stillingsinstruks, ansettelsesavtale eller annet, mens den reelle innflytelsen vil avhenge av arbeidssituasjon og av geografisk plassering i forhold til tiltaket. Innen utførelse vil nødvendigvis den geografiske tilhørigheten til tiltaket være svært viktig, bl.a. for å kunne møte på kort varsel dersom kommunen forlanger det. For søkerfunksjonen, og i ennå større grad for prosjekterende, er det fullt mulig å ha formell og reell innflytelse på arbeidet selv om prosjekteringsarbeider skjer helt andre steder enn der tiltaket er plassert. Det forutsettes imidlertid at det skal være enkelt å kommunisere med kommunen.

Som en påminnelse om hvorfor det er viktig å påse at det er foretaket som skal ha tilknytning/nærhet til prosjektet som er nødvendig for at reell faglig styring skal kunne finne sted, vises det til forarbeider til lovendringene i plan- og bygningsloven om godkjenningsordningen, inntatt i Ot.prp. nr. 39 (1993-94). Departementet la der vekt på at det er foretaket og ikke den faglige lederen som skal godkjennes for ansvarsrett:

”En ordning med godkjenning av personer alene vil dessuten lett kunne føre til tilsvarende omgørelser som har funnet sted ved dagens entreprenørlov. Her har man sett tilfeller hvor foretaket har ”leid” autoriserte personer som ikke har hatt en slik stilling i foretaket at de har hatt innflytelse til å påse at de offentlige krav følges.”

Kravet om dokumentasjon av nødvendige og relevante faglige kvalifikasjoner gjelder ikke dersom foretaket har sentral godkjenning og det kun skal tildeles ansvarsrett etter § 9-1 femte ledd, andre og tredje punktum. Når det ikke er krav om lokal godkjenning og det kun søkes om tildeling av ansvarsrett, skal kommunen ikke foreta den forhåndsvurderingen av kvalifikasjoner som gjennomføres i forbindelse med søknad om lokal godkjenning. Dette anses tilstrekkelig ivarettatt gjennom saksbehandlingen i den sentrale godkjenningsordningen.

Kommunen skal imidlertid vurdere om det sentrale godkjenningen er relevant for det omsøkte ansvarsområdet før tildeling av ansvarsrett.

Til tredje ledd

Bestemmelsen viser at kontrollforetak må ha kvalifikasjoner innenfor prosjektering og/eller utførelse i tillegg til kontroll. Det vises også til § 11-2 fjerde ledd som sier at foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig kontrollerende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra det omsøkte kontrollområdet, dvs. hhv. prosjektering og/eller utførelse i tillegg til kontroll.

Foretak som søker sentral godkjenning må dokumentere samlede kvalifikasjoner tilpasset det godkjenningsområdet som søkes. Kvalifikasjonene må være relevante for godkjenningsområdet. Dette er et grunnleggende prinsipp i byggesaksforskriften kapittel 11 (Krav til utdanning og praksis). I tillegg til prosjekterings- og/eller utførelseserfaring må det dokumenteres erfaring fra kontroll.

For å sikre framvekst av kontrollforetak må begrepet kontroll ikke tolkes for snevert. Erfaring fra kontroll vil omfatte alle former for ekstern kontroll. Det vesentlige er at foretaket kan vise til erfaring fra kontroll av andres arbeid og bruk av metodikk og system som er sammenlignbart med det som anvendes ved uavhengig kontroll. Byggeledelse, prosjekteringsledelse og lignende ekstern kvalitetsledelse, takstmann mv. vurderes som relevant praksis på linje med erfaring fra uavhengig kontroll.

Nylig etablerte foretak som ikke har opparbeidet seg fartstid innenfor kontroll vil like fullt kunne tilfredsstille kravene ved å vise til ansatte med relevant praksis fra annet kontrollforetak.

Det tidligere ansvarsområdet egenkontroll er erstattet med intern kvalitetssikring. Egenkontroll eller kvalitetssikring vil ikke kvalifisere som relevant praksis fra kontroll.

Vedlegg - Hjelpemiddel for vurdering av fagkompetanse

Som veiledning for vurderingen av faglige kvalifikasjoner kan nedenstående tabell benyttes. Det understrekes imidlertid at tabellene kun er veiledende og kan ikke brukes som rent hjemmelsgrunnlag for å avslå søknad om ansvarsrett.

§ 11-1 tabell 1

Tiltaksklasse	Funksjon	Utdanningsnivå	Praksis (antall år)
1	Søker	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	4
1	Prosjekterende	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	4
1	Kontrollerende for prosjektering	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	4
1	Utførende	Fagopplæring som svarer til fagprøve hhv. svenneprøve	2
1	Kontrollerende for utføring	Fagopplæring som svarer til fagprøve hhv. svenneprøve	2
2	Søker	Utdanning som svarer til krav til Mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	6
2	Prosjekterende	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	6
2	Kontrollerende for prosjektering	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	6
2	Utførende	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	3
2	Kontrollerende for utføring	Utdanning som svarer til krav til mesterbrevsutdanning eller fagskole med fagplan for linjefag	3
3	Søker	Utdanning på universitetsnivå som sivilingeniør, master i arkitektur eller tilsvarende grad.	8
3	Prosjekterende	Utdanning på universitetsnivå som sivilingeniør, master i arkitektur eller tilsvarende grad	8
3	Kontrollerende for prosjektering	Utdanning på universitetsnivå som sivilingeniør, master i arkitektur eller tilsvarende grad	8
3	Utførende	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	5
3	Kontrollerende for utføring	Utdanning som svarer til det som kreves for eksamen fra ingeniørhøgskole	5

Utdanningen skal "svare til"

Begrepet "svarer til" er benyttet bevisst for å få frem at det ikke er et absolutt krav om f.eks. fag- eller svennebrev, men foretaket må da sannsynliggjøre at det har utdanning som svarer til dette nivået.

Det vises i den forbindelse til muligheten for å få fag- og svennebrev etter opplæringslova § 3-5:

"Det er mogleg å ta fag- og sveineprøva på grunnlag av allsidig praksis i faget som er 25 prosent lengre enn den fastsette læretida. Fylkeskommunen avgjer om den praksisen kandidaten viser til, kan godkjennast, og kan i særlege tilfelle godkjenne kortare praksis."

I de tilfellene der det ikke er grunnlag for å skrive ut vitnemål eller fag-/svennebrev, kan fylkeskommunen, etter en grundig vurdering av personens realkompetanse, utstede et såkalt kompetansebevis, jf opplæringslova § 4A-3 siste ledd.

Begrepet "svarer til" er også ment å ta hensyn til utdanning fra andre EØS-stater. Etter byggesaksforskriften § 11-4 tredje ledd skal dette likestilles med tilsvarende norsk utdanning. Informasjon om godkjenning av fag- og yrkesutdanning fra utlandet og hvordan man skal gå frem, kan finnes hos www.nokut.no/no/invia/.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Presisering av kvalifikasjonskrav for kontrollforetak lagt inn under tredje ledd. 01.01.12. Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om enhetlig begrepsbruk (kompetanse erstattet med kvalifikasjoner). Til første ledd: Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om at første ledd også omfatter lokal godkjenning. Til fjerde ledd: Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om kvalifikasjonskrav for kontrollforetak. I tillegg redaksjonelle endringer. 30.03.12. Henvisning til ikrafttreden for kontrollreglene i veiledning til tredje ledd tatt ut. 01.01.13. Veiledning til andre ledd endret i samsvar med forskriftsendring.

§ 11-2. Krav til praksis for de enkelte funksjonene

- (1) Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig søker må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse eller fra prosjektering, samordning samt utforming av søknad med underlag, for tiltak i samme eller høyere tiltaksklasse.
- (2) Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig prosjekterende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering innen eget fagområde.
- (3) Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig utførende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse innen eget fagområde.
- (4) Foretak som påtar seg ansvar som ansvarlig kontrollerende må kunne dokumentere at det har personell med relevant praksis fra det omsøkte kontrollområdet, dvs. hhv. prosjektering og/eller utførelse i tillegg til kontroll.
- (5) Ved lokal godkjenning for ansvarsrett i tiltaksklasse 1 kan kravet til praksis for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende bortfalle ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad.

Veiledning

Bestemmelsen utdyper nærmere hva som kreves av praksis for å bli lokalt eller sentralt godkjent innenfor de enkelte funksjonene søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Foretaket må kunne dokumentere at det disponerer fagpersonell med *relevant* praksis. Ved søknad om lokal godkjenning må praksis være relevant i forhold til de oppgaver det søkes ansvarsrett for. For søknad om sentral godkjenning må praksis være relevant i forhold til det godkjenningsområdet det søkes godkjenning for.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5, og oppstiller relevant praksis som ett vilkår for å få godkjenning for ansvarsrett. Det er i første til fjerde ledd lagt til grunn at foretaket må disponere fagpersonell med relevant praksis. Det kan imidlertid ikke oppstilles som vilkår for godkjenning at fagpersonellet er fast ansatt, da dette vil være en ulovlig restriksjon etter tjenesteloven § 16.

Ved søknad om lokal godkjenning må praksis være relevant i forhold til de oppgaver det søkes ansvarsrett for. For søknad om sentral godkjenning må praksis være relevant i forhold til det godkjenningsområdet det søkes godkjenning for.

Ved vurdering av relevant praksis skal det legges vekt på hvor oppdatert praksisen er, praksisens varighet, tilknytning til godkjenningsområdet og om praksis har vært gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. også byggesaksforskriften § 11-4 andre ledd. Ved vurderingen av om praksis kan sies å ha vært gjennomført i samsvar med plan- og bygningslovgivningen, vil tidligere erfaringer med foretaket, eventuelle tilsynsrapporter som Direktoratet for byggkvalitet har mottatt, være relevant å legge vekt på. Ved vurderingen av praksisens relevans, vil formålet med godkjenningsreglene være styrende. Hensikten med godkjenningsordningene er å sørge for at tiltaket oppfyller myndighetskravene i plan- og bygningslovgivningen. Ved lokal godkjenning bør det i relevansvurderingen tas høyde for en hensiktsmessig og nødvendig ”knoppskyting” innen bygge- og anleggsbransjen. Ved lokal godkjenning er det derfor viktig å slippe til et foretak på nye områder der dette anses faglig forsvarlig. Ved lokal godkjenning er det først og fremst foretakets evne til å gjennomføre det aktuelle tiltaket som vektlegges. Dokumentasjonen av praksis for lokal godkjenning vil i stor grad skje ved beskrivelse av referanseprosjekter.

Vær oppmerksom på at betegnelser som for eksempel ”daglig leder”, ”byggeleder”, eller ”prosjektleder” vil kunne kreve en ytterligere redegjørelse for hvor stor del av stillingen som gjelder faglig ledelse, fordi disse funksjonene ofte inneholder en stor del rene administrative gjøremål.

Til første ledd (ansvarlig søker)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra enten utførelse eller prosjektering, samordning og praksis fra utforming av søknad med underlag for tiltak i samme eller høyere klasse. Krav til praksis for ansvarlig søker i tiltaksklasse 1 kan helt falle bort ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad, jf. byggesaksforskriften § 11-2 femte ledd.

Til andre ledd (ansvarlig prosjekterende)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering av tiltak i samme eller høyere klasse. Krav til praksis for ansvarlig prosjekterende i tiltaksklasse 1 kan helt falle bort ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad, jf. byggesaksforskriften § 11-2 femte ledd.

Til tredje ledd (ansvarlig utførende)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra utførelse av tiltak i samme eller høyere klasse.

Til fjerde ledd (ansvarlig kontrollerende)

Foretaket må dokumentere at det har personell med relevant praksis fra prosjektering og/eller utførelse av tiltak i tillegg til kvalifikasjoner innenfor kontroll. Praksis må være fra tiltak i samme eller høyere tiltaksklasse. Siden kontrollområder vil kunne omfatte både prosjektering og utførelse eller en av delene, åpner kvalifikasjonskravet for dette ved et og/eller-krav. Det presiseres at kvalifikasjonskravet ikke bare gjelder de områder som skal kontrolleres, men også kvalifikasjoner fra selve kontrolloppgaven. Kravet om praksis fra kontrollarbeid kan oppfylles gjennom erfaring med kontroll av andres arbeid, for eksempel som prosjekteringsleder, byggeleder, eksternt kvalitetsleder, takstmann mv.

Til femte ledd (unntak for krav til praksis)

Denne bestemmelsen gjelder kun ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, og åpner for at krav til praksis for ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende i tiltaksklasse 1 helt kan falle bort ved relevant utdanning av lengre varighet eller høyere grad. Dette vil primært være universitetsutdanning over en femårsperiode eller mastergrad, men kan også gjelde høyskoleutdanning over en treårsperiode eller bachelorgrad. Det legges altså opp til en forenklet ordning slik at man slipper å gå veien om dispensasjon etter kapittel 19. Vurderingen skal knyttes til de oppgavene som faktisk skal utføres i det konkrete prosjektet. Det vil i den sammenheng være rimelig å legge vekt på behovet for fremvekst av nye foretak innen næringen og utvikling av foretaks arbeidsområder, gjerne i kombinasjon med kontroll.

Det gjøres imidlertid oppmerksom på at dette er en ”kan-bestemmelse”. Foretak har således ikke krav på at kommunen skal se bort fra kravet om praksis. Et eventuelt avslag må imidlertid begrunnes, jf. forvaltningsloven § 24 og vil være et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningsloven § 28.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn 01.01.12. Redaksjonelle endringer. Til fjerde ledd: Veiledning endret i samsvar med forskriftsendring om kvalifikasjonskrav for kontrollforetak.

§ 11-3. Opplysninger som skal fremlegges ved søknad om godkjenning for ansvarsrett

(1) Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis redegjøres for i organisasjonsplan, jf. § 11-1 første ledd.

(2) Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre for at det brukes tilstrekkelige kvalifikasjoner i tiltaket. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett, der det ikke foreligger sentral godkjenning for ansvarsrett, skal foretaket redegjøre for utdanning og praksis.

(3) Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett, og søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett der det ikke foreligger sentral godkjenning for ansvarsrett, skal foretaket dokumentere praksis ved oversikt over referanseprosjekter eller på annen måte.

Veiledning

Foretak som søker om lokal eller sentral godkjenning må fremlegge opplysninger om utdanning og praksis. Bestemmelsen regulerer på hvilken måte opplysningene skal fremlegges. Ved søknad om sentral godkjenning må foretak vise hvordan det vil organisere arbeid og kvalifikasjoner i tiltakene.

Ved søknad om lokal godkjenning skal foretaket redegjøre for tiltaket og hvilken fagkompetanse som behøves. Dersom foretaket ikke har sentral godkjenning, må det ved søknaden redegjøre for foretakets samlede kompetanse. Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål, attester, CV eller skal ikke vedlegges, men være tilgjengelig for kommunen ved et eventuelt tilsyn.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5.

Til første ledd

Vurderingen ved søknad om sentral godkjenning vil ta utgangspunkt i foretakets organisasjonsplan som er del av systemkravet, jf. byggesaksforskriften § 10-1 første ledd bokstav a og § 1-2 bokstav e som definerer organisasjonsplan slik:

”Plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket.”

Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål, attester, CV eller lignende skal ikke vedlegges, men være tilgjengelig for Direktoratet for byggkvalitet og klagenemnda dersom dette er nødvendig ved en eventuell klagesaksbehandling.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med byggesaksforskriften § 11-4 første ledd som krever at foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis må fremstå som relevante for det omsøkte godkjenningsområdet. Foretaket må derfor påse at organisasjonsplanen på en tydelig måte synliggjør at foretaket har relevant fagkompetanse. Der foretakets kompetanse suppleres ved underleverandører (underrådgivere og underentreprenører) skal dette også fremgå av organisasjonsplanen. Der foretaket baserer seg på bruk av underleverandører utenfor foretakets eget kompetanseområde, kan det søkes særskilt godkjenning for ”overordnet ansvar”. Dette gjelder både prosjektering, utførelse og kontroll, jf. § 13-5 bokstav a i hhv. andre, tredje og fjerde ledd, og gjelder både ved sentral og lokal godkjenning. Der et foretak f. eks. ikke har sentral godkjenning for de oppgaver som skal gjøres, og heller ikke vil søke lokal godkjenning, men i stedet benytte seg av underleverandører, er det denne ”bokstav a”-godkjenningen som må benyttes. Styring av underleverandører innenfor eget godkjenningsområde krever derimot ikke slik godkjenning, men skjer innenfor det ordinære systemkravet for styring av underleverandører.

Til andre ledd

Bestemmelsen i andre ledd gjelder krav om dokumentasjon av kvalifikasjoner, dvs. utdanning og praksis, ved søknad om lokal godkjenning.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretaket redegjøre kort for tiltaket og hvilken fagkompetanse som behøves, herunder om det foreligger viktige eller kritiske områder som vil kreve spesialkompetanse. Dersom foretaket ikke har sentral godkjenning, må det ved søknaden redegjøre for foretakets samlede kompetanse, jf. byggesaksforskriften § 11-1 andre

ledd. Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål, attester, CV eller lignende trenger ikke vedlegges, men være tilgjengelig for kommunen ved et eventuelt tilsyn. Ved søknad om sentral godkjenning eller ansvarsrett uten dekkende sentral godkjenning skal disse opplysningene gis ved egenoppgave i websøknad eller i blanketten. Dette fremgår av tabell i søknad om sentral godkjenning, Blankett 19462, og Vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, Byggblankett 5159.

Der foretaket har sentral godkjenning, vil kommunens oppgave i forbindelse med behandlingen av søknad om ansvarsrett, bestå i å vurdere om foretaket benytter nødvendig og relevant fagkompetanse for det konkrete tiltaket.

Til tredje ledd

Bestemmelsen gjelder krav om dokumentasjon av praksis ved søknad om sentral godkjenning og ved søknad om lokal godkjenning der foretaket ikke har sentral godkjenning.

Praksis kan for eksempel beskrives ved referanseprosjekter med redegjørelse for det faglige relevante innholdet i referanseprosjektet for det aktuelle godkjenningsområdet, tidligere ansvarsretter, attester fra arbeids- eller oppdragsgiver og lignende. Praksis etter tredje ledd kan både være referanseprosjekter som de enkelte ansatte har vært delaktige i, eventuelt i andre foretak, og referanseprosjekter som foretaket selv har vært ansvarlig for, med og uten ansvarsrett. Dette er en følge av at det skal fokuseres på foretakets gjennomføringsevne.

Foretakets kvalifikasjoner i form av attester, CV eller lignende trenger ikke vedlegges søknaden, men være tilgjengelig for kommunen, Direktoratet for byggkvalitet og klagenemnda på forlangende. Det samme gjelder dokumentasjon av referanseprosjektene.

Det skal gis en dekkende beskrivelse av referanseprosjektene i blankett for søknad om sentral godkjenning. Det oppfordres til å søke om sentral godkjenning elektronisk. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett uten sentral godkjenning skal også referanseprosjektene beskrives på samme måte. Dette skjer da i et særskilt vedlegg til søknaden om lokal godkjenning for ansvarsrett, som nevnt over. Der det ikke benyttes blankett, men web-søknad gjennom ByggSøk, skal de samme opplysninger gis.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.04.13. Presisering i veiledning til tredje ledd om beskrivelse av referanseprosjekter.

§ 11-4. Vurdering av utdanning og praksis

(1) Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på en vurdering av om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte godkjenningsområdet. Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på en vurdering av om foretakets kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis fremstår som relevante for det omsøkte ansvarsområdet.

(2) Ved søknad om sentral og lokal godkjenning for ansvarsrett skal det ved vurdering av relevant praksis legges vekt på om foretakets praksis er oppdatert, praksisens varighet, tilknytning til godkjenningsområdet og om praksis har vært gjennomført i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

(3) Utdanning og praksis fra annen EØS-stat skal aksepteres på lik linje med norsk.

Veiledning

Bestemmelsen angir nærmere hvordan kravet til relevant praksis i § 11-1 skal vurderes. Vurderingen ved sentral godkjenning vil være om foretakets kvalifikasjoner er relevante for de godkjenningsområder som foretaket søker. Ved lokal søknad må kommunen vurdere om kvalifikasjonene er relevante for ansvarsområdet. Veilederen redegjør nærmere for hva som skal vektlegges ved vurderingen av foretakets samlede praksis (varighet, oppdatert mv).

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 22-5.

Byggesaksforskriften § 11-4 angir nærmere hvordan kravet til relevant praksis i § 11-1 skal vurderes.

Til første ledd

Ved søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett skal det legges vekt på om foretakets kvalifikasjoner er relevante for det omsøkte godkjenningsområdet, jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav c og § 13-5. Vurderingen av relevans vil ta utgangspunkt i foretakets organisasjonsplan, jf. byggesaksforskriften § 10-1 bokstav a og § 1-2 bokstav e.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett skal foretakets kvalifikasjoner være relevante for det omsøkte ansvarsområdet, jf. byggesaksforskriften § 1-2 bokstav d og § 10-1 bokstav a.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning i et godkjenningsområde som dekker det omsøkte ansvarsområdet, vil vurderingen som gjøres i kommunen til en viss grad sammenfalle med den vurderingen av kompetanse som gjøres ved sentral godkjenning, men vil omfatte noe mer i forhold til å påse at foretakets kompetanse er relevant og egnet for gjennomføring av det omsøkte ansvarsområdet i byggeprosjektet.

Ved søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett der foretaket har sentral godkjenning i et godkjenningsområde som dekker ansvaret som det søkes om i tiltaket, skal ikke kommunen gjøre noen vurdering av ansattes praksis eller foretakets egne referanseprosjekter, med mindre det oppgis praksis eller referanseprosjekter av nyere dato enn godkjenningen. Organisasjonsplanen er da heller ikke del av søknaden om godkjenning for ansvarsrett. Kommunen skal vurdere søknaden om godkjenning for ansvarsrett i tiltaket opp mot godkjenningsområdene som foretaket har.

Felles for både lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett er at praksis skal dokumenteres for eksempel ved oversikt over referanseprosjekter, tidligere ansvarsretter e.l., jf. § 11-3 tredje ledd. Foretakets kvalifikasjoner i form av vitnemål eller lignende skal ikke vedlegges søknaden, men være tilgjengelig for kommunen og Direktoratet for byggkvalitet ved tilsyn og Klagenemnda for sentral godkjenning dersom dette er nødvendig for deres klagesaksbehandling.

Det følger av pbl. § 22-3 andre ledd at sentral godkjenning normalt skal legges til grunn når den er dekkende for det aktuelle tiltaket. Dette innebærer at kravet til dokumentasjon av praksis ved søknad om lokal godkjenning ikke gjelder for foretak med sentral godkjenning såfremt foretakets sentrale godkjenning er dekkende for tiltaket. Kravet til dokumentasjon av praksis vil også være tilfredsstillende ivarett ved bruk av blanketter eller ByggSøk. Det er her utformet egen blankett om opplysninger om foretaket som vedlegg til søknad om ansvarsrett der foretaket ikke har sentral godkjenning, Byggblankett 5159.

Til andre ledd

Ved vurdering av om praksis og referanseprosjekter er relevante i forhold til omsøkte godkjennings- eller ansvarsområder, skal det legges vekt på følgende momenter:

- *Varighet* og hvor *oppdatert* praksisen er. Praksis av nyere dato tillegges større vekt enn eldre. Dette begrunnes med at nyere teknologi og metoder for prosjektering og utførelse kan gjøre at eldre praksis innenfor et godkjenningsområde er mindre relevant.
- *Tilknytning* til godkjenningsområdet/tiltaket. Praksis må være relevant i forhold til den sentrale godkjenningen eller den ansvarsretten som det søkes om. Foretakets rolle i referanseprosjektet vil bli vektlagt. Praksis som underentreprenør eller underrådgiver uten ansvarsrett er også relevant, også for personer i foretaket med erfaring fra prosjekter i regi av andre foretak. Det faglige innholdet i praksis og utdanning skal gjenspeiles i godkjenningsområdene ved sentral godkjenning. Dette skal bidra til å sikre gjennomføringsevnen for foretakene som skal gis sentral godkjenning eller tildeles ansvarsrett i tiltaket.
- Hvorvidt praksisen er *forsvarlig gjennomført*. Arbeidene må være forsvarlig gjennomført med hensyn til de krav som følger i eller i medhold av plan- og bygningsloven. For kommunene vil bl.a. tidligere erfaringer med foretaket stå sentralt ved vurderingen. Videre vil det for den sentrale godkjenningsordningen være særlig viktig at kommunene gjennomfører tilsyn i byggesaker og oversender Direktoratet for byggkvalitet tilsynsrapporter som berører grunnlaget for sentral godkjenning, jf. § 15-2 andre ledd. Dette gjelder også for foretak som pt. ikke har sentral godkjenning, ettersom disse kan tenkes å søke sentral godkjenning.

I vurderingen av *praksis og referanseprosjekter* tas det utgangspunkt i søknadens opplysninger om foretakets ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis. Søknadens og organisasjonsplanens opplysninger om den kompetanse som foreligger i foretaket og foretakets referanseprosjekter vurderes opp mot godkjenningsområdene eller ansvarsområdet.

I og med at foretakets kvalifikasjoner skal vurderes samlet, betyr det at utdanning og praksis til samtlige ansatte vil stå sentralt ved behandling av søknad om sentral godkjenning og søknad om lokal godkjenning for ansvarsrett. Ved søknad om ansvarsrett

der foretaket ikke har sentral godkjenning skal foretaket gi de samme opplysningene om kvalifikasjoner som ved søknad om sentral godkjenning, jf. Byggblankett 5159 som nevnt over. For at foretak skal kunne få godkjenning for ansvarsrett i en høyere tiltaksklasse eller et annet fagområde, holdes fortsatt muligheten åpen for at kommunen gir ansvarsrett til et foretak utover den sentrale godkjenningen foretaket måtte ha dersom kommunen etter en konkret vurdering mener at dette vil være forsvarlig.

Der kommunen skal vurdere en ansvarsrettsøknad fra et foretak som har sentral godkjenning i et godkjenningsområde som er dekkende for det aktuelle tiltaket, skal den sentrale godkjenningen i utgangspunktet legges til grunn, jf. pbl. § 22-3 andre ledd.

Til tredje ledd

Bestemmelsen er kun en presisering og forskriftsfesting av gjeldende praksis for å oppfylle forpliktelser etter EØS-avtalen samt WTO-avtalen.

EU-domstolen har lagt til grunn at medlemsstater, uavhengig av om et yrke er å anse som lovregulert eller ikke, er forpliktet til å ta hensyn til og vurdere eksamensbeviser, sertifikater og andre kvalifikasjonsbeviser som vedkommende har ervervet med henblikk på å kunne utøve sitt yrke i en annen medlemsstat, se blant annet sak C-164/94 Aranyos premiss 32.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 30.03.12. Presisering i andre ledd om vurdering av referanseprosjekt.

Kapittel 12. Ansvar

Innledning

Dette kapitlet utfyller pbl. kapittel 23 om ansvar. Ansvar i plan- og bygningslovens forstand innebærer at foretaket skal innestå direkte overfor bygningsmyndighetene for at kravene i lov og forskrift er oppfylt. Dette gjelder både med hensyn til formelle og materielle krav som gjelder for de aktiviteter foretaket har søkt om og fått godkjent ansvar for. Ansvar i plan- og bygningslovens forstand betyr både at en oppgave skal utføres i tråd med lovgivningen og den gitte tillatelse, og at manglende eller feil gjennomføring kan følges opp med pålegg og sanksjoner.

Ansaret er begrenset til det ansvaret vedkommende foretak har påtatt seg i søknaden om ansvarsrett, som del av søknaden om tillatelse til tiltak. Ansaret 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 ansvarsrettssøknadene 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.

I byggesaksforskriftens kapittel 12 gis det utfyllende bestemmelser med mer detaljert beskrivelse av de forskjellige ansvarsrollene og pliktene. Systemet er en videreføring av gjeldende rett, dvs. at ansvarlig søker har ansvaret for koordinering overfor kommunen, mens fagansvaret ligger hos de ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende. I tillegg er det gitt noen generelle regler om ansvar, som for eksempel plikt til å melde fra om ulovlige forhold og ansvar for underleverandører, hvordan foretakene skal forholde seg ved uforutsett opphør av ansvar mv.

Det er i plan- og bygningsloven § 23-3 annet ledd innført en ny regel i forbindelse med ferdigstilling av tiltaket, dvs. krav om ferdigattest, som går ut på at kommunen kan gi pålegg om retting til den ansvarlige i 5 år etter at ferdigattest er gitt. Denne regelen henger også sammen med at ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon om tiltaket i 5 år etter ferdigattest.

§ 12-1. Tiltakshavers ansvar

(1) Tiltakshaver har ansvar for å fremskaffe nye ansvarlige foretak ved opphør eller andre endringer i ansvarsrettene. Tiltakshaver er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyr til kommunen. Kommunen kan i alle saker etter plan- og bygningsloven rette pålegg mot tiltakshaver.

(2) Der tiltakshavers ansvar ikke videreføres til ansvarlige foretak, jf. plan- og bygningsloven § 23-1 andre ledd, har han ansvar for at søknad, prosjektering og utførelse er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansaret omfatter blant annet

- a. ansvar for å varsle naboer, motta og redegjøre for nabomerknader, og for søknadens innhold for øvrig
- b. ansvar for plassering, eventuell utarbeidelse og oppdatering av gjennomføringsplan, jf. § 5-3, og for søknad om ferdigattest.

(3) Der tiltakshaver er godkjent som selvbygger etter § 6-8, er han ansvarlig for de deler av tiltaket der det ikke benyttes foretak med selvstendig ansvarsrett.

(4) Tiltakshaver har ansvar for at det iverksettes kontroll der dette kreves etter § 14-2, § 14-3 eller § 14-4.

Veiledning

Tiltakshaver har hovedansvaret i alle byggesaker, også for betaling av byggesaksgebyret. Tiltakshaver kan enten være selvbygger og ha hele ansvaret for tiltaket, eller overføre deler eller hele ansvaret til et eller flere ansvarlige foretak. Opphører en ansvarsrett går imidlertid ansvaret tilbake til tiltakshaver. Bestemmelsen og veiledningen presiserer hvilket ansvar tiltakshaver har i en byggesak, med eller uten ansvarlige foretak, og presiserer noen viktige oppgaver tiltakshaver har dersom ansvarlige foretak ikke brukes.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 23-8 og supplerer pbl. §§ 23-1 andre ledd og 23-2. Tiltakshaver har primæransvaret i byggesaker. Ved bortfall av ansvarlige foretak blir tiltakshaver direkte ansvarlig overfor kommunen, blant annet som mottaker av kommunale pålegg.

Det stilles ikke kvalifikasjonskrav til tiltakshaver. Tiltakshaver kan også selv bli godkjent for bygging, jf. §§ 6-8 og 9-2 fjerde ledd. For de søknadspliktige tiltak der det ikke stilles krav om ansvarlige foretak og tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling, er tiltakshaver fullt ut ansvarlig overfor kommunen.

Til første ledd

Det er tiltakshaver som har primæransvaret i byggesaker. Det kan oppstå ulovlige forhold der tiltakshaver ikke er ansvarlig for sanksjoner etter pbl. kapittel 32, men tiltakshaver vil likevel alltid kunne være rett adressat for pålegg om retting, og for øvrig ha ansvar for at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Der loven krever ansvarsrett for tiltak, jf. pbl. § 20-3, plikter tiltakshaver etter pbl. § 23-1 andre ledd å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. Det er ikke lovfestet at dette skal skje gjennom kontrakt, men det er en forutsetning at det må foreligge et privatrettslig kontraktsforhold. Dersom ikke alle oppgaver er belagt med ansvar, er det tiltakshavers oppgave, gjennom ansvarlig søker, å tette eventuelle hull. Tiltakshaver får i mellomtiden et selvstendig ansvar, men mangler i ansvarsretten betyr at denne delen av tiltaket ikke kan gjennomføres før et ansvarlig foretak er på plass.

Videre er det i bestemmelsen presisert at det er tiltakshaver som er ansvarlig for innbetaling av byggesaksgebyret i alle saker, enten det er krav om bruk av ansvarlige foretak eller ikke. Dette er tatt med særskilt fordi det har vært en del tilfeller der kommunen har sendt inkassokrav på gebyret til ansvarlig søker som ”postkasse” for tiltakshaver. Det er imidlertid tiltakshaver som skal ha kravet. Dersom ansvarlig søker får gebyrkravet tilsendt, består hans ansvar bare i å videresende kravet til tiltakshaver.

Til andre ledd

Bestemmelsen supplerer lovens hovedregel om at tiltakshaver har fullt ansvar for de tiltakene der det ikke kreves ansvarlige foretak, og departementet har funnet det hensiktsmessig å presisere noen av oppgavene. Dette gjelder ansvar for innhenting av nabomerknader og redegjørelse for hvordan disse er behandlet, ettersom nabomerknader etter nytt regelverk skal sendes ansvarlig søker i alle saker, og for plassering og endelig rapportering av plasseringen, jf. § 8-1 femte ledd. I tillegg har tiltakshaver ansvar for all søknadsdokumentasjon i saker etter denne bestemmelsen. Når det gjelder regelen om oppbevaringsplikt av dokumentasjon i 5 år etter ferdiggjøring i § 12-6 andre ledd, gjelder den bare ansvarlige foretak, og dermed ikke for tiltakshaver. Dette innebærer at tiltakshaver ikke har direkte plikt til å oppbevare nabomerknader. Han har imidlertid ansvar for søknadsdokumentasjonen, og dersom en nabo i ettertid kan dokumentere at det er innsendt merknad som ikke er tatt til følge, har tiltakshaver bevisbyrden for hvordan merknaden er håndtert.

Det presiseres at tiltakshavers ansvar også gjelder for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt, men som likevel faller inn under plan- og bygningsloven. Dette vil gjelde tiltak som omfattes av byggesaksforskriften §§ 4-1 og 4-2, jf. pbl. § 20-5, men også tiltak som er unntatt fra søknadsplikt fordi de følger annet regelverk, men hvor deler av plan- og bygningsloven likevel gjelder, jf. byggesaksforskriften § 4-3 og pbl. § 20-6.

Når det gjelder søknad om ferdiggjøring for tiltak der det ikke brukes ansvarlige foretak er det tilstrekkelig at denne inneholder en erklæring fra tiltakshaver om at tiltaket er i overensstemmelse med plan- og bygningslovgivningens krav. Der det er krav om kontroll, skal tiltakshaver innhente kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende, og utarbeide en enkel gjennomføringsplan for kontrollansvaret.

Til tredje ledd

Muligheten for å få godkjenning for ansvar som selvbygger for egen bolig eller fritidsbolig er gitt i § 6-8. Ansvar som selvbygger etter § 6-8 kan gis for funksjonene ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for fagområder i tiltaksklasse 1, og er en spesialbestemmelse.

I § 12-1 tredje ledd stadfestes ansvaret for de tiltak der tiltakshaver er godkjent som selvbygger. Forutsetningen for å bli godkjent som selvbygger er at personen kan sannsynliggjøre at tiltaket vil bli gjennomført i samsvar med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dette kan gjøres der tiltakshaver selv har kompetanse, har gode medhjelpere eller benytter kvalifisert foretak eller person. Tiltakshaver er ansvarlig for kvaliteten i det arbeidet som utføres.

Selvbyggeren kan også velge å benytte ansvarlige foretak for deler av tiltaket, i motsetning til andre tiltak etter pbl. § 20-1, der det kreves ansvarlige foretak for hele tiltaket. Dersom det benyttes ansvarlige foretak der tiltakshaver er godkjent som

selvbygger, vil tiltakshaver likevel ha rollen som ansvarlig søker, med mindre han har overført også dette ansvaret til et ansvarlig foretak. Dersom tiltakshaver har rollen som ansvarlig søker og bruker andre ansvarlige foretak i tillegg, må han lage en enkel oversikt og gjennomføringsplan over de ansvarlige foretakenes oppgaver og arbeid, og han må innhente samsvarserklæringer fra dem før det kan utstedes ferdigattest. Disse trenger ikke vedlegges søknaden om ferdigattest, det er tilstrekkelig at tiltakshaver har dem, og at de er tilgjengelige ved tilsyn. Kravene om obligatorisk kontroll og kontroll etter kommunens krav vil også gjelde for slike tiltak, og tiltakshaver må da sørge for at det engasjeres kontrollforetak, han må utarbeide gjennomføringsplan for de delene av tiltaket som er belagt med ansvar, inkl. kontroll, og han må innhente kontrollerklæring(er) fra ansvarlig kontrollerende, jf. omtalen til fjerde ledd nedenfor.

Til fjerde ledd

Det kan kreves kontroll for alle tiltak, enten de er ansvarsbelagt eller ikke, jf. § 14-3 sammenholdt med pbl. § 24-1 første ledd bokstav b. Muligheten for at det stilles slike krav, bør kommunen opplyse om i forhåndskonferanse. Kontrollkravene vil som regel gjelde noen særskilte områder. Der det er krav om kontroll, har tiltakshaver ansvar for at det benyttes kontrollforetak med tilstrekkelige kvalifikasjoner (etter en overgangsperiode også med sentral godkjenning).

Det følger av pbl. § 20-2 tredje ledd at kravene om uavhengig kontroll også gjelder for tiltak som er unntatt fra søknadsplikt og for tiltak som er søknadspliktig uten krav om bruk av ansvarlige foretak. For at krav om kontroll skal slå inn for et tiltak, må dette følge av reglene om kontroll i pbl. kapittel 24.

Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriften § 14-2 vil gjelde særskilte fagområder uavhengig av hvilken tiltakstype det er, herunder våtrom. § 20-4 er ikke til hinder for å kreve kontroll i slike tiltak. Det kan også tenkes at kravet om kontroll kan gjelde tiltak som er unntatt fra søknadsbehandling etter § 20-5, men dette vil være i unntakstilfelle. Eksempler på dette kan være sikringen av midlertidig brakker til bruk som skoler og barnehager, eller garasje oppført uten søknad og tillatelse, i et område der det kan være usikkerhet knyttet til stabiliteten av grunnforholdene. Videre følger det av pbl. § 24-1 første ledd at kontroll skal gjennomføres av ansvarlig kontrollforetak.

I tiltak hvor tiltakshaver har ansvaret som selvbygger, jf. tredje ledd, eller der det er krav om kontroll i tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5, har han også ansvar for at det utarbeides en (enkel) gjennomføringsplan som synliggjør kontrollområdene og gjennomføringen av dem. Tiltakshaver må også påse at kontrollen faktisk blir gjennomført. Videre vil han også måtte innhente kontrollerklæring fra ansvarlige kontrollforetak som grunnlag for ferdigattest. Disse trenger imidlertid ikke vedlegges søknaden om ferdigattest. Det er tilstrekkelig at tiltakshaver har dem, og at de er tilgjengelige ved tilsyn.

Endringshistorikk

25.03.11. Presisering i veiledning til tredje ledd om selvbyggers mulighet for bruk av foretak. 01.07.11. Ingress lagt inn.

01.01.12. Endring i veiledning til tredje ledd om selvbygger som følge av endring av søknadsplikten for våtrom 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger. Endret omtale av kontroll for tiltak unntatt søknadsplikt i veiledning til fjerde ledd som følge av lovendring.

§ 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 kontrollklæringer. 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 byggt teknisk 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 ivaretatt, 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 ivaretatt. 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 ivaretatt helhetlig eller tverrfaglig, jf. begrepet "påse". Dersom helhet eller tverrfaglighet mht. ivaretagelse 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 viderefremmes 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 viderefremmes 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 viderefremme 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 viderefremme 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.

§ 12-3. Ansvarlig prosjekterendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-5 har ansvarlig prosjekterende ansvar for

- a. at prosjekteringen er kvalitetssikret og dokumentert i henhold til byggt teknisk forskrift kapittel 2 og er tilstrekkelig grunnlag for utførelsen, samt at det foreligger produktdokumentasjon i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk dersom prosjekterende står for valg av produkt.
- b. å utarbeide situasjonsplan, og sjekke at situasjonskartet gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen
- c. at det blir utarbeidet nødvendig prosjektering som grunnlag for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse
- d. at tiltakshaver og ansvarlig søker blir varslet dersom prosjektering utløser behov for nødvendige sikringstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 28-2, samt foreta slik prosjektering
- e. koordinering av grensesnitt mot andre ansvarlig prosjekterende
- f. å levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket, og tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet prosjektering
- g. underleverandør (underkonsulent) uten egen ansvarsrett
- h. å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt, og endringer i ansvarsforhold
- i. å utarbeide eller sørge for at det fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold med hjemmel i byggt teknisk forskrift kapittel 4 innenfor ansvarsområdet, og at denne overleveres til ansvarlig søker.

- j. Å lukke avvik ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon for samsvar med tekniske krav, samt gi melding til ansvarlig kontrollerende at avvik er lukket, herunder hvilket alternativ som er valgt for å lukke avviket.

Veiledning

All prosjektering skal gjøres av ansvarlig prosjekterende foretak. Prosjekterende foretak utarbeider blant annet tegninger av byggetiltaket og foretar dimensjonerende beregninger i henhold til plan- og bygningslovgivningen. Bestemmelsen inneholder regler om hvilket ansvar den eller de prosjekterende har i en byggesak. For eksempel skal ansvarlig prosjekterende kvalitetssikre og dokumentere at de bygningstekniske reglene er tilfredsstillende, utarbeide situasjonsplan og koordinere grensesnitt mot andre prosjekterende foretak.

Innledning

Byggesaksforskriften § 12-3 supplerer pbl. § 23-5 og er i hovedsak en videreføring av tidligere pbl. § 93b. Bestemmelsen supplerer også reglene om tiltakshavers ansvar og ansvarlig søkers ansvar, blant annet hva gjelder bidrag til gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll.

Bestemmelsen må også ses i sammenheng med pbl. § 23-3 andre ledd som regulerer omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak.

Til bokstav a

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for at prosjekteringen kvalitetssikres og dokumenteres og er fullstendig som grunnlag for utførelsen i henhold til byggteknisk forskrift kapittel 2 og i henhold til foretakets styringssystem. Utførende skal ikke måtte foreta noen form for prosjektering selv. Med prosjekteringen menes her de prosjekterte løsninger. For at prosjekteringen skal gi tilstrekkelig grunnlag for utførelsen må prosjekteringen dokumenteres innenfor det ansvarsområdet som fremgår av ansvarsrettsøknaden og gjennomføringsplanen, og gjøres tilgjengelig for utførende.

Produktdokumentasjonen skal være i henhold til forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk. Ansvarlig prosjekterende har ansvar for at det foreligger slik dokumentasjon for de produkter som velges av den prosjekterende selv, se tilsvarende bestemmelse for ansvarlig utførende i byggesaksforskriften § 12-4 bokstav c.

Til bokstav b

Bestemmelsen stadfester at ansvarlig prosjekterende har ansvar for å utarbeide situasjonsplan som gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket gis korrekt plassering på situasjonsplanen på bakgrunn av kommunens kartgrunnlag (situasjonskartet). Utgangspunktet er at kommunen er ansvarlig for at det utleveres et situasjonskart hvor dette kreves som grunnlag for plassering av tiltaket på en situasjonsplan og i terrenget. Det hender at situasjonskartet er ufullstendig, bl.a. fordi kommunen ikke får søknad om ferdigattest for en del bygg, og ansvarlig prosjekterende gis derfor ansvar for å sjekke at situasjonskartet er tilstrekkelig korrekt til at det aktuelle tiltaket kan plasseres korrekt. Dette innebærer ikke noe krav til kvalitetssikring av kommunens kartgrunnlag, men bare et krav om tilstrekkelig sjekking for korrekt plassering av tiltaket. Dette innebærer bl.a. at der kartgrunnlaget er åpenbart feil, kan ikke prosjekteringen legge dette til grunn.

Til bokstav c

Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for at det blir utarbeidet nødvendig prosjektering som grunnlag for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse der det stilles krav om dette, jf. byggteknisk forskrift §§ 9-6 og 9-7 og veiledning til disse.

Til bokstav d

Bestemmelsen utfyller pbl. § 23-5 andre ledd, som pålegger ansvarlig prosjekterende å prosjektere nødvendige sikringstiltak, jf. pbl. § 28-2, som er en videreføring av tidligere pbl. § 100. Ansvarlig prosjekterende skal varsle tiltakshaver og ansvarlig søker hvor prosjektering utløser behov for nødvendige sikringstiltak. Disse sikringstiltakene omfatter bare sikringstiltak av hensyn til omgivelsene. De omfatter ikke sikring av arbeidstakernes sikkerhet, helse, miljø og arbeidsplasser, som fremgår av forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) av 1. januar 2010 § 17. Disse er en del av arbeidsmiljølovgivningen, og ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Til bokstav e

Bestemmelsen presiserer ansvarlig prosjekterendes ansvar for å definere sin aktuelle prosjekteringsoppgaves grensesnitt mot andre prosjekteringsoppgaver i tiltaket og dermed sikre at nødvendig tverrfaglighet blir ivarettatt gjennom kvalitetssikringen (egenkontrollen). Med tverrfaglighet menes her at den aktuelle prosjekteringsoppgaves grensesnitt mot andre

prosjekteringsoppgaver (der prosjekteringsansvaret er oppdelt), er ivaretatt, for eksempel at brannkonsulent og VVS-konsulent er orientert. Se tilsvarende bestemmelse for utførelse under byggesaksforskriften § 12-4 bokstav e. Bestemmelsen innebærer ikke krav om koordinering av ansvarsområdene, men er begrenset til at grensesnittene mot andre ansvarsområder er ivaretatt gjennom nødvendig dialog.

Til bokstav f

Bestemmelsen presiserer ansvarlig prosjekterendes ansvar i forhold til gjennomføringsplan, først og fremst gjennom å sikre samsvar mellom ansvarsrettssøknad, kontraktsforholdet til tiltakshaver, og gjennomføringsplanen. I tillegg skal ansvarlig prosjekterende bidra til tilrettelegging for kontroll innenfor sitt arbeidsområde og utarbeidelse av samsvarserklæring ved avsluttet prosjektering. Ansvarlig prosjekterende skal, som bidrag til gjennomføringsplanen, bistå ansvarlig søker med nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse, oppdatering og slutføring av gjennomføringsplanen, herunder levere samsvarserklæring til ansvarlig søker når hans del av arbeidet er avsluttet, jf. § 5-3. Videre skal ansvarlig prosjekterende tilrettelegge for kontroll og opplyse om eventuelle avvik.

Samsvarserklæring for prosjektering

Samsvarserklæringer for prosjektering kan avgis for ulike faser for et ansvarsområde:

- Rammesøknad
- Søknader om igangsettingstillatelser
- Søknader om midlertidig brukstillatelse
- Søknad om ferdigattest

Samsvarserklæring som bekrefter at prosjekteringsgrunnlag er ferdig kvalitetssikret, er tilstrekkelig for å gi igangsettingstillatelse. Med prosjekteringsgrunnlag menes forutsetninger, konsept og rammer som skal legges til grunn for prosjekteringen, ikke ferdige arbeidstegninger. Prosjektet må selv styre at de aktuelle arbeidene ikke settes i gang før nødvendige arbeidstegninger og beskrivelser foreligger og er kvalitetssikret.

Samsvarserklæring for prosjektering som utstedes ved ferdigattest, erklærer at all prosjektering inkludert arbeidstegninger er ferdig kvalitetssikret i henhold til prosjekteringsgrunnlaget.

Til bokstav g

Bestemmelsen presiserer regelen i byggesaksforskriften § 12-6 tredje ledd om at det enkelte foretak er ansvarlig for bruk av underleverandør uten egen ansvarsrett. Ansvaret gjelder også krav til underleverandørens system og krav til utdanning og praksis, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11. Begrepet "underkonsulent" innebærer ikke at det er krav om bestemte faggrupper, men er ment å beskrive den viktigste underleverandøren innenfor funksjonen "prosjekterende".

Til bokstav h

Bestemmelsen angir særskilt ansvarlig prosjekterendes ansvar overfor ansvarlig søker om å gi opplysninger om eventuelle endringer eller endringsbehov i utførelsen eller ansvarsforholdet som kan medføre søknadsplikt.

Ansvarlig søker må da vurdere om det er nødvendig å sende endringssøknad og/eller søknad om dispensasjon.

Til bokstav i

Bestemmelsen utdyper pbl. § 21-10 andre ledd, som omtaler tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks plikt til å påse at det utarbeides dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Det er ansvarlig søker som sammenstiller opplysningene som skal overleveres eier, som grunnlag for FDV. Dette omfatter også dokumentasjon for produkter som ansvarlig prosjekterende velger. Innholdet i dokumentasjonen er nærmere regulert i byggeteknisk forskrift kapittel 4. Ansvarlig prosjekterende er ansvarlig for å utarbeide og videreformidle dokumentasjonen til ansvarlig søker, som har ansvaret for at dokumentasjonen overleveres til eier i forbindelse med søknad om ferdigattest.

Til bokstav j

Prosjekterende er ansvarlig for at valgte løsninger er i samsvar med regelverket.

Bestemmelsen angir to alternative metoder for å lukke avvik. Ansvarlig prosjekterende kan lukke avvik enten ved å

- omprosjekttere eller
- verifisere at valgte løsning oppfyller regelverket

Ansvarlig prosjekterende skal melde tilbake til kontrollerende hvilket av disse to alternativ som er valgt for å lukke avviket. Ansvarlig kontrollerende påser at avvik er lukket ved mottak av melding fra ansvarlig prosjekterende.

Verifikasjon eller faglig begrunnelse for valgte løsning skal inngå i ansvarlig prosjekterendes dokumentasjon av kvalitetssikring, men skal ikke oversendes ansvarlig kontrollerende.

Dersom prosjekterende ikke velger et av de ovennevnte alternativer, foreligger det et åpent avvik som ansvarlig kontrollerende har plikt til å melde til kommunen.

Der regelverket angir konkrete krav, som for eksempel krav til avstand i pbl. § 29-4, vil prosjekterende ikke kunne lukke avviket gjennom verifikasjon eller faglig begrunnelse. I slike tilfeller vil det eneste alternativet for å lukke avviket være å omprosjekttere, alternativt søke om dispensasjon.

Forøvrig vises til veiledning til § 14-6.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Presisering av begrepet "underkonsulent" i veiledning til bokstav g. 01.10.12. Til bokstav f. Lagt til veiledning om samsvarserklæring for prosjektering. 01.01.13. Veiledning til ny bokstav j i samsvar med forskriftsendring. 01.10.13. Til bokstav j: Presisering av ansvar ved lukking av avvik. 01.01.14. Administrativ endring. 01.07.15. Redaksjonelle endringer.

§ 12-4. Ansvarlig utførendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-6 har ansvarlig utførende ansvar for

- a. at utførelsen er kvalitetssikret og i samsvar med produksjonsunderlaget, og at eventuelle vilkår som følger av tillatelse eller særskilte krav til utførelsen gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven er oppfylt
- b. at tiltaket plasseres korrekt i henhold til situasjonsplanen
- c. at det foreligger produktdokumentasjon der utførende står for valg av produkt og at anvisninger for innbygging, montasje mv. for produkter foreligger og følges
- d. å bidra til og følge opp avfallsplan, gjennomføre miljøsanering, innhente og ta vare på dokumentasjon for faktisk disponering av avfall, og utarbeide sluttrapport for avfallshåndtering
- e. å gjennomføre prosjekterte sikringstiltak, jf. plan- og bygningsloven § 28-2, og melde fra til ansvarlig søker om nødvendig behov for sikringstiltak som ikke er prosjektert
- f. å koordinere grensesnitt mot andre ansvarlig utførende
- g. å melde fra til ansvarlig søker der utførende oppdager at prosjekteringen er mangelfull, motstridende eller feilaktig etter krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
- h. å levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket, samt å tilrettelegge for eventuell kontroll innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet utførelse, og foreslå for ansvarlig søker tidspunkt for ferdigstillelse av gjenstående arbeider som grunnlag for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- i. underleverandør (underentreprenør) uten egen ansvarsrett
- j. å melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt, og endringer i ansvarsforhold
- k. å utarbeide eller sørge for at det fremskaffes dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold med hjemmel i byggt teknisk forskrift kapittel 4 innenfor ansvarsområdet, og at denne overleveres til ansvarlig søker.

1. Å lukke avvik ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon for samsvar med tekniske krav, samt gi melding til ansvarlig kontrollerende at avvik er lukket, herunder hvilket alternativ som er valgt for å lukke avviket.

Veiledning

Ansvarlig utførende er den eller de som utfører bygge- eller rivearbeidene i henhold til prosjekteringen til de ansvarlig prosjekterende, samt krav og tillatelser etter plan- og bygningsloven. Utførende skal ikke foreta noen prosjektering. Bestemmelsen inneholder regler om hvilket ansvar ansvarlig utførende har en byggesak. For eksempel skal utførende kvalitetssikre byggearbeidene og sikre at disse er i samsvar med prosjektering, tillatelse og eventuelle vilkår. Utførende skal også plassere tiltaket korrekt i terrenget og melde fra til ansvarlig søker om endringer med mer.

Innledning

Byggesaksforskriften § 12-4 supplerer pbl. § 23-6 Ansvarlig utførende, og forskriftsfester praksis. Pbl. § 23-6 er i hovedsak en videreføring av tidligere pbl. § 98. Bestemmelsen supplerer tiltakshavers ansvar, ansvarlig søkers ansvar og ansvarlig prosjekterendes ansvar, blant annet hva gjelder bidrag til gjennomføringsplan og tilrettelegging for kontroll.

Det følger av pbl. § 23-6 at ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket utføres på grunnlag av og i samsvar med prosjekteringen, og i samsvar med krav og tillatelser til utførelsen gitt i eller i medhold av pbl.

Ansvarlig utførende er også ansvarlig for gjennomføring av nødvendige sikringstiltak under utførelsen etter pbl. § 28-2.

Byggesaksforskriften § 12-4 må ses i sammenheng med pbl. § 23-3 andre ledd som regulerer omfang og varighet av ansvaret til ansvarlige foretak.

Til bokstav a

Bestemmelsen presiserer at utførende har ansvaret for gjennomføringen av tiltaket, primært i henhold til produksjonsgrunnlaget. Det må foreligge sporbarhet i gjennomføringen mellom utførelsen og produksjonsunderlaget, herunder tegninger og standarder. Ansvarlig utførende har også ansvar for kvalitetssikring (egenkontroll) av at plan- og bygningslovgivningens krav og rammene for tillatelsen er oppfylt innenfor sitt ansvarsområde. Ansvarsområdet er imidlertid i hovedsak begrenset til utførelse i henhold til prosjekteringen, det er først og fremst ansvarlig prosjekterende som har ansvar for innarbeidelse av plan- og bygningslovgivningens krav i tiltaket. Ansvarlig utførendes ansvar i forhold til plan- og bygningsloven er derfor avgrenset av prosjekteringen, lovgivningens eksplisitte krav til utførelsen, og der han oppdager eller burde oppdage feil i prosjekteringen. Det skal framgå av rutinene til ansvarlig utførende at nødvendig kvalitetssikring (egenkontroll) er foretatt for å dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt, se byggesaksforskriften kapittel 10. Uavhengig kontroll utført av ansvarlige kontrollforetak kommer i tillegg til dette, etter særskilte kriterier, se pbl. kapittel 24 og byggesaksforskriften kapittel 14.

Til bokstav b

Bestemmelsen presiserer ansvarlig utførendes ansvar for at tiltaket gis korrekt plassering i terrenget. Denne prosessen bør skje i nært samarbeid med ansvarlig prosjekterende, som er ansvarlig for at situasjonsplanen gir tilstrekkelig grunnlag for at tiltaket plasseres korrekt på situasjonsplanen, jf. byggesaksforskriften § 12-3 bokstav b.

Til bokstav c

Bestemmelsen regulerer ansvarlig utførendes ansvar ved valg av produkt/byggevarer.

Der ansvarlig prosjekterende i produksjonsunderlaget kun angir ytelsesnivået et produkt skal oppfylle, og ansvarlig utførende går til innkjøp av et produkt, vil det være den utførende selv som er ansvarlig for at produktene har nødvendig dokumentasjon eller godkjenning. Kravet til produktdokumentasjon er regulert nærmere i forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk .

Ansvarlig utførende er også ansvarlig for at gjeldende anvisning for innbygging og montasje foreligger for de produkter som anvendes. Ansvarlig utførende må alltid undersøke produsentens deklarasjon for å være sikker på at produktet kan og blir brukt slik det er forutsatt av produsent og eventuelt der det foreligger produktgodkjenning. Produktdokumentasjonen skal kunne dokumenteres ved tilsyn. Er det eksempelvis benyttet produkt med sertifikat fra et teknisk kontrollorgan, må ansvarlig utførende være særlig oppmerksom på om produktet som brukes er det samme produktet som sertifikatet er utstedt for (samme serie-nummer) og at de krav til montasje/installering som er avgjørende for at produktet i praksis skal fungere som forutsatt, blir etterfulgt.

Der tiltakshaver velger produkt uten at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon, må ansvarlig prosjekterende eller ansvarlig utførende gjøre tiltakshaver oppmerksom på dette. Produkt med uriktig eller manglende dokumentasjon skal ikke brukes, jf. forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk.

Til bokstav d

Ansvarlig utførende har ansvar for å bidra til og følge opp avfallsplan og gjennomføre miljøsanering der det kreves i henhold til byggeteknisk forskrift. Ansvarlig utførende skal kunne samle og fremlegge dokumentasjon for faktisk avfallsdisponering og utarbeide sluttrapport for avfallshåndtering, jf byggeteknisk forskrift § 9-9 Sluttrapport for faktisk disponering av avfall.

Til bokstav e

Bestemmelsen må ses i sammenheng med pbl. §§ 23-6 andre ledd og 28-2 første ledd. Ansvarlig utførende har ansvar for sikringsarbeid under byggeprosessen. Der slikt arbeid forutsetter prosjektering, og dette ikke er gjort, må ansvarlig utførende melde fra om dette. Ansvarlig utførende skal varsle ansvarlig søker hvor gjennomføringen utløser behov for sikringstiltak. Ansvarlig utførende kan ikke starte arbeidet før dette kravet er ivaretatt.

Det er både i pbl. § 23-6 andre ledd og byggesaksforskriften § 12-6 bokstav e henvisning til pbl. § 28-2 Sikringstiltak ved byggearbeid mv. Intensjonen er å klargjøre at ansvaret for sikring etter § 28-2 kun hviler på ansvarlig utførende i utførelsesfasen, og at det ellers er et ansvar som normalt vil være eiers. Disse sikringstiltakene omfatter bare sikringstiltak av hensyn til omgivelsene. De omfatter ikke sikring av arbeidstakernes sikkerhet, helse, miljø og arbeidsplasser, som fremgår av forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser (byggherreforskriften) av 1. januar 2010 § 17. Disse er en del av arbeidsmiljølovgivningen, og ligger utenfor plan- og bygningslovens virkeområde.

Til bokstav f

Bestemmelsen presiserer ansvarlig utførendes ansvar for å definere sin aktuelle utførelsesoppgaves grensesnitt mot andre utførelsesoppgaver i tiltaket og dermed sikre at nødvendig tverrfaglighet blir ivaretatt gjennom kvalitetssikringen (egenkontrollen). Bestemmelsen innebærer ikke krav om koordinering av ansvarsområdene, men er begrenset til at grensesnittene mot andre ansvarsområder er ivaretatt gjennom nødvendig dialog.

Til bokstav g

Bestemmelsen angir at ansvarlig utførende har et visst aktsomhetsansvar i forhold til regelverket selv om hans ansvar i utgangspunktet er å følge produksjonsunderlaget. Dette er likevel begrenset til der han oppdager at prosjekteringen er feil eller mangelfull, og ansvaret begrenses til en informasjonsplikt overfor ansvarlig søker. Der det foreligger en åpenbar feil, og denne ikke blir rettet, bør han likevel melde fra til kommunen.

Til bokstav h

Bestemmelsen presiserer ansvarlig utførendes ansvar i forhold til gjennomføringsplan, først og fremst gjennom å sikre samsvar mellom ansvarsrettsøknad, kontraktsforholdet til tiltakshaver, og gjennomføringsplanen. I tillegg skal ansvarlig utførende tilrettelegge for kontroll innenfor sitt arbeidsområde, opplyse om eventuelle avvik og utarbeide samsvarserklæring ved avsluttet utførelse. Ansvarlig utførende skal, som bidrag til gjennomføringsplanen, bistå ansvarlig søker med nødvendig dokumentasjon for utarbeidelse, oppdatering og slutføring av gjennomføringsplanen, jf. byggesaksforskriften § 5-3. I dette ligger også at ansvarlig utførende bør foreslå tidspunkt for ferdigstillelse av gjenstående arbeider overfor ansvarlig søker, eventuelt behov for midlertidig brukstillatelse, selv om dette i utgangspunktet hører inn under ansvarlig søkers ansvar. Ansvaret tilsvares det ansvaret ansvarlig prosjekterende har for bidrag til gjennomføringsplanen etter byggesaksforskriften § 12-3 bokstav f.

Til bokstav i

Bestemmelsen presiserer regelen i byggesaksforskriften § 12-6 tredje ledd om at det enkelte foretak er ansvarlig for bruk av underleverandør uten egen ansvarsrett. Ansvaret gjelder også krav til underleverandørens system og krav til utdanning og praksis, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11. Begrepet "underentreprenør" innebærer ikke at det er krav om bestemte faggrupper, men er ment å beskrive den viktigste underleverandøren innenfor funksjonen "utførende".

Til bokstav j

Bestemmelsen angir særskilt ansvarlig utførendes ansvar overfor ansvarlig søker om å gi opplysninger om eventuelle endringer eller endringsbehov i utførelsen eller ansvarsforholdet som kan medføre søknadsplikt. Ansvarlig søker må da vurdere om det er nødvendig å sende endringsøknad og/eller søknad om dispensasjon

Til bokstav k

Bestemmelsen utdyper pbl. § 21-10 andre ledd, som omtaler tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks plikt til å påse at det utarbeides dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Det er ansvarlig søker som sammenstiller opplysningene som skal overleveres eier, som grunnlag for FDV. Dette omfatter også dokumentasjon for produkter som ansvarlig utførende velger. Innholdet i dokumentasjonen er nærmere regulert i byggt teknisk forskrift kapittel 4. Ansvarlig utførende har ansvar for å utarbeide og videreformidle dokumentasjonen til ansvarlig søker innenfor sitt ansvarsområde. I utgangspunktet vil det være ansvarlig prosjekterende som har et hovedansvar for utarbeidelse av denne dokumentasjonen, men de forskjellige ansvarlige foretakene vil ha ansvar for bidrag innenfor sine ansvarsområder, jf. regelen om at de forskjellige ansvarlige har ansvar for produktdokumentasjon der de velger produkt.

Til bokstav l

Utførende er ansvarlig for at utførelsen er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Bestemmelsen angir to alternative metoder for å lukke avvik. Ansvarlig utførende kan lukke avvik enten ved å

- rette eller
- verifisere at valgte utførelse er i samsvar med produksjonsunderlaget.

Ansvarlig utførende skal melde tilbake til kontrollerende hvilket av disse to alternativ som er valgt for å lukke avviket. Ansvarlig kontrollerende påser at avvik er lukket ved mottak av melding fra ansvarlig utførende.

Verifikasjon eller faglig begrunnelse for utførelsen skal inngå i ansvarlig utførendes dokumentasjon av kvalitetssikring, men skal ikke oversendes ansvarlig kontrollerende.

Dersom utførende ikke velger et av de ovennevnte alternativer, foreligger det et åpent avvik som ansvarlig kontrollerende har plikt til å melde til kommunen.

Forøvrig vises til veiledning til § 14-6 .

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Presisering av begrepet "underentreprenør" i veiledning til bokstav i. 01.01.13. Veiledning til ny bokstav l i samsvar med forskriftsendring. 01.04.13. Redaksjonell endring i veiledning til bokstav h. 01.10.13. Til bokstav l: Presisering av ansvar ved lukking av avvik. 01.01.14. Administrativ endring. 01.07.15. Redaksjonelle endringer.

§ 12-5. Ansvarlig kontrollerendes ansvar

I tillegg til ansvar etter plan- og bygningsloven § 23-7 har ansvarlig kontrollerende ansvar for

- a. å planlegge og gjennomføre kontroll, samt foreta sluttkontroll
- b. å levere grunnlag for gjennomføringsplan innenfor sitt ansvarsområde, herunder utarbeide sluttrapport og kontrollerklæring ved avsluttet kontroll som viser hva som er kontrollert, hvilke avvik som er avdekket og hvordan avvikene er behandlet
- c. å kontrollere at tiltaket er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og melde fra til de aktuelle ansvarlige foretak om avvik som avdekkes
- d. melde fra til ansvarlig søker om avvik som ikke blir lukket av det ansvarlige foretak, og melde fra til kommunen dersom avvik ikke blir lukket i tiltaket
- e. å koordinere grensesnitt mot andre ansvarlig kontrollerende, og bidra til å koordinere kontrollen der det er flere ansvarlig kontrollerende
- f. underleverandør (underkontrollør) uten egen ansvarsrett.

Ansvarlig kontrollerendes ansvar omfatter ikke ansvar for retting eller lukking av avvik. Kontrollerende har ikke ansvar for å avklare eventuell uenighet om valg av løsninger og dokumentasjon av disse.

Veiledning

Ansvarlig kontrollerende foretak skal kontrollere at prosjekteringen og utførelsen følger plan- og bygningsloven, forskriftene og byggetillatelsen. Kontrollforetaket skal være uavhengig av foretaket som utfører arbeidet. Bestemmelsen inneholder regler om hvilket ansvar ansvarlig kontrollerende har. For eksempel skal kontrollerende planlegge og gjennomføre kontroll av tiltaket, kontrollere at tiltaket er utført i henhold til regelverket og påse at eventuelle feil og mangler blir rettet.

Innledning

For omtale av kontroll, se forskriftens kapittel 14 med veiledning. Ansvarlig kontrollerendes ansvar er bygget opp på samme måte som andre ansvarlige foretaks ansvar. Det er tiltakshaver som velger kontrollforetak, det kan brukes underkonsulenter, ansvaret kan deles opp, og de generelle kravene til ansvar gjelder, jf. bl.a. § 12-6. Det er imidlertid viktig å huske at det stilles krav til uavhengighet, jf. pbl. § 23-7 første ledd. Kontrollansvaret for øvrig fremgår av pbl. § 23-7 andre og tredje ledd.

Til første ledd bokstav a

Det er ikke lenger nødvendig å utarbeide kontrollplan som skal innsendes og godkjennes av kommunen. Kravet til kontrollplan er erstattet med et generelt krav om at kontrollen skal planlegges, og grunnlaget for planleggingen er det styringssystemet som ligger til grunn for godkjenningen, jf. forskriftens kapittel 10. For ansvarlig kontrollerende skal dette systemet først og fremst gjelde feilsøkingen, dvs. å avdekke avvik i prosjektering og utførelse. Systemet og planleggingen av kontrollen må i utgangspunktet omfatte både prosjektering og utførelse, samt grensesnitt mellom de forskjellige kontrollområdene, men kontrollansvaret kan – i likhet med annet ansvar – deles opp i spesialiserte funksjoner. Ett foretak må imidlertid ha ansvar for denne koordineringen. Samtidig har hvert enkelt ansvarlig kontrollforetak ansvar for å ivareta grensesnitt mot andre ansvarlige kontrollforetak.

Gjennomføringen av kontrollen skal som nevnt gå ut på å avdekke avvik, og gjennomføringen skal skje i henhold til bestemmelsene i kapittel 14. Det skal i tillegg føres sluttkontroll, se § 14-8, og skrives en sluttrapport. Denne skal vise at kontrollen er dokumentert, og at avvik er lukket, som grunnlag for ansvarlig søkers slutføring av gjennomføringsplanen. Når det gjelder ansvarlig kontrollerendes ansvar og meldeplikt dersom avvik ikke lukkes, se nedenfor under bokstav d. Det skal også lages en oppsummering i sluttrapporten, som skal sendes ansvarlig søker og tiltakshaver. Denne skal inneholde en oversikt over den kontrollen som er gjennomført, og hvordan eventuelle avvik er behandlet. Denne dokumentasjonen skal ikke sendes til kommunen, den skal bare foreligge hos ansvarlig søker og hos ansvarlig kontrollerende. Kommunen kan kreve å få se denne dokumentasjonen dersom den vil føre tilsyn. Konkret vil sluttkontrollen dessuten normalt bety en ferdigbefaring av det kontrollerte arbeidet, som kan innebære en kontroll av de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, for eksempel tetthetsmåling og termofotografering.

Til første ledd bokstav b

På linje med ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal også ansvarlig kontrollerende utarbeide søknad om ansvarsrett, som skal innarbeides i gjennomføringsplanen. Ved avsluttet kontroll skal det avgis en kontrollerklæring, som tilsvarende samsvarserklæringene fra ansvarlig prosjekterende og utførende. Kontrollerklæringene skal vise at kontrollen er gjennomført i henhold til kontrollkravet, ikke nødvendigvis at tiltaket er i overensstemmelse med regelverket. Hvis tiltaket ikke oppfyller plan- og bygningslovgivningens krav, skal det fremgå av sluttrapporten. Ansvarlig kontrollerende er altså ikke ansvarlig for tiltakets kvalitet, bare for at kontrollen er forskriftsmessig gjennomført. Avviksbehandling, eventuelle gjenstående feil og mangler, samt uenigheter om avvik eller valg av løsninger skal fremgå av sluttrapporten, se merknaden til bokstav a.

Til første ledd bokstav c

Utgangspunktet for kontrollen er uansett kravene i plan- og bygningslovgivningen, det er dette som skal kontrolleres, se nærmere §§ 14-2 og 14-3, og ansvarlig kontrollerende skal ved funn av avvik melde fra til det ansvarlige foretaket som er kontrollert og som er ansvarlig for avviket.

Gjennomføringen av kontrollen forutsetter at ansvarlig kontrollerende først skal vurdere om prosjekterendes og/eller utførendes kvalitetssystem er godt nok og i bruk i tiltaket, og at omfanget av kontrollen deretter vurderes på denne bakgrunnen.

Til første ledd bokstav d

Bokstav d angir rutinen ansvarlig kontrollerende skal følge for å bli ansvarsfri dersom et avvik ikke lukkes, eller det ikke oppnås enighet om en valgt løsning. Ansvarlig kontrollerende skal da først melde fra til det aktuelle foretaket, jf. bokstav c, deretter til ansvarlig søker og tiltakshaver, og til slutt til kommunen dersom avviket ikke lukkes. Det blir deretter opp til kommunen å iverksette sanksjoner, eventuelt å pålegge tiltakshaver å engasjere ny ansvarlig kontrollerende eller sakkyndige hvis det dreier seg om uenigheter. Kommunen bør imidlertid passe på at valg av løsninger er et ansvar som ligger hos de ansvarlige. Ved tvil

om løsningene er gode nok i forhold til regelverket kan kommunen kreve ny kontroll for å få avklart uenighet, men for øvrig er det naturlig at kommunen overlater til foretakene å avgjøre slike spørsmål.

Til første ledd bokstav e

Ansvarlig kontrollerende har, på linje med ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende, ansvar for grensesnitt mot andre ansvarlig kontrollerende i samme tiltak. Ansvarlig kontrollerende vil likevel ha et større ansvar for grensesnitt enn andre ansvarlige, ettersom kontrollen også skal gå ut på å sjekke at grensesnittene i prosjektering og utførende er ivaretatt, dvs. et større ansvar for tverrfaglighet, noe som følger av bestemmelsene om gjennomføring av kontroll i §§ 14-6 og 14-7. Der det er flere kontrollerende inne, må ansvarlig søker sørge for at helheten blir ivaretatt av ett av kontrollforetakene, og alle kontrollforetakene har ansvar for å bidra til denne koordineringen, jf. den vekten som blir lagt på tverrfaglighet og forholdet mellom prosjektering og utførelse. Dette følger særlig av bestemmelsene om ansvar, som inneholder krav om ansvar for ivaretagelse av grensesnitt til tilstøtende fagområder, og bestemmelsene om gjennomføring av kontroll, der forholdet mellom prosjektering og utførelse fokuseres. Dette innebærer at ansvarlig kontrollerende f. eks. skal kontrollere at oppdatert produksjonsunderlag er tilstede på byggeplassen.

Til første ledd bokstav f

Bestemmelsen presiserer regelen i byggesaksforskriften § 12-6 tredje ledd om at det enkelte foretak er ansvarlig for bruk av underleverandør uten egen ansvarsrett. Ansvaret gjelder også krav til underleverandørens system og krav til utdanning og praksis, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11. Begrepet “underkontrollør” innebærer ikke at det er krav om bestemte faggrupper, men er ment å beskrive den viktigste underleverandøren innenfor funksjonen “kontrollerende”.

Til andre ledd

Bestemmelsen presiserer ansvarsforholdet mellom ansvarlig kontrollerende på den ene siden og ansvarlig prosjekterende og utførende på den andre.

Kontrollerende kan ikke pålegges å rette feil eller unnlater ved selve tiltaket og har ikke ansvar for at retting eller lukking av avvik faktisk blir gjort.

At det er foretatt kontroll innebærer ikke at ansvarlig prosjekterende eller utførende blir ansvarsfri med hensyn til feil. Dersom det er gjort feil, er det foretaket som har påtatt seg ansvar for det aktuelle arbeidet som står ansvarlig overfor myndighetene. Ansvarlig prosjekterende /utførende foretak har ansvaret for at valgte løsninger/utførelse er i samsvar med regelverket og at dette kan dokumenteres. Prosjekterende eller utførende foretak vil også være mottaker for eventuelle pålegg om retting fra kommunen.

Ansvarlig kontrollerende har ansvar for sluttkontroll, for å påse at avvik blir lukket og for å melde fra dersom avvik ikke blir lukket, jf. § 12-5 bokstav c) og d) og § 14-8 .

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12 Veiledning til bokstav f lagt inn. 30.03.12. Omtale av krav til sentral godkjenning i ingress tatt ut. 01.07.12. Endring som følge av at krav om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt. Omtale av NS 8450 tatt ut. 01.01.13. Veiledning til nytt andre ledd i samsvar med forskriftsendring. Redaksjonelle endringer.

§ 12-6. Særskilte bestemmelser om ansvar

(1) Når ansvarlig foretaks ansvar opphører, skal det melde fra til ansvarlig søker, som skal 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 søknad 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.

(2) Ansvarlig foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er utstedt.

(3) Et ansvarlig foretak kan påta seg ansvar for underleverandør, altså underkonsulent (prosjektering), underentreprenør (utførelse) eller underkontrollør. Det ansvarlige foretak har fullt ansvar for underleverandøren, og ansvarsrett og sentral godkjenning for ansvarsrett kan trekkes tilbake på grunn av feil underleverandøren gjør. Ansvaret omfatter også oppfyllelse av pålegg. Ansvarlig foretak skal sørge for at foretakets kvalitetssikring og kompetanse i tiltaket gir tilstrekkelig grunnlag for å gjennomføre det aktuelle tiltaket.

(4) Ulovlige forhold etter regler gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven skal meldes til kommunen. Ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende skal melde fra til ansvarlig søker og/eller tiltakshaver, og til kommunen dersom forholdet ikke blir rettet.

Veiledning

Et ansvarlig foretak kan byttes ut med et annet. Det gamle foretaket må da dokumentere hva som er gjort og nytt foretak må klargjøre hva foretaket påtar seg. Ansvarlige foretak kan også påta seg ansvar på vegne av andre foretak som ikke søker om eller får ansvarsrett (underentreprenør og lignende). Det ansvarlige foretaket må uansett oppbevare dokumentasjonen på hva som er gjort under ansvarsretten i 5 år. Oppdages det ulovlige forhold skal disse meldes til kommunen.

Innledning

Bestemmelsen har hjemmel i pbl. § 23-8, og utfyller lovens kapittel 23, som inneholder bestemmelser om ansvar. Byggesaksforskriften § 12-6 er en fellesbestemmelse for reglene om ansvar.

Til første ledd (plikter ved opphør av ansvar)

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 stansningspålegg 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, bør kommunen behandle ny ansvarsrett raskt, og ikke gi stansningspålegg. Tilsvarende ved utskifting av personer med andre med tilsvarende kvalifikasjoner. Stansningspålegg 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 stansningspålegg. Her vil kommunen kunne bruke andre, mer hensiktsmessige virkemidler, som å la være å utstede igangsettingsstillatelse 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 ansvarsrettssøknad beskrive hvor dette overtar og hva som gjenstår.

På enkelte områder må prosjekteringen være helhetlig, og ansvaret må plasseres hos ett foretak. Dette gjelder for eksempel prosjektering av brannkonsept, energieffektivitet (under bygningsfysikk), konstruksjonssikkerhet og geoteknikk. Dersom deler av prosjekteringen tas ut av og overlates til andre, enten ved bytte av foretak eller på annen måte, vil dette medføre at ikke noe foretak innehar det overordnede ansvaret for prosjekteringen av ansvarsområdet i tiltaket slik prosjekteringen er ment å gjøre. For eksempel vil en slik løsning medføre at brannkonsept blir uthulet og at det i realiteten må gis ansvarsrett for de enkelte deler av brannprosjekteringen. Ingen av foretakene vil da ha ansvaret for annet enn det som ligger innenfor eget prosjekteringsansvar (ansvarsrett). Tilsvarende vil ingen ha ansvarsretten for at energieffektiviteten til syvende og sist tilfredsstillende kravene i forskriften, men kun for sin spesifikke del av prosjekteringen. Dette har ikke vært intensjonen i regelverket og innebærer at oppgaver innenfor de nevnte ansvarsområdene i realiteten ikke kan deles opp, selv om skifte av foretak kan være aktuelt i andre tilfeller. For å få en helhetlig prosjektering innenfor disse ansvarsområdene, som er belagt med ansvarsrett, må ansvarsretten kun være gitt til ett foretak.

Til andre ledd (oppbevaring av dokumentasjon)

Bestemmelsen pålegger foretak å oppbevare dokumentasjon i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt. Bestemmelsen er en følge av regelen i pbl. § 23-3 andre ledd om at kommunen kan gi pålegg til ansvarlige foretak i fem år etter at ferdigattest er utstedt. Det er derfor nødvendig at de ansvarlige foretakene oppbevarer dokumentasjonen i like lang tid, av hensyn både til bevisvurdering og som grunnlag for gjennomføring av pålegg.

Kommunal- og regionaldepartementet har gitt følgende prinsipputtalelse:

"Det vises til e-post av 28. februar 2011 der det stilles spørsmål om hvordan fristen på fem år for å gi pålegg om retting eller utbedring etter at ferdigattest er gitt, blir påvirket av at en ferdigattest trekkes tilbake for så å bli gitt på nytt en tid senere. Spørsmålet er om dette medfører at det etableres en ny femårsfrist?"

Som du viser til i din e-post er ikke dette omtalt i forarbeidene til ny lov. Etter departementets oppfatning er utgangspunktet at det er den endelige ferdigattesten som gjelder. Før dette tidspunktet er det etter departementets oppfatning verken formelt eller reelt gitt en gyldig ferdigattest dersom denne trekkes tilbake. Et vedtak om utstedelse av ferdigattest kan omgjøres dersom det anses som ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. En relevant ugyldighetsgrunn kan være at utstedelsen av ferdigattesten er basert på feil faktum, for eksempel feil sluttokumentasjon. Dersom vedtak om å utstede ferdigattest anses å være ugyldig, kan kommunen gi pålegg til det ansvarlige foretak uavhengig av femårsregelen.

Hvis en ferdigattest er trukket tilbake på feil grunnlag, og dette repareres i en klageomgang, vil det være den opprinnelige ferdigattesten som er utgangspunktet for fristberegningen. Dette fordi denne da anses som gyldig.

Vårt standpunkt er således at det etableres en ny femårsfrist dersom en ferdigattest trekkes tilbake for så å bli gitt på nytt en tid senere."

Til tredje ledd (ansvar for underleverandør)

Alle ansvarlige har plikt til å sørge for at det brukes tilstrekkelig kompetanse i det aktuelle tiltaket. Dette skal fremgå av søknaden om ansvarsrett. Kompetanse kan eventuelt tilføres ved å bruke innleid arbeidskraft, og i så fall er disse naturligvis en del av foretaket selv. Tilførsel kan også skje ved bruk av underleverandører. Med underleverandører menes underkonsulenter i prosjekteringen og underentreprenører i utførelsen. Det er tiltakshaver/ansvarlig søker selv som bestemmer hvordan ansvarsretten skal deles opp, men kommunen kan avslå de enkelte ansvarsrettssøknader dersom den har saklig grunn, og tilsvarende kreve ytterligere dekning/ansvarsbelegging dersom den mener ansvaret for hele tiltaket ikke er dekket opp med ansvarlige foretak. Kommunen kan imidlertid ikke kreve sammenføring av ansvarsretter.

Det foretak som i følge ansvarsrettssøknaden står oppført som "hovedansvarlig" har fullt ansvar for sine underleverandører, både med hensyn til kvalifikasjoner, systemkrav og oppfølging av pålegg. Alle foretak må kunne dokumentere at det benyttes kvalifisert personell, jf. byggesaksforskriften kapittel 9, 10 og 11, og ivaretar kravet til kvalitetssikring (egenkontroll) av plan- og bygningslovgivningens krav. Tilsvarende skal et foretak som påtar seg ansvarsrett for underleverandører, ha system som viser hvordan underleverandørene styres, hvilke kvalifikasjoner underleverandøren har, hvilket system underleverandøren har for kvalitetssikring av kravene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og hvordan den "hovedansvarlige" følger opp underleverandøren. "Hovedansvarlig" hefter altså fullt ut for feil, mangler og ulovligheter som gjøres av underleverandøren, og "hovedansvarlig" kan på denne bakgrunn miste både ansvarsrett og sentral godkjenning.

Kommunen har imidlertid også adgang til å rette pålegg direkte mot underleverandøren, ettersom sanksjonsreglene i plan- og bygningsloven retter seg mot "den ansvarlige", det vil si den som er ansvarlig for feilen, mangelen eller det ulovlige forhold, uansett ansvarsrett. "Den ansvarlige" kan også være tiltakshaver. Dette kan dermed medføre at en underleverandør får et direkte pålegg om retting, mens den "hovedansvarlige" kan miste sin sentrale godkjenning eller ansvarsrett på grunn av manglende styring med underleverandøren.

Bruk av underleverandører utenfor eget fagområde kan gis særskilt godkjenning for overordnet ansvar for hhv. prosjektering, utførelse og kontroll, jf. § 13-5 andre, tredje og fjerde ledd, og styringen av disse skal fremgå av det ansvarlige foretakets kvalitetssystem.

Til fjerde ledd (plikt til å rapportere om ulovligheter)

Bestemmelsen pålegger alle ansvarlige foretak om å melde fra til kommunen dersom ulovlige forhold oppdages. Bestemmelsen sier ikke noe om plikten til å undersøke om det foreligger ulovlige forhold, den plikten vil variere etter oppgaven. Bestemmelsen angir også en normal rekkefølge i prosedyren: Den ansvarlige skal først melde fra til ansvarlig søker og tiltakshaver om at det foreligger et avvik, og deretter til kommunen dersom forholdet ikke blir rettet. Dersom det er ansvarlig kontrollrende som oppdager avviket eller ulovligheten, er det naturlig at kontrollforetaket først melder fra til den som er ansvarlig for vedkommende ansvarsområde, og deretter til ansvarlig søker og tiltakshaver, og deretter til kommunen, dersom ulovligheten ikke rettes. Ved alvorlige forhold er det imidlertid ikke noe i veien for å melde fra til kommunen samtidig.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Tolkningssuttalelse lagt inn til andre ledd.

Kapittel 13. Sentral godkjenning for ansvarsrett

Innledning

Kapittel 13 regulerer nærmere sentral godkjenning for ansvarsrett og utfyller pbl. kapittel 22. For alle funksjonene (ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende) videreføres sentral godkjenning som en frivillig ordning.

Søknad sendes til Direktoratet for byggkvalitet. Fremgangsmåten for å søke om sentral godkjenning er beskrevet i dette kapitlet, herunder hvilke godkjenningsområder det kan søkes sentral godkjenning for. Godkjenningsområdene som er beskrevet i kapittel 13 gjelder kun for den sentrale godkjenningsordningen, og er ment å lette kommunenes vurdering av de foretak som har fått sentral godkjenning. Siden områdene kun er bindende for den sentrale godkjenningsordningen, gis det fleksibilitet for kommuner og foretak til å foreta hensiktsmessig oppdeling av ansvarsrett.

Sentral godkjenning varer i 3 år og kan fornyes dersom foretaket kan dokumentere at det fortsatt tilfredsstillende vilkårene for godkjenning.

Kapitlet regulerer også vilkårene for tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett.

Klage på eventuell avslag på sentral godkjenning og/eller tilbaketrekking av sentral godkjenning, behandles av Klagenemnda for sentral godkjenning. Klagenemndas vedtak er endelige.

Endringshistorikk

01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt.

§ 13-1. Organ for sentral godkjenning for ansvarsrett

(1) Direktoratet for byggkvalitet administrerer ordningen med sentral godkjenning av foretak for ansvarsrett, herunder registeret over foretak med sentral godkjenning, jf. § 13-7, og innehar i tillegg sekretariatsfunksjonen for klagenemnda for sentral godkjenning for ansvarsrett. Direktoratet for byggkvalitet behandler saker om sentral godkjenning, fornyelse og tilbaketrekking av sentral godkjenning med hjemmel i plan- og bygningsloven § 22-1 og § 22-2 og denne forskrift.

(2) Direktoratet for byggkvalitet fører tilsyn med sentralt godkjente foretak, og kan i den forbindelse kreve fremlagt dokumentasjon som nevnt i kap. 9, 10 og 11. Dokumentasjon kan også kreves fremlagt av klagenemnda for sentral godkjenning.

Veiledning

Foretak i byggebransjen kan søke om sentral godkjenning og bli oppført i et register som Direktoratet for byggkvalitet har ansvaret for. En egen klagenemnd behandler klagesaker. Sentral godkjenning er frivillig og man kan bli godkjent innenfor forskjellige fagområder, som f.eks. arkitektur, tømrerarbeid, ventilasjonsarbeid eller takteking. Når foretaket har sentral godkjenning vil det bli enklere for kommunen å ta stilling til om de skal godkjenne foretaket i den enkelte byggesak. Det blir også mindre å dokumentere for foretaket i hver enkelt byggesak. Direktoratet fører tilsyn med foretak som er i registeret for å sjekke at de oppfyller kravene i forskriften.

Innledning

Det følger av pbl. § 22-1 tredje ledd at sentral godkjenning skal utstedes av et organ som tildeles myndighet fra departementet. Denne myndigheten er delegert til Direktoratet for byggkvalitet. Videre kreves det at registreringen i det sentrale registeret skal være åpent tilgjengelig. Nærmere regler om ordningen med sentral godkjenning er regulert i § 13-1, jf. pbl. § 22-5.

Til første ledd

Første ledd angir Direktoratet for byggkvalitet som sentral godkjenningsmyndighet og sekretariat for klagenemnda for sentral godkjenning. Direktoratet fatter vedtak om godkjenning i første instans, og forbereder klagesaker for klagenemnda. Videre veileder direktoratet kommuner og foretak.

Til andre ledd

Bestemmelsen angir at Direktoratet for byggkvalitet fører tilsyn med sentralt godkjente foretak. Videre slås fast at direktoratet i den forbindelse kan kreve fremlagt relevant dokumentasjon fra foretakene.

Tilsynet er begrenset til foretak med sentral godkjenning. Direktoratet for byggkvalitet kan ikke føre tilsyn med den enkelte byggesak, utover generelt tilsyn med foretak.

I et tilsyn kan direktoratet kreve fremlagt dokumentasjon på at vilkårene for sentral godkjenning er oppfylt, som for eksempel dokumentasjon på at systemet er brukt i konkrete byggetiltak. Den samme dokumentasjon kan også kreves fremlagt for klagenemnda.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

§ 13-2. Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett

Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett sendes skriftlig til Direktoratet for byggkvalitet. Søknaden skal vedlegges dokumentasjon som viser at kravene i denne forskriften er oppfylt, jf. kap. 9, 10 og 11. Søknad og vedlegg som ikke er utferdiget på norsk, svensk eller dansk skal vedlegges en oversettelse til ett av disse språkene.

Veiledning

Direktoratet for byggkvalitet behandler søknader om sentral godkjenning. Søknader skal være skriftlig og det er mulig å søke elektronisk på <http://esg.dibk.no/>. Søknaden skal gi opplysninger om foretakets system og kompetanse. Det kan søkes om godkjenning innenfor forskjellige godkjenningsområder som for eksempel arkitektur, konstruksjonssikkerhet og murerarbeid. En sentral godkjenning hjelper kommunen til å vurdere foretaket når det søker om å ta på seg arbeid i den enkelte byggesak.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5.

Til bestemmelsen

Søknad om sentral godkjenning skal inneholde tilstrekkelige opplysninger til at Direktoratet for byggkvalitet kan behandle søknaden og fatte vedtak. Blankettkomiteen har utarbeidet en blankett som kan benyttes, Blankett 19462. Det oppfordres til å søke om sentral godkjenning elektronisk på følgende adresse: <http://esg.dibk.no/>

Kravene til dokumentasjon ved søknad om sentral godkjenning følger av byggesaksforskriften §§ 10-2 første ledd, 11-1 første ledd og 11-3 første og tredje ledd.

Kvalifikasjoner

Med kvalifikasjoner menes her både utdanning og praksis. Foretakets samlede kvalifikasjoner skal redegjøres for, slik dette framgår av organisasjonsplanen. Organisasjonsplan er definert som ”plan som viser foretakets organisasjonsstruktur, herunder overordnet ansvars- og myndighetsfordeling, ressurser og kvalifikasjoner med hensyn til utdanning og praksis i foretaket”, se byggesaksforskriften § 1-2 bokstav e.

Relevant praksis dokumenteres gjennom en oversikt over referanseprosjekter eller på annen måte, jf. byggesaksforskriften § 11-3 tredje ledd. Nærmere beskrivelse av praksis må ta hensyn til at det skal kunne vurderes om oppgaven kan defineres som tiltaksklasse 1, 2 eller 3.

Blankett for søknad om sentral godkjenning og elektronisk utfylling gjennom ByggSøk-sentral godkjenning inneholder et oppsett for utfylling av referanseprosjekter. Søkere får ikke sendt søknaden dersom ikke alle felter vedrørende referanseprosjektet er fylt ut.

Følgende informasjonselementer finnes:

- søkt godkjenningsområde

- bygningstyper/anleggstype
- år for ferdigattest/brukstillatelse
- beskrivelse av prosjektets relevans opp mot søkt godkjenningsområde
- kommune og saksnummer eller gnr/bnr/festenr eller adresse (identifikasjon av prosjektet)
- foretakets referanse eller en ansatts referanse fra tidligere arbeidsforhold
- ansvarsrett i kommunen i dette prosjektet

Ved bruk av blanketter eller elektronisk søknad, så fremt denne er korrekt utfylt, vil kravet til kvalifikasjoner være ivaretatt i henhold til forskriftens minimumskrav, jf. byggesaksforskriften § 5-1 fjerde ledd.

Ved eventuell tvil om relevansen kan Direktoratet for byggkvalitet etterspørre nærmere informasjon om relevant utdanning, herunder navn på skole, utdanningsinstitusjon og linje.

Vitnemål skal som utgangspunkt ikke sendes inn. Det kan imidlertid kunne bes om å få fremlagt vitnemål.

Styringssystem

Foretak som søker godkjenning for ansvarsrett, herunder lokal og sentral godkjenning for ansvarsrett, skal fremlegge dokumentasjon i form av egenerklæring som synliggjør hvilke rutiner det har i sitt kvalitetssystem for å ivareta kravene gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften § 10-2 første ledd. Dokumentasjonen må vise at alle kravene til system er ivaretatt. Hensikten med å stille krav til dokumentasjon er for det første å bevisstgjøre foretakene i forhold til hvilke krav som stilles og for det andre bidra til at man i en tidlig fase lettere kan avdekke om foretaket oppfyller kravene til system. Foretaket må videre opplyse om systemet er egenutviklet eller innkjøpt og tilpasset foretakets virksomhet. Det skal fremgå når systemet sist ble gjennomgått, enten internt eller ved ekstern oppdatering.

Registrering i foretaksregister e.l.

Foretaket må fremlegge dokumentasjon på at det er et lovlig etablert foretak, se byggesaksforskriften § 9-2 andre ledd med veiledning.

Språkkrav

Søknaden og vedleggene skal være på norsk, dansk eller svensk, eller vedlagt en oversettelse til ett av disse språkene.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

§ 13-3. Saksbehandlingsfrist for søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett

For søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett etter plan- og bygningsloven kap. 22 skal saksbehandlingsfrist som nevnt i tjenesteloven § 11 første ledd første punktum, være 4 uker.

Tjenesteloven § 11 annet ledd om at tillatelse anses gitt når saksbehandlingsfristen er utløpt, gjelder ikke for den sentrale godkjenningsordningen.

Veiledning

Foretak kan søke om sentral godkjenning til Direktoratet for byggkvalitet. Søknaden skal behandles av direktoratet innen fire uker. Selv om fristen oversettes er ikke tillatelse automatisk gitt.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er en konsekvens av gjennomføringen av direktiv 2006/123/EF (Tjenstedirektivet) i norsk rett. Direktivet er gjennomført i lov 19. juni 2009 nr. 103 om tjenestevirksomhet (tjenesteloven) .

Til første ledd

Frist for å behandle søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett er satt til 4 uker. Fristen begynner å løpe når all nødvendig dokumentasjon er mottatt, se byggesaksforskriften § 13-2 Søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett.

Til andre ledd

Oversittelse av fristen i første ledd innebærer ikke at sentral godkjenning for ansvarsrett anses gitt.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

§ 13-4. Godkjenningens varighet - Fornyelse

(1) Sentral godkjenning for ansvarsrett gis for tre år av gangen.

(2) Søknad om fornyelse sendes til Direktoratet for byggkvalitet innen to måneder før utløpet av godkjenningsperioden. Oversittes denne fristen kan det kreves innsendt søknad etter § 13-2.

(3) Sentral godkjenning for ansvarsrett fornyes dersom foretaket dokumenterer at det tilfredsstiller de krav som på fornyelsestidspunktet er gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ved søknad om fornyelse kan Direktoratet for byggkvalitet foreta en ny vurdering, der det også legges vekt på tidligere mottatt dokumentasjon.

Veiledning

Direktoratet for byggkvalitet behandler søknader om sentral godkjenning. Godkjenning gis for tre år av gangen. Bestemmelsen regulerer prosessen ved fornyelse av sentral godkjenning.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er i hovedsak en videreføring av tidligere GOF § 23.

Overgangsperioden for eksisterende godkjenninger gitt før 1. juli 2010 fremgår av byggesaksforskriften § 20 -2 og veiledningen til denne.

Til første ledd (varighet)

Sentral godkjenning gis for 3 år av gangen. Søknad om endring av godkjenningen midt i en periode, f. eks. ved utvidelse av godkjenningsområder endrer ikke tidspunktet for når det skal søkes om fornyelse av godkjenningen. Det går dermed ikke tre nye år fra et eventuelt vedtak om endring midt i en periode til neste tidspunkt for fornyelse.

Til andre ledd (frist for søknad om fornyelse)

Dersom foretaket ønsker fornyelse av den sentrale godkjenningen må det sendes søknad til Direktoratet for byggkvalitet innen to måneder før utløpet av godkjenningsperioden, som bekrefter at foretaket fortsatt oppfyller vilkårene for godkjenning. Dersom søknad om fornyelse av godkjenning ikke er mottatt innen denne fristen, risikerer foretaket at godkjenningen ikke blir fornyet innen utløpsdatoen. Foretaket risikerer også å måtte sende inn en helt ny søknad for å oppnå sentral godkjenning.

Direktoratet for byggkvalitet sender normalt ut påminnelse om fornyelse til alle foretak ca. 3 - 5 måneder før godkjenningen utgår. Det er likevel foretakene som skal sørge for at søknad om fornyelse kommer inn til rett tid uavhengig av om de har mottatt påminnelse eller ikke.

Til tredje ledd (vilkår for fornyelse)

Foretaket må ved fornyelse av godkjenningen dokumentere at det fortsatt oppfyller vilkårene etter forskriftens kapittel 9, 10 og 11.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet. 01.01.13. Redaksjonelle endringer

§ 13-5. Godkjenningsområder for sentral godkjenning av foretak

(1) Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen søker i tiltaksklasse 1, 2 og 3.

(2) Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen prosjekterende i tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:

- a. Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
- b. Arkitektur
- c. Utearealer og landskapsutforming
- d. Oppmålingsteknisk prosjektering
- e. Brannkonsept
- f. Geoteknikk
- g. Konstruksjonssikkerhet
- h. Bygningsfysikk
- i. Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
- j. Ventilasjon- og klimainstallasjoner
- k. Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg
- l. Løfteinnretninger
- m. Lydforhold og vibrasjoner
- n. Miljøsanering
- o. Brannalarm, nødlys og ledesystem.

(3) Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen utførende i tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:

- a. Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)
- b. Innmåling og utstikking av tiltak
- c. Grunnarbeid og landskapsutforming
- d. Plasstøpte betongkonstruksjoner
- e. Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner
- f. Murarbeid
- g. Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner
- h. Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning
- i. Taktekkingsarbeid

- j. Arbeid på bevaringsverdige byggverk
- k. Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem
- l. Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner
- m. Ventilasjon- og klimainstallasjoner
- n. Løfteinnretninger
- o. Riving og miljøsanering.

(4) Det kan gis sentral godkjenning samlet for funksjonene ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende for følgende arbeider:

- a. Våtromsarbeid.

(5) Sentral godkjenning for ansvarsrett kan gis for funksjonen uavhengig kontrollerende i tiltaksklasse 1, 2 og 3 for følgende områder:

- a. Overordnet ansvar for kontroll
- b. Våtrom (i boliger)
- c. Lufttetthet (i nye boliger)
- d. Bygningsfysikk (i tiltaksklasse 2 og 3)
- e. Konstruksjonssikkerhet (i tiltaksklasse 2 og 3)
- f. Geoteknikk (i tiltaksklasse 2 og 3)
- g. Brannsikkerhet (i tiltaksklasse 2 og 3).

Veiledning

Foretak kan søke sentral godkjenning innenfor forskjellige godkjenningsområder, og bestemmelsen gir en oversikt over disse. Det kan bl.a. søkes innenfor arkitektur, konstruksjonssikkerhet, murarbeid eller ventilasjon. Et godkjenningsområde er oppdelt i hvilken funksjon foretaket skal ha i byggesaker (søker, prosjekterende, utførende, kontrollerende), hvilket fagområde foretaket jobber innenfor og hvilken tiltaksklasse (vanskelighetsgrad) foretaket er kvalifisert for å jobbe med.

Innledning

Et godkjenningsområde består av

- funksjon
- fagområde
- tiltaksklasse

Sentral godkjenning gis til foretak som oppfyller kvalifikasjonskrav, innehar styringssystem og har dokumentert erfaring fra godkjenningsområdet. Sentral godkjenning kan gis for de godkjenningsområder som følger av bestemmelsens første til femte ledd. Godkjenningsområdene for den sentrale godkjenningsordningen fremgår av tabellen nedenfor.

Godkjenningsområder	Tiltaksklasser		
	1	2	3
1. Søkerfunksjonen	1	2	3
2. Prosjekterende			
a - Overordnet ansvar for prosjektering (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	1	2	3
b - Arkitektur	1	2	3
c - Utearealer og landskapsutforming	1	2	3
d - Oppmålingsteknisk prosjektering	1	2	3
e - Brannkonsept	1	2	3
f - Geoteknikk	1	2	3
g - Konstruksjonssikkerhet	1	2	3
h - Bygningsfysikk	1	2	3
i - Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner	1	2	3
j - Ventilasjon- og klimainstallasjoner	1	2	3
k - Vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg	1	2	3
l - Løfteinnretninger	1	2	3
m - Lydforhold og vibrasjoner	1	2	3
n - Miljøsanering	1	2	3
o - Brannalarm, nødlys og ledesystem	1	2	3
3. Utførelse			
a - Overordnet ansvar for utførelse (bygning, anlegg eller konstruksjon, tekniske installasjoner)	1	2	3
b - Innmåling og utstikking av tiltak	1	2	3
c - Grunnarbeid og landskapsutforming	1	2	3
d - Plasstøpte betongkonstruksjoner	1	2	3
e - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner	1	2	3
f - Murarbeid	1	2	3
g - Montering av bærende metall-/ eller betongkonstruksjoner	1	2	3
h - Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning	1	2	3
i - Taktekkingsarbeid	1	2	3
j - Arbeid på bevaringsverdige byggverk	1	2	3

k - Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem	1	2	3
l - Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner	1	2	3
m - Ventilasjon- og klimainstallasjoner	1	2	3
n - Løfteinnretninger	1	2	3
o - Riving og miljøsanering	1	2	3
4. Samlet godkjenning for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende			
a - Våtromsarbeid	1		
5. Uavhengig kontrollerende			
a - Overordnet ansvar for uavhengig kontroll	1	2	3
b - Våtrom (i boliger)	1		
c - Lufttetthet (i nye boliger)	1		
d - Bygningsfysikk		2	3
e - Konstruksjonssikkerhet		2	3
f - Geoteknikk		2	3
g - Brannsikkerhet		2	3

Til første ledd (søkerfunksjonen)

Opgaver og ansvar til ansvarlig søker bestemmes av pbl. § 23-4 og presiseres ytterligere av byggesaksforskriften § 12-2 bokstav a-m . Tiltaksklasseplassering for søkerfunksjonen vil være avhengig av kompleksitet, herunder hvor mange ansvarlige foretak som skal ha ansvarsrett og koordineres og hvor mange ansvarsoppgaver i byggesaksforskriften § 12-2 som er aktuelle for tiltaket.

For tiltak der prosjektering og utførelse ligger i høyere tiltaksklasse men der ansvarsforholdene er oversiktlige og koordineringsbehovet er lite, vil tiltaksklassen for søkerfunksjonen være lav.

Ansvarlig søker har ansvar for å utarbeide tiltaksprofil for tiltaket og synliggjøre dette i gjennomføringsplanen, jf. byggesaksforskriften § 9-3.

Ansvarlig søker har ansvar for at alle oppgaver er belagt med ansvar, herunder ansvar for uavhengig kontroll, jf. byggesaksforskriften kap 14.

Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1

Søkerfunksjonen i tiltaksklasse 1 omfatter lite komplekse søknader, der koordineringsbehovet for prosjektering, utførelse og kontroll er lite.

Eksempelvis vil dette omfatte søknader i få trinn og ettrinnsøknader der ansvarsforholdene i tiltaket er oversiktlige og krever lite koordinering.

Ansvarlig søker, tiltaksklasse 2

Søkerfunksjonen i tiltaksklasse 2 omfatter søknader med noe kompleksitet, der koordineringsbehovet for prosjektering, utførelse eller kontroll er krevende.

Eksempelvis vil dette omfatte flertrinnsøknader der ansvarsforholdene i tiltaket er oppsplittet og krever koordinering.

Ansvarlig søker, tiltaksklasse 3

Søkerfunksjonen i tiltaksklasse 3 omfatter komplekse søknader, der koordineringsbehovet for prosjektering, utførelse eller kontroll er svært krevende.

Eksempelvis vil dette omfatte flertrinnsøknader der ansvarsforholdene i tiltaket er kompliserte og krever omfattende koordinering.

Til andre ledd bokstav a (overordnet ansvar for prosjektering)

Godkjenningsområdet overordnet ansvar for prosjektering omfatter komplett prosjektering av alle relevante fagområder.

For de oppgaver som utføres av andre, har foretaket ansvar for prosjekteringsledelse med koordinering, og ansvar for grensesnittene. Oppgaven omfatter ansvar for koordinering av de forskjellige prosjekteringsoppgavene, uavhengig av om det utføres med egne ansatte eller med andre innleide foretak. Det hører med til overordnet prosjekterendes rolle å påse at de prosjekterende fagområder oppfyller byggt teknisk forskrift og at grensesnittene mellom fagområdene blir ivaretatt. Der det benyttes underkonsulenter skal disse oppfylle både kvalifikasjons- og systemkrav som følger av byggesaksforskriften.

Overordnet ansvar for prosjektering av bygning, anlegg eller konstruksjon, omfatter også utomhusarbeider og plassering av tiltaket, samt ansvar for prosjektering av tilhørende tekniske installasjoner.

Plassering i tiltaksklasse vil avhenge av antall fagområder som skal prosjekteres og det koordineringsbehovet disse utløser, samt antall grensesnitt. Tiltaksklasse for de enkelte fagområder behøver ikke være avgjørende.

a.1 - Overordnet ansvar for prosjektering, tiltaksklasse 1

Oppgaven omfatter ansvar for komplett prosjektering av tiltak med liten vanskelighetsgrad, få prosjekterende fagområder, som ligger i tiltaksklasse 1 og 2 og hvor grensesnitt mellom fagområder er oversiktlig.

Eksempler på bygninger hvor prosjekteringen kan ligge i tiltaksklasse 1 kan være

- eneboliger, tomannsboliger, rekke- og kjedehus,
- små barnehager og arbeidsbygg inntil 2 etasjer t.o.m. 500 m² BRA,
- publikumsbygg og arbeidsbygg inntil 2 etasjer t.o.m. 500 m² BRA,
- landsbruksbygninger, og enkle lagerbygg t.o.m. 2000 m² BRA
- utskifting eller ombygging av eksisterende tekniske installasjoner hvor prosjekteringen av nye installasjoner normalt ligger i tiltaksklasse 2.

a.2 - Overordnet ansvar for prosjektering, tiltaksklasse 2

Oppgaven omfatter ansvar for komplett prosjektering av tiltak med middels vanskelighetsgrad, hvor alle vesentlige prosjekteringsoppgaver ligger i tiltaksklasse 2. Overordnet ansvar i tiltaksklasse 2 kan omfatte flere grensesnitt mellom fagområder.

Oppgaven omfatter prosjektering av sikringstiltak for utførelse.

Eksempler på bygninger der prosjekteringen kan ligge i tiltaksklasse 2 kan være:

- bygninger med boenhet med 3-5 etasjer,
- middels store industribygg og lagerbygg (t.o.m. 5 000 m²) med enkel planløsning ,
- overnattingsbygg t.o.m. 2 000 m² BRA,
- infrastruktur som veier, vann-, avløps- og overvannsledninger for større bolig felt og/eller kommunal infrastruktur t.o.m. 200 personekvivalenter (pe),
- utskifting eller ombygging av eksisterende tekniske installasjoner hvor prosjekteringen av nye installasjoner normalt ligger i tiltaksklasse 3.

a.3 - Overordnet ansvar for prosjektering, tiltaksklasse 3

Oppgaven omfatter ansvar for komplett prosjektering av store og krevende tiltak med stor vanskelighetsgrad, hvor mange av prosjekteringsoppgavene ligger i tiltaksklasse 3. Tiltak omfatter mange krevende grensesnitt mellom fagområder.

Eksempler på bygninger der prosjekteringen ligger i tiltaksklasse 3 kan være:

- høye boligblokker,
- store forretningslokaler/kjøpesentra,
- store hoteller, sykehus,
- bygning for stort antall personer,
- VA-ledninger med store dimensjoner eller store rense- eller vannforsyningsanlegg over 200 personekvivalenter (pe),
- store broer, fjellhaller for opphold av mennesker.

Til andre ledd bokstav b (arkitektur)

Arkitekturprosjektering av bygninger, anlegg eller konstruksjoner omfatter arkitektonisk utforming av nytt eller endring av eksisterende tiltak, hvor krav til visuelle kvaliteter, funksjonelle og miljømessige forhold, samt byggverkets kompleksitet og/eller tilpasningsbehov til omgivelser er avgjørende for fastsettelse av tiltaksklasse. Oppgaven omfatter også utarbeidelse av situasjonsplan med plassering av tiltaket på tomta, og prosjektering av utomhusarealer herunder veg og parkeringsplass, samt universell utforming (UU) av utomhusområder og planløsning i bygget.

b.1 – Arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 1

Arkitektonisk utforming av nytt eller endring av eksisterende tiltak med liten vanskelighetsgrad eller kompleksitet. Gjelder bygninger inntil 500 m² BRA, og større industri eller lagerbygg med enkel planløsning. Godkjenningsområdet omfatter også endringer i eksisterende byggverk der byggverket i seg selv ikke representerer stor arkitektonisk verdi.

Godkjenningsområdet omfatter enkel prosjektering innen følgende fagområder etter byggt teknisk forskrift:

- arkitektonisk utforming,
- konstruksjonssikkerhet,
- sikkerhet ved brann,
- planløsning,
- miljø og helse,
- bygningsfysikk, energi og lydforhold.

Eksempler på arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 1 kan være:

- enebolig, tomannsbolig og lignende mindre bygninger,
- endringer i eksisterende byggverk med små følger for arkitektonisk utforming,
- utendørstribuner, små bruer og tårn .

b.2 – Arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 2

Arkitektonisk utforming av byggverk i områder med en viss tetthet (rekkehus, kjedehus, ol), og andre bygninger inntil 5 000 m² BRA med enkle krav til arkitektonisk utforming.

Godkjenningsområdet omfatter også endringer i eksisterende byggverk der byggverket i seg selv representerer en viss arkitektonisk eller kulturell verdi.

Godkjenningsområdet omfatter enkel prosjektering innen følgende fagområder etter byggt teknisk forskrift:

- bygningsfysikk (inneklima, energieffektivitet og fuktsikring inkludert prosjektering av våtrom),
- lydforhold,
- sikkerhet ved brann hvor prosjekteringen er basert på ytelser i byggt teknisk forskrift med veiledning.

Eksempler på arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 2 kan være:

- boligblokker, kontor-, forretnings- og skolebygg (inntil 5 etg.),
- store utendørstribuner, bruer og middels høye tårn.

b.3 – Arkitekturprosjektering, tiltaksklasse 3

Arkitektonisk utforming av byggverk.

Godkjenningssområdet omfatter også omfattende endringer i eksisterende byggverk.

Eksempler på arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 kan være:

- byggverk, i tett bystruktur,
- byggverk i krevende arkitektonisk og historisk miljø,
- flerfunksjonelle byggverk med store krav til planløsning,
- bygninger med BRA over 5 000 m²,
- bygninger med mer enn 5 etasjer.

Til andre ledd bokstav c (utearealer og landskapsutforming)

Prosjektering av utearealer og landskapsutforming skal ta hensyn til egnethet og funksjon, slik at god kvalitet oppnås i forhold til universell utforming, sikkerhet og innvirkning på ytre miljø, herunder overvann.

c.1 - Prosjektering av utearealer og landskapsutforming, tiltaksklasse 1

Prosjekteringen av utearealer og landskapsutforming omfatter mindre inngrep ved uproblematiske grunn- og forurensningsforhold og der innvirkning på ytre miljø er små.

Eksempler på tiltak i dette godkjenningssområdet kan være:

- prosjektering av utearealer, herunder veg og parkeringsplasser for en gruppe av småhus eller hytter,
- deponier, masseuttak og oppfylling inntil 3 m høyde fra opprinnelig nivå.

c.2 - Prosjektering av utearealer og landskapsutforming, tiltaksklasse 2

Prosjektering av uteareal som krever middels store eller krevende terrengtilpasninger og inngrep ved kjente grunn- og forurensningsforhold. der innvirkning på ytre miljø anses å være av middels betydning.

Oppgaven omfatter ikke geoteknisk prosjektering og konstruksjonssikkerhet, samt prosjektering av sikringstiltak under arbeid og i ferdig stand.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være:

- prosjektering av utearealer herunder veg og parkeringsplasser for store bolig- og feltutbygginger samt håndtering av overvann,
- store grøfter, avfallsdeponier, masseuttak og oppfylling inntil 5 m høyde fra opprinnelig nivå.

c.3 - Prosjektering av utearealer og landskapsutforming, tiltaksklasse 3

Prosjektering av utearealer og landskapsutforming som krever store terrenginngrep eller krevende tilpasninger og der innvirkning på ytre miljø, anses å være betydelige.

Til andre ledd bokstav d (oppmålingsteknisk prosjektering)

Fagområdet omfatter vurdering av om det foreligger oppdatert offentlig kartgrunnlag med tilfredsstillende kvalitet, og om tiltakets foreslåtte plassering er kritisk i forhold til eiendomsgrenser, byggegrenser og byggelinjer, mv. Videre omfatter fagområdet valg av kartgrunnlag for utarbeidelse av situasjonsplan og stikningsplan med oppmålingstekniske beregninger, fastsetting av toleransekrav, metode- og utstyrvalg tilpasset formålet og oppgaven (utstikkingsdata i plan og høyder) med utstikking av punkter i terrenget.

Fagområdet omfatter vurdering av offentlig kartgrunnlag, forslag til plassering, valg av kartgrunnlag for situasjonsplan, utarbeidelse av stikningsplan og koordinatlistor, dokumentasjon av toleransekrav og angivelse av metode og utstyrvalg.

d.1 - Oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter arbeid der plangrunnlag og offentlig kartgrunnlag (situasjonskartet) har samme koordinatsystem og kartprojeksjon og krav til toleranse for punkter som skal stikkes ut tilsvarer toleransekrav satt til situasjonsplanen.

Oppmålingstekniske beregninger i områder regulert til spredt bebyggelse, hvor krav til høyder og minsteavstander ikke er kritisk for å oppfylle krav til plangrunnlaget med bestemmelser. Godkjenningsområdet gjelder tiltak inntil 10 stikningspunkter i flatt terreng.

d.2 - Oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter prosjektering der plangrunnlaget og offentlig kartgrunnlag (situasjonskartet) har samme koordinatsystem og kartprojeksjon og utstikking av punkter krever verifisering av eiendomsgrenser for å oppfylle krav til minsteavstander.

Oppmålingstekniske beregninger i områder regulert til åpen og tett bebyggelse hvor krav til høyder og minste avstander ikke er kritisk for å oppfylle krav til plangrunnlaget med bestemmelser. Godkjenningsområdet gjelder tiltak med inntil 30 stikningspunkter, og med ulike kotehøyder.

d.3 - Oppmålingsteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter prosjektering der plangrunnlag, kartgrunnlag (situasjonskart) har forskjellig datum, koordinatsystem og/eller kartprojeksjon og forutsetter utarbeidet en stikningsplan som er homogen innenfor prosjekteringsområdet og toleransekrav til utstikkingen verifisert ved overbestemmelse gjennom uavhengige målinger.

Oppmålingstekniske beregninger i områder i tett bystruktur, hvor krav til høyder og minste avstander er kritisk for å oppfylle krav til plangrunnlaget med bestemmelser. Godkjenningsområdet gjelder også tiltak med mange stikningspunkter, og med ulike kotehøyder.

Til andre ledd bokstav e (brannkonsept)

Utforming av helhetlig konsept for brannsikkerheten for nytt eller endring av eksisterende tiltak, ut fra byggverkets brannklasse, risikoklasse, forutsatte bruk, størrelse og planløsning.

Godkjenningsområdet omfatter:

- tiltak for å ivareta sikkerhet ved rømning og sikkerhet for slukkemannskap,
- tiltak for å ivareta sikkerhet mot brann- og røykspredning,
- tiltak for å sikre materielle verdier.

For eksempler på tiltak som omfattes av godkjenningsområdet i de ulike tiltaksklasser se tabell for **brannklasse** og **risikoklasse** i veiledning til byggeteknisk forskrift.

e.1 - Brannkonsept i tiltaksklasse 1

Utforming av helhetlig konsept for sikkerhet ved brann for nytt eller endring av eksisterende byggverk i brannklasse 1 som er i risikoklasse 1, 2 og 4.

Tiltaket må prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, jf. byggeteknisk forskrift § 2-1 andre ledd bokstav a.

e.2 - Brannkonsept i tiltaksklasse 2

Utforming av helhetlig konsept for sikkerhet ved brann for nytt eller endring av eksisterende byggverk i brannklasse 1 som er i risikoklasse 3, 5 og 6, og for byggverk i brannklasse 2 som er i risikoklasse 1, 2 og 4.

Tiltaket må prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, jf. byggt teknisk forskrift § 2-1 andre ledd bokstav a.

e.3 - Brannkonsept i tiltaksklasse 3

Utforming av helhetlig konsept for sikkerhet ved brann for nytt eller endring av eksisterende byggverk i alle brannklasser og risikoklasser.

Tiltaket kan prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, jf. byggt teknisk forskrift § 2-1 andre ledd bokstav a, eller i samsvar med ytelser verifisert ved analyse, jf. byggt teknisk forskrift § 2-1 andre ledd bokstav b.

Foretak skal kunne verifisere brannsikkerheten ved analyse på byggverk i tiltaksklasse 3, jf. byggt teknisk forskrift § 2-1 andre ledd bokstav b. Det innebærer at foretaket må ha kompetanse til å gjennomføre en risikovurdering, herunder risikoanalyse og komparativ analyse, etter anerkjente prinsipper som er beskrevet i NS 3901 eller tilsvarende. Dette forutsetter høy kompetanse innen byggt teknikk og brann i byggverk. Foretaket må beherske underliggende analysemetoder som hendelsestre-/feiltreanalyse og verktøy for beregning/simulering av brannutvikling/-spredning (sone- og CFD-modeller) samt rømnings- og evakueringssimuleringer.

Til andre ledd bokstav f (geoteknikk)

Geoteknisk prosjektering omfatter grunnundersøkelser og kartlegging av grunnforhold også med hensyn til forurensing, samt utarbeidelse av grunndata for fundamentering og eventuelt sikringstiltak for bygg, anlegg eller konstruksjon.

På bakgrunn av foreliggende grunndata, skal det stipuleres risiko ved grunnforhold, beregnes bæreevne, stabilitet og setninger, samt forslag til fundamentering.

Ved påvist dårlige grunnforhold omfatter oppgaven utarbeidelse av eventuelt konsept for utbedring av bæreevne og stabilitet, samt sikringstiltak på byggeplassen og område utenfor.

Ved påvist forurensing i grunnen skal det, jf. forurensningsforskriften § 2.6, utarbeides tiltaksplan for terrenginngrepet.

Selve grunnundersøkelsen og kartlegging av grunnforhold og utarbeidelse av grunndata regnes ikke som tilstrekkelig grunnlag for sentral godkjenning.

f.1 - Geoteknisk prosjektering, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter bygninger, anlegg eller konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, hvor det er påvist oversiktlige og enkle grunnforhold.

Der det er oversiktlige og enkle grunnforhold trenger geoteknikk normalt ikke ansvarsbelegges særskilt, men inngår i fagområdet konstruksjonssikkerhet.

f.2 – Geoteknisk prosjektering, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter prosjektering av fundamentering på grunn med vanskelige grunnforhold og der metode for fastleggelse av grunnforhold er godt utviklet. Prosjektering skjer etter anerkjente beregningsmetoder.

Godkjenningsområdet omfatter bygninger, anlegg eller konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2.

f.3 - Geoteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter prosjektering av fundamentering på grunn med vanskelige grunnforhold og der metode for fastleggelse av grunnforhold er lite utviklet.

Godkjenningsområdet omfatter kartlegging av grunnforhold og utarbeidelse av grunndata, og prosjektering av fundamentering for byggverk eller geotekniske konstruksjoner i pålitelighetsklasse 3 og 4.

Godkjenningsområdet omfatter bygninger, anlegg eller konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 3 og 4,

Godkjenningsområdet i denne tiltaksklassen omfatter oppgaver

- hvor oppgaveløsning krever utredning av spesielle, ikke standardiserte laster,
- hvor det ikke finnes sikre data for grunnforhold,

- hvor det er behov for utarbeidelse av konsept for utbedring av bæreevne og stabilitet av grunnforhold,
- ved behov for utarbeidelse av konsept for sikringstiltak på byggeplassen eller området utenfor.

Til andre ledd bokstav g (konstruksjonssikkerhet)

Fagområdet omfatter prosjektering av byggverkets totale stabilitet under oppføring og i bruk, og dimensjonering av bærende elementer, herunder fundamenter, vegger, søyler, dekker og takkonstruksjoner. Bæresystem skal dimensjoneres for standard laster, naturpåkjenninger og ulykkeslaster.

Godkjenningsområdet omfatter også utarbeidelse av eventuelle utredninger vedrørende behov for sikringstiltak ved oppføring og ved bruk av tiltaket.

Godkjenningsområdet omfatter også prosjektering av riving.

g.1 - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 1

Prosjektering av bæreevne og stabilitet av nytt eller endring av eksisterende tiltak som bygg, anlegg eller frittstående konstruksjon med liten vanskelighetsgrad i pålitelighetsklasse 1 iht NS-EN 1990 +NA og brannklasse 1 iht. byggt teknisk forskrift. Oppgaven omfatter dimensjonering av bærende elementer ved bruk av enkle beregninger eller tabeller, ved gode grunnforhold og standardlaste.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være:

- fritids- og enebolig med og uten sokkelleilighet,
- tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, små barnehager,
- alminnelige landbruksbygg, lager- og industribygg,
- mindre utendørstribuner (under 500 pers.), små bruer (inntil 10 m spennvidde) og tårn inntil 10 m.

g.2 - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2

Prosjektering av konstruksjonssikkerhet av nytt eller endring av eksisterende tiltak som bygg, anlegg eller frittstående konstruksjon i pålitelighetsklasse 2 iht. NS-EN 1990 +NA og brannklasse 2 og 3 iht. byggt teknisk forskrift, hvor dimensjonering skjer etter lineære beregningsmodeller.

Dimensjoneringen skjer etter anerkjente beregningsmetoder ved sikre data for grunnforhold og produkter, og baseres på standardlaste og naturpåkjenninger.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være:

- boligblokker, kontor-, forretnings- og skolebygg (t.o.m. 5 etg.),
- middels store endringer av eksisterende byggverk i tiltaksklasse 2 og 3 som medfører endringer av konstruksjon,
- middels store utendørstribuner, bruer (inntil 50 m spennvidde) og høye tårn (over 40 m høyde).

g.3 - Prosjektering av konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 3

Prosjektering av konstruksjonssikkerhet av nytt eller vesentlig endring av eksisterende tiltak som bygg, anlegg eller frittstående konstruksjon uten begrensning av pålitelighetsklasse og brannklasse.

Dimensjonering ved komplisert statisk bæresystem eller ved vanskelige grunnforhold, hvor valg av løsninger krever spesielle utredninger og analyser.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være:

- boligblokker, kontor- og skolebygg (høyere enn 5 etg.),
- store forsamlingslokaler, sportshaller, kjøpesentre,
- store industri- og lagerbygg med store spennvidder og laste,

- sykehus, store hoteller og svømmehaller,
- store tribuner med overtak, bru med store spenn (over 50 m) og høye tårn (over 40 m).

Til andre ledd bokstav h (bygningfysikk)

Prosjektering av bygningfysikk omfatter verifikasjon av ytelser og tekniske løsninger for følgende fagområder i henhold til byggt teknisk forskrift: energi, strålingsmiljø, lyd og fukt.

h.1 - Prosjektering av bygningfysikk, tiltaksklasse 1

Prosjektering av bygningfysikk i nybygg eller ved endring av eksisterende byggverk for publikum og arbeidsbygning inntil 2 etasjer, samt bygning med boenheter og høyst to boenheter over hverandre.

Prosjekteringen skjer i samsvar med energitiltaksmetoden.

Eksempler på tiltak i denne klassen:

- fritids- og enebolig, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus,
- mindre arbeids- og publikumsbygg.

h.2 - Prosjektering av bygningfysikk, tiltaksklasse 2

Prosjektering av bygningfysikk i nybygg eller ved endring av eksisterende bygninger med 5 etasjer. Prosjekteringen skjer i samsvar med energitiltaksmetoden eller energirammemetoden.

Eksempler på tiltak i denne klassen:

- boligblokker, større kontor-, og forretningsbygg,
- barnehager, skoler, helseinstitusjoner, arbeids- eller overnattingsbygg,
- middels store salgs- og forsamlingslokaler,
- middels store flerfunksjonelle bygg.

h.3 - Prosjektering av bygningfysikk, tiltaksklasse 3

Prosjektering av bygningfysikk i nybygg eller ved vesentlig endring av eksisterende bygninger der prosjekteringen skjer i samsvar med energitiltaksmetoden eller energirammemetoden og prosjektering av bygninger med flere enn 5 etasjer. Omfatter bl.a. kompliserte bygninger med flere soner (flerfunksjonsbygninger eller bygninger med ulike tekniske installasjonssystemer, soltilskudd og internvarmetilskudd).

Eksempler på tiltak i denne klassen:

- store kontor- og skolebygg,
- store forsamlingslokaler og flerfunksjonelle bygg,
- store sportshaller og kjøpesentra,
- store industribygg med stor persontrafikk,
- store sykehus, overnattingsbygg og svømmehaller.

Til andre ledd bokstav i (sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner)

Prosjektering av ovennevnte installasjoner skal omfatte en spesifisering av produkter som inngår i installasjonen og det skal sikres at produktene har produkt dokumentasjon, jf. forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk . Det skal videre angis nødvendig dimensjonering og kravspesifisering til brannsikring for gjennomføringer i vegger og brannskiller.

Ved prosjektering av systemer for vannbåren varme og varmeinstallasjoner for fast-, flytende- og gassformig brensel eller kombinasjon av disse med tilhørende rørsystem, brensel tank m.v. samt tilslutning av installasjonen til røykkanal, skal plassering fremgå av prosjekteringsunderlaget.

Alle typer manuelle og automatiske slukkeinstallasjoner, innvendige eller utvendige, skal prosjekteres. Dette gjelder også sprinklerinstallasjon med tilhørende rørsystem. Ved vannbaserte systemer skal det også fremgå at det foreligger tilstrekkelig vannforsyning.

Prosjekteringen omfatter også utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon som grunnlag for utarbeiding av FDV-rutiner for driftsfasen.

i.1 - Prosjektering av sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tiltaksklasse 1

Prosjektering av nye eller endring av eksisterende installasjoner med liten vanskelighetsgrad eller kompleksitet, i bygning med inntil to boenheter over hverandre.

Prosjektering av sanitærinstallasjoner omfatter plassering av sanitærutstyr med tilhørende rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger, manuelle brannslanger og stikkledninger fram til kommunalt ledningsnett. Godkjenningsområdet omfatter prosjektering av rensesanlegg for vann og avløp og prosjektering av sanitærinstallasjon for mindre bassenger. Godkjenningsområdet omfatter slukkeinstallasjoner i bygninger i BKL 1. Godkjenningsområdet omfatter varmeanlegg med effekt inntil 50 kW.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være installasjoner i

- fritidsbolig og enebolig, tomannbolig, rekkehus, kjedehus ,
- mindre publikums- og arbeidsbygning.

i.2 - Prosjektering av sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tiltaksklasse 2

Prosjektering av nye eller endring av eksisterende installasjoner i publikum- og arbeidsbygning og bygning med boenheter inntil 5 etasjer.

Prosjektering av sanitærinstallasjoner omfatter dimensjonering og utforming av rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr. Godkjenningsområdet omfatter slukkeinstallasjoner i bygninger i BKL 2.

Godkjenningsområdet omfatter varmeanlegg med effekt inntil 100 kW.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være installasjoner i

- boligblokker, overnattingsbygg, kontor-, og skolebygg,
- middels store salgs- og forsamlingslokaler,
- middels store forretnings- og industribygg.

i.3 - Prosjektering av sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tiltaksklasse 3

Prosjektering av nye eller vesentlige endring av eksisterende installasjoner med stor kompleksitet samt installasjoner i byggverk med flere enn 5 etasjer.

Prosjektering av sanitærinstallasjoner omfatter plassering av sanitærutstyr med tilhørende rørsystemer, herunder vann- og avløpsledninger, samt plassering av brannhydranter. Godkjenningsområdet omfatter også prosjektering av sanitærinstallasjoner og rensesanlegg for vann- og/eller avløp, samt for store åpne og innebygde bassenger.

Godkjenningsområdet omfatter varmeanlegg med effekt over 100 kW.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være:

- høye boligblokker, kontor- og skolebygg,
- store forsamlingslokaler, sportshaller, kjøpesentre,
- store industribygg med mange ansatte,
- sykehus, store hoteller og svømmehaller,
- slukkeinstallasjoner i bygninger i BKL 3.

Til andre ledd bokstav j (ventilasjon- og klimainstallasjoner)

Prosjektering av ventilasjon- og klimainstallasjoner. Godkjenningsområdet omfatter fastlegging av luftmengder og dimensjoner på kanaler, produkter, komponenter mv. Prosjekteringen omfatter også utarbeidelse av nødvendig dokumentasjon for utførelse og grunnlag for FDV-rutiner for driftsfasen.

j.1 - Prosjektering av ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 1

Prosjektering av nye og omprosjektering av eksisterende ventilasjon- og klimainstallasjoner for luftmengde inntil 2000 m³/t. Godkjenningsområdet omfatter røykinstallasjoner i bygninger i BKL 1.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være enkle ventilasjon- og klimainstallasjon i:

- bolig eller fritidsbolig,
- tomannsbolig og rekkehus, kjedehus,
- små arbeidsbygg.

j.2 - Prosjektering av ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 2

Prosjektering av nye og omprosjektering av eksisterende ventilasjon- og klimainstallasjoner for luftmengde inntil 25000 m³/t uten sentralstyring.

I oppgaven inngår prosjektering av røykventilasjon i bygninger i brannklasse 2.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være middels store installasjoner i:

- bygninger med to eller flere boenheter,
- publikums- og arbeidsbygg som:
 - kontor- og skolebygg,
 - forsamlingslokaler, sportshaller, små kjøpesentre,
 - overnattingsbygg og svømmehaller.

j.3 - Prosjektering av ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 3

Prosjektering av nye og omprosjektering av eksisterende installasjoner for luftmengde over 25000 m³/t og større anlegg med sentralstyring. Oppgaven omfatter også røykventilasjon i bygninger i BKL 3.

Eksempler på tiltak i denne klassen kan være store installasjoner i:

- boligbygg med felles installasjon for mange boenheter,
- publikums- og arbeidsbygg som:
 - kontor- og skolebygg,
 - forsamlingslokaler, sportshaller, kjøpesentre,
 - sykehus, overnattingsbygg og svømmehaller.

Til andre ledd bokstav k (vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg)

Prosjektering av vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg omfatter komplett prosjektering av anleggskonstruksjoner og installasjoner, nødvendig dimensjonering og spesifisering av produkter og komponenter. Det skal sikres at produktene har produktdokumentasjon, jf. forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk .

Plassering av tiltaket på situasjonsplan med koordinatfesting og høydeangivelse av viktige deler av anlegget, inngår i oppgaven. Oppgaven omfatter også prosjektering av sikringstiltak i anleggsperioden, samt utarbeidelse av dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av anlegget.

Prosjektering av anleggskonstruksjoner som store kummer, pumpestasjoner, kulverter og lignende, inngår i prosjektering av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 eller 3.

k.1 - Prosjektering av vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg, tiltaksklasse 1

Prosjektering av vannforsynings- og avløpsanlegg for inntil 20 personekvivalenter. Prosjekteringen omfatter:

- dimensjonering, plassering, fundamentering og gjenfylling av stikkledninger for vann, avløp, overvannsledninger for en liten gruppe av småhus,
- forsyningsanlegg for grunnvann fra borebrønner i fjell eller i løsmasser, vannrenseanlegg,
- avløpsrenseanlegg herunder infiltrasjonsanlegg,
- fjernvarme tilkobling.

k.2 - Prosjektering av vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg, tiltaksklasse 2

Prosjektering av vannforsynings- og avløpsanlegg for inntil 200 personekvivalenter.

Prosjekteringen omfatter:

- dimensjonering, plassering, fundamentering og tilbakefylling av ledninger for vann, avløp, overvannsledninger og fjernvarme,
- forsyningsanlegg for grunnvann inkludert eventuelt vannrenseanlegg,
- avløpsrenseanlegg herunder anleggstekniske konstruksjoner og installasjoner eventuelt infiltrasjonsanlegg.

k.3 - Prosjektering av vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg, tiltaksklasse 3

Prosjektering av vannforsynings- og avløpsanlegg for mer enn 200 personekvivalenter.

Prosjekteringen omfatter:

- dimensjonering, plassering, fundamentering og tilbakefylling av ledninger for vann, avløp, overvannsledninger og fjernvarme,
- eventuelt forsyningsanlegg for grunnvann inkludert eventuelt vannrenseanlegg,
- avløpsrenseanlegg, herunder konstruksjoner og installasjoner.

Til andre ledd bokstav I (løfteinnretninger)

Prosjektering av ny eller vesentlig endring av eksisterende installasjon hvor krav til utførelseskompleksitet, hastighet og løftehøyde bestemmer tiltaksklassen.

Godkjenningsområdet omfatter løfteinnretninger som omfattes av forskrift om omsetning og dokumentasjon av produkter til byggverk .

Prosjekteringen skal oppfylle funksjons- og ytelseskrav for helse, miljø og sikkerhet, universell utforming mv. i henhold til byggt teknisk forskrift § 15-11 .

Dokumentasjon som utarbeides omfatter dimensjonering, spesifisering og sammenstilling av produkter og komponenter, detaljering som nødvendig underlag for montering og sikkerhetskontroll av installasjonen, samt vedlikehold- og brukerinstruks (FDV) for eier.

I.1 - Prosjektering av løfteinnretninger, tiltaksklasse 1

Prosjektering av ny eller vesentlig endring av eksisterende installasjon med liten vanskelighetsgrad, og med lav hastighet og løftehøyde.

Godkjenningsområdet omfatter:

- løfteplattformer i sjakt eller uten sjakt,

- trappeheiser og skruheiser,
- rulletrapper og rullende fortau.

I.2 - Prosjektering av løfteinnretninger, tiltaksklasse 2

Prosjektering av ny eller vesentlig endring av eksisterende heiser inntil 8 plan og etasjer uavhengig av driftssystemet og uten brannkrav.

I.3 - Prosjektering av løfteinnretninger, tiltaksklasse 3

Prosjektering av ny eller vesentlig endring av eksisterende heis med brannkrav og heis over 8 etasjer. Godkjenningsområdet omfatter heis til spesiell bruk, løftevinkel eller hastighet over 2 m/s. Dette kan gjelde heiser med høy hastighet i høye bygninger hvor svingninger av byggverket krever spesielle løsninger.

Til andre ledd bokstav m (lydforhold og vibrasjoner)

Fagområdet omfatter planlegging og prosjektering av byggverk for å sikre brukernes behov for beskyttelse mot støy og vibrasjoner. Oppgaven omfatter kartlegging av lyd- og vibrasjonskilder i og utenfor byggverket, samt planlegge og prosjektere byggverk og nødvendige tiltak.

Lyd- og vibrasjonskilder i byggverket kan komme fra tekniske installasjoner som løfteinnretninger, VVS-installasjoner, ventilasjon og fra produksjonsprosesser. Lyd- og vibrasjonskilder utenfor byggverket kommer hovedsakelig fra trafikken, men også fra nærliggende industri- og servicelokaler oa.

Med lydtekniske egenskaper menes luftlyd og trinnlyd og etterklangstid. Godkjenningsområdet omfatter prosjektering av tilstrekkelig lyd kvalitet og god romakustikk tilpasset bruken av byggverket.

m.1 - Lydforhold og vibrasjoner, tiltaksklasse 1

Prosjektering av lydforhold i bygninger med ett brukerområde, der kravet er høyst lydklasse C etter NS 8175, eksempelvis fritidsbolig -, og bolig med en boenhet og arbeidsbygg og publikumsbygg med ett brukerområde..

m.2 - Lydforhold og vibrasjoner, tiltaksklasse 2

Prosjektering av lydforhold i bygninger med inntil 5 etasjer og med to eller flere bruksområder. Godkjenningsområdet omfatter prosjektering av tiltak mot lyd og vibrasjoner, hvor lydklasse C i NS 8176 legges til grunn.

m.3 - Lydforhold og vibrasjoner, tiltaksklasse 3

Prosjektering av lydforhold i byggverk med flere enn 5 etasjer og med to eller flere brukerområder. Godkjenningsområdet omfatter byggverk hvor prosjektering av tiltak mot vibrasjoner er krevende Det gjelder særlig forhold hvor vibrasjoner overføres via bakken og fundament.

Til andre ledd bokstav n (miljøsanering)

Fagområdet omfatter kartlegging av farlig avfall ved riving, rehabilitering eller vesentlig ombygging av eksisterende byggverk, og på basis av det utarbeide avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse.

Tiltaksklassen for godkjenningsområdet vil være avhengig av vanskelighetsgraden av selve kartleggingen av farlig avfall og mengden av rivingsmaterialer byggetiltaket vil generere.

n.1 – Miljøsanering, tiltaksklasse 1

Prosjektering/kartlegging av rivemasser i bygning med BRA større enn 100 m² og mindre enn 400 m². Miljøsanering av anlegg eller konstruksjoner av tilsvarende størrelse.

n.2 – Miljøsanering, tiltaksklasse 2

Prosjektering/kartlegging av rivemasser i bygning med BRA større enn 400 m² og mindre enn 2 000 m² og anlegg eller konstruksjoner av tilsvarende størrelse.

n.3 – Miljøsanering, tiltaksklasse 3

Prosjektering/kartlegging av rivemasser i bygning med BRA over 2 000 m² og anlegg eller konstruksjoner av tilsvarende størrelse.

Til andre ledd bokstav o (brannalarm, nødlys og ledesystem)

Prosjektering av ovennevnte installasjoner skal angi nødvendige ytelser for produkter og komponenter som inngår i installasjonen. Det skal ellers legges til grunn brannkonsept og branntegninger med rømningsforhold for plassering av disse i byggverket.

For oppfyllelse av krav om brannalarmanlegg må veiledning til byggteknisk forskrift § 11-12 legges til grunn og temaveiledning HO-2/98 om brannalarm så langt den passer. Det vises også til NS-EN 54-serien om brannalarmanlegg.

Tiltaksklasse for prosjektering vil være avhengig av bygningens risikoklasse og brannklasse, jf. veiledning til byggteknisk forskrift § 11-2 tabell 1, og § 11-3 tabell 1, samt størrelse av byggverket.

o.1 - brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 1

Prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem i byggverk i risikoklasse (RKL) 1-4 som er i brannklasse (BKL) 1.

o.2 - brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 2

Prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem i mellomstore bygninger i RKL 1-4 som er i BKL 2 og mellomstore bygninger i RKL 5 og 6 som er i brannklasse 1.

o.3 - brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 3

Prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem i store bygninger i RKL 1-4 som er i brannklasse 3, store bygninger i RKL 5-6 som er i brannklasse 2 og 3, samt SD-anlegg (sentral driftsstyring) i byggverk i brannklasse 2 og 3.

Til tredje ledd (utførende)

Byggverk skal utføres i henhold til produksjonsunderlaget på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø.

Forskrift om byggesak § 12-4 regulerer ansvaret for ansvarlig utførende innenfor eget ansvarsområde, og/eller ved overordnet ansvar for utførelse.

Ansvar for utførelse omfatter for alle godkjenningssområder forsvarlig håndtering av byggavfall.

Til tredje ledd bokstav a (overordnet ansvar for utførelse)

Godkjenningssområdet omfatter ansvar for komplett utførelse av alle relevante fagområder.

Dette innebærer ansvar for koordinering av de utførende fagområder, uavhengig av om oppgavene utføres av egne ansatte eller innleide foretak. Godkjenningssområdet innebærer også ansvar for grensesnittene mellom fagområdene.

Der det benyttes underentreprenører, skal disse oppfylle system- og kvalifikasjonskrav som følger av byggesaksforskriften kap. 10 og 11.

Plassering i tiltaksklasse vil avhenge av antall utførende foretak, koordineringsbehov og antall grensesnitt. Tiltaksklasse for de enkelte fagområder behøver ikke være avgjørende.

a.1 – Overordnet ansvar for utførelse, tiltaksklasse 1

Oppgaven omfatter ansvar for komplett utførelse av tiltak med liten vanskelighetsgrad, med få utførende fagområder som ligger i tiltaksklasse 1 og 2, hvor grensesnitt mellom fagområder er oversiktlig.

Eksempler på overordnet ansvar for utførelse av bygninger i tiltaksklasse 1 kan være oppføring eller vesentlig endring av:

- eneboliger, tomannsboliger, rekke- og kjedehus
- små barnehager og arbeidsbygg inntil 2 etasjer, t.o.m. 500 m² BRA
- landsbruksbygninger og lagerbygg t.o.m. 2000 m² BRA
- infrastruktur som veier, vann-, avløps- og overvannsledninger (VA) for en liten gruppe av småhus eller små renseanlegg eller vannforsyningsanlegg t.o.m. 20 personekvivalenter (pe)
- utskifting eller ombygging av eksisterende tekniske installasjoner t.o.m. tiltaksklasse 2, eller når tekniske installasjoner utføres som sideentreprise

a.2 – Overordnet ansvar for utførelse, tiltaksklasse 2

Oppgaven omfatter ansvar for komplett utførelse av tiltak med middels vanskelighetsgrad, hvor alle vesentlige utførelsesfagoppgaver ligger i tiltaksklasse 2. Godkjenningsområde kan bestå av flere grensesnitt mellom fagområder.

Eksempler på overordnet ansvar for utførelse av bygninger i tiltaksklasse 2 kan være oppføring eller vesentlig endring av:

- bygninger med boenheter med 3-5 etasjer
- middels store industribygg og lagerbygg (t.o.m. 5 000 m² BRA) med enkel planløsning
- overnattingsbygg t.o.m. 2 000 m² BRA
- infrastruktur som veier, vann-, avløps- og overvannsledninger for større bolig felt og/eller kommunal infrastruktur t.o.m. 200 personekvivalenter (pe)
- utskifting eller ombygging av eksisterende tekniske installasjoner hvor prosjektering og utførelse av nye installasjoner normalt ligger i tiltaksklasse 3.

a.3 - Overordnet ansvar for utførelse, tiltaksklasse 3

Oppgaven omfatter ansvar for komplett utførelse av store og krevende tiltak med stor vanskelighetsgrad, hvor utførelsen innenfor de ulike fagområdene hovedsakelig ligger i tiltaksklasse 2 og 3. Godkjenningsområde består av mange grensesnitt mellom mange fagområder

Eksempler på overordnet ansvar for utførelse av bygninger i tiltaksklasse 3 kan være oppføring eller vesentlig endring av:

- store forretningslokaler/kjøpesentra
- store hoteller, sykehus
- bygning for stort antall personer
- VA-ledninger med store dimensjoner eller store rense- eller vannforsyningsanlegg over 200 personekvivalenter (pe)
- store bruer, fjellhaller for opphold av mennesker

Til tredje ledd bokstav b (innmåling og utstikking av tiltak)

Fagområdet omfatter innmåling av tilstrekkelige antall faste punkter i terrenget, som grunnlag for å fastlegge tiltakets plassering på situasjonsplan (polygonpunkter, grensemerker, nabobygg høyder på ledninger, manlende detaljer i kart med mer) og overføring av tiltakets plassering med utstikking av punkter fra koordinatfestet situasjonsplan til terreng, samt høydeplassering.

b.1 - Innmåling og utstikking, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter overføring av tiltakets plassering fra plan til terreng i områder hvor krav til høyder og minsteavstander ikke er kritisk for oppfyllelse av krav til plangrunnlaget (store tomter).

Utsetting av punkter for tiltak som krever plassering og høydeangivelse ved utmål fra bestående og godt definerte detaljer, etter målangivelse påtegnet godkjent situasjonsplan, der det ikke anses å være kritisk for oppfyllelse av krav til minsteavstander.

I oppgaven inngår utarbeidelse av stikningsdata for punkter (koordinater i grunnriss og høyde).

Eksempler på innmåling og utstikking i tiltaksklasse 1:

- byggverk i flatt terreng med få utstikkingspunkter,
- byggverk på store tomter hvor avstand til nabogrense og andre byggverk ikke er kritiske,
- innmåling høydegrunnlag og utstikking av stikkledninger (retning, lengdeprofil og kotehøyder i kummer),
- utstikking av lengdeprofil og høyde for veier og plassering av parkeringsplasser hvor krav til plassering ikke er kritisk.

b.2 - Innmåling og utstikking, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter innmåling av detaljer for å sikre nødvendig plassering av tiltak på situasjonskart samt overføring av tiltakets plassering fra plan til terreng, i områder hvor krav til høyder og minsteavstander for utstikking av punkter er krevende for oppfyllelse av krav til plangrunnlaget.

Eksempler på utstikking i tiltaksklasse 2:

- · innmåling av nødvendige detaljer for sikre nødvendig utgangspunkt for beregning av tiltakets plassering,
 - byggverk med uregelmessig form (mange utstikkingspunkter og buer),
- · større byggverk i skrånende eller kupert terreng,
- · infrastruktur i boligfelt (interne veier og VA-ledninger med lengdeprofil og kotehøyde, samt kummer med høydeangivelse),
- · utstikking av fundamenter for bruer.

b.3 - Innmåling og utstikking, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter overføring innmåling av detaljer og supplering av eksisterende kartgrunnlag slik at det oppfyller krav til nøyaktig plassering av tiltak på situasjonsplan, samt overføring av tiltakets plassering fra plan til terreng i områder hvor krav til høyder og minsteavstander for utstikking av punkter er kritisk for oppfyllelse av krav til plangrunnlaget.

Eksempler på innmåling og utstikking i tiltaksklasse 3;

- store byggverk med uregelmessig form (mange utstikkingspunkter),
- store byggverk i skrånende eller kupert terreng,
- lokale, kommunale, fylkes- og riksveier.

Til tredje ledd bokstav c (grunnarbeid og landskapsutforming)

Fagområdet grunn- og terrengarbeider omfatter graving, sprengning, oppfylling, planering og komprimering. Arbeidene skal utføres i henhold til produksjonsunderlaget, se SAK10 § 1-2 bokstav g .

c.1 – Grunnarbeid og landskapsutforming, tiltaksklasse 1

Eksempel på utførelse av grunn- og terrengarbeider i tiltaksklasse 1 kan være:

- fjellarbeider i dagen, sprengning av grop eller skjæringer uten krav til kontur og med liten risiko for skader,
- graving uten krav til midlertidig sikring av byggegrop, «lett» komprimering iht. NS 3420 kap. F, fjellavdekking med krav til renhet,
- gravings-, avstivnings-, sprengnings- og gjenfyllingsarbeider for kabel, dreneringsarbeider og grøfter for VA-ledninger inkl. legging av ledninger med diameter høyst 50 mm for vann og 200 mm for avløpsledninger,
- legging av dekker med belegningsstein, grusdekker, betong og asfaltdekker for gang- og sykkelveg, innkjørsler, interne veier o.l.,
- planeringsarbeider, mindre betongarbeider, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse tilsvarende «vanlige forhold» i følge Vegvesenets normal 018,
- rørpressing og boring i fjell eller i løse masser.

c.2 Grunnarbeid og landskapsutforming, tiltaksklasse 2

Eksempler på utførelse av grunn- og terrengarbeider i tiltaksklasse 2:

- graving med krav til midlertidig sikring av byggegrop, «normal» komprimering i hht. NS 3420 kap. F, dreneringsarbeider med krav til filterlag, utlegging av drenerende lag,

- graving, avstivning, sprengning, fundamentering for vann- og avløpsledninger ved normale grunnforhold (ansvarsområde omfatter også gjenfylling av grøfter med hensyn til frostskafer og trafikkbelastning), inkl. legging av ledninger med diameter høyst 200 mm for vann og 400 mm for avløpsledninger,
- utførelse av fundament (forsterknings- og bærelag) for veger med forutsatt ÅDT høyst 5000 planeringsarbeider, utførelse av forstøtningskonstruksjoner og skråningsbeskyttelse tilsvarende «vanskelige forhold» i følge Vegvesenets normal 018,
- sprengning med skjæringshøyde inntil 8 m fra opprinnelig nivå,
- oppfylling av løsmasser med avvik inntil 5 m fra opprinnelig nivå,
- fjellarbeider i dagen med tilhørende sikringsarbeider, sprengning av grop eller skjæringer med mindre høyde enn 8 meter, med krav til kontur i utførelsesklasse 2 i henhold til NS 3420 og med middels risiko for skader,
- sprengning av grop i tett bebyggelse,
- fjellsikring og mindre sprengningsarbeider i vann.

c.3 - Grunnarbeid og landskapsutforming, tiltaksklasse 3

Eksempler på utførelse av grunn- og terrengarbeider i tiltaksklasse 3:

- grunn- og terrengarbeider som omfatter planeringsarbeider, utførelse av forstøtninger og skråningsbeskyttelse tilsvarende «ekstreme forhold» i følge Vegvesenets normal 018, skråninger mot vann eller utførelse av erosjonsbeskyttelse,
- graving med krav til midlertidig sikring av byggegrop (staging, spunting) eller midlertidig grunnvannssenkning, komprimering som for NS 3420 Kap. F «normal» komprimering, dreneringsarbeider med stor risiko for vannskader (arbeidene kan også omfatte utførelse av grunnforsterkning av setningsømfintlig masse),
- utførelse av fundament (forsterknings- og bærelag) for veger med stor belastning over 5000 ÅDT,
- graving, avstivning, sprengning og gjenfylling av grøfter for store rørdimensjoner for vann, avløp, fjernvarme mv. ved høye vanntrykk og kompliserte grunnforhold (ansvarsområde omfatter også legging av ledninger og gjenfylling av grøfter med hensyn til frostskafer og trafikkbelastning),
- sprengning med skjæringshøyde mer enn 8 m fra opprinnelig nivå,
- oppfylling av løsmasser med avvik mer enn 5 m fra opprinnelig nivå,
- fjellarbeider i dagen med tilhørende sikringsarbeider, sprengning av grop eller skjæringer med høyde over 8 meter, med krav til fjellkontur i henhold til NS 3420 og med stor risiko for skader, og store sprengningsarbeider i vann,
- fjellsikring i vanskelig terreng, fjellforankring og stagforankring,
- prefabrikkerte pele- og spuntarbeider med avstivning eller forankring.

Til tredje ledd bokstav d (plasztøpte betongkonstruksjoner)

Fagområdet omfatter forskalings-, armerings- og utstøpningsarbeider av konstruksjoner som fundamenter, vegger, søyler, bjelker og dekker,

d.1 - Plasztøpte betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet utførelse av plasztøpte betongkonstruksjoner omfatter arbeider i byggverk etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, og forutsettes utført med "begrenset kontroll".

Eksempler på plasztøpte betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 1 kan være:

- fundamenter, vegger, dekker o.l. for småhus inntil 3 etasjer og høyst to boenheter over hverandre,
- bygning for publikum og arbeidsbygning med høyst to etasjer,
- forstøtningskonstruksjon med høyde inntil 2 m og kummer uten trafikkbelastning,

- kulverter og bruer med spennvidder inntil 6 m.

d.2 - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet utførelse av plasstøpte betongkonstruksjoner omfatter arbeider i byggverk Utførelse av konstruksjoner av slakkarmert, uarmert eller spennarmert betong med tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2, og forutsettes utført med ”normal kontroll”.

Eksempler på plasstøpte betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 2:

- plasstøpte betongkonstruksjoner i bygning med boenheter og mer enn 3 etasjer,
- plasstøpte betongkonstruksjoner i bygning for publikum og arbeidsbygning med inntil 5 etasjer,
- betongarbeider av anleggskonstruksjoner som kulverter, forstøtningskonstruksjoner og bruer,
- kummer og forstøtningskonstruksjoner med høyde over 2 m (med trafikkbelastning),
- kulverter og bruer med spennvidder inntil 10 m.

d.3 - Plasstøpte betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 3

Utførelse av konstruksjoner av slakkarmert, uarmert eller spennarmert betong med tiltak som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2 eller 3, og forutsettes utført med ”utvidet kontroll”.

Eksempler på plasstøpte betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 3:

- plasstøpte betongkonstruksjoner i bygning for publikum og arbeidsbygning med mer enn 5 etasjer,
- plasstøpte betongkonstruksjoner i bygning med boenheter og mer enn 3 etasjer,
- anleggskonstruksjoner som kulverter, forstøtningskonstruksjoner og bruer,
- bjelker og dekker med store spennvidder,
- store forstøtningskonstruksjoner, kulverter og bruer med store spennvidder med stor belastning,
- plasstøpte spennarmerte betongkonstruksjoner, herunder montering, oppspenning og injisering,
- rammede plasstøpte pelere.

Til tredje ledd bokstav e (tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner)

e.1 - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter oppføring og endringsarbeider av byggverk med liten vanskelighetsgrad, som f.eks. enebolig, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus, og andre tømrerarbeider med tilsvarende vanskelighetsgrad. Alle relevante arbeider som inngår i oppføring av bygning omfattes av godkjenningsområdet, f.eks. betongarbeider og murarbeider for småhus i tiltaksklasse 1, montering av produkter, bygningselementer, taktekkingsarbeider og membranarbeider (fukt, radon) mm.

Oppgaver som inngår i godkjenningsområdet kan være utførelse av yttervegger, etasjeskiller, innvendige vegger og takkonstruksjoner, luft- og fuktetting og varme-, lyd- og kondensisolering.

e.2 - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter oppføring og vesentlig endringsarbeider av bygning med boenhet og flere enn 3 etasjer, og bygning for publikum og arbeidsbygning med 3 og 4 etasjer, samt andre trekonstruksjoner av tilsvarende kompleksitet.

e.3 - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter utførelse av tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2 eller 3, og forutsettes utført med ”utvidet kontroll”.

Eksempler på tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner i tiltaksklasse 3:

- idretts- og messehaller,

- trebruer med trafikkbelastning,
- bygninger med komplisert tretakkonstruksjon.

Til tredje ledd bokstav f (murarbeid)

f.1 – Murarbeid, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter murarbeid med liten vanskelighetsgrad, som f.eks. enebolig, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus, og andre byggverk med liten vanskelighetsgrad.

Godkjenningsområdet omfatter alle relevante arbeider som inngår i oppføring av bygning i tiltaksklasse 1, f.eks. betongarbeider, montering av produkter, bygningselementer og takkonstruksjoner, samt taktekkingsarbeider og membranarbeider (fukt, radon) mm.

Oppgaver som inngår i godkjenningsområdet kan være utførelse av yttervegger, etasjeskiller, innvendige vegger, montering av glasskonstruksjoner, luft- og fuktetting og varme-, lyd- og kondensisolering.

Godkjenningsområdet omfatter også arbeider med murte ikke-bærende vegger. (forblending) inntil 3 etasjer.

Eksempler på annet murarbeid i tiltaksklasse 1 er:

- utførelse av konstruksjoner og anlegg av liten vanskelighetsgrad, som f.eks. forstøtningsmur,
- montering av enkle vegg og dekkeelementer,
- utførelse av luft- og fuktetting, varme-, lyd- og kondensisolering,
- montering av piper og ildsteder,
- puss- og flisarbeider inkludert membranlegging.

Dette godkjenningsområdet omfatter også mindre kompliserte ombyggings- og rehabiliteringsarbeider i større eksisterende byggverk.

f.2 – Murarbeid, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter murarbeid med middels vanskelighetsgrad i bygninger med 3 til 5 etasjer, og andre murarbeid med tilsvarende vanskelighetsgrad..

Godkjenningsområdet omfatter også legging av membran.

Eksempler på murarbeid i tiltaksklasse 2 kan være:

- bærevegger, søyler og pilastre, lyd- og brannvegger,
- forblendingsarbeider av yttervegger,
- muring av piper med flere kanaler og montering av elementskorsteiner i høye bygg med føringer gjennom flere enn to dekker med lyd og brannkrav.

f.3 – Murarbeid, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter alle former for murarbeid i byggverk, konstruksjoner og anlegg.

Eksempler på murarbeid i tiltaksklasse 3 kan være:

- høye søyler, vegger, mv uavhengig av dimensjonerende laster og påkjenning,
- forblendingsarbeider av vegger med store åpningsfelter,
- selvbærende plassmurte bjelker med store spenn.

Til tredje ledd bokstav g (montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner)

Fagområdet omfatter montering av bærende og ikke-bærende bygningsdeler av metall, eller prefabrikkerte betongelementer. Utførelse av sikringstiltak inngår i godkjenningsområdet. Montering og avstivning under montering og ansvar for utførelse av brannisolering og branntetting inngår i godkjenningsområdet..

g.1 - Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 1, og forutsettes utført med ”begrenset kontroll”.

Eksempler på montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 1:

- bensinstasjon eller enkelt industribygg,
- lager- eller landbruksbygg,
- nye balkonger på boligblokker t.o.m. 5. etg,
- utkragede bygningsdeler som solavskjerming, tak over inngangsparti eller uteplass ol,
- mezzanin,
- bru og kulvert med spennvidder inntil 10 m,
- tårn inntil 10 m høyde.

g.2 - Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2, og forutsettes utført med ”normal kontroll”,

Eksempler på montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 2 kan være:

- større lager- eller industribygg,
- boligblokker, kontor-, forretnings- eller skolebygg inntil 5 etg,
- nye balkonger på boligblokker høyere enn 5. etg,
- middels store brukonstruksjoner inntil 20 m spenn, tårn inntil 30 m høyde,
- mast med bardunordning på ett nivå,
- bæresystem av stål eller aluminium i lette takkonstruksjoner.

g.3 - Montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner som etter NS 1990 +NA plasseres i pålitelighetsklasse 2 eller 3, og forutsettes utført med ”utvidet kontroll”.

Godkjenningsområdet omfatter montering av konstruksjoner med store høyder, med stor vanskelighetsgrad eller kompleksitet, med tilhørende sikringstiltak ved utførelse..

Eksempler på montering av bærende metall- eller betongkonstruksjoner i tiltaksklasse 3 kan være:

- store bygninger med store spennvidder og høyder,
- store kontorbygg og overnattingsbygg,
- idrettshaller med store spenn,
- bru med store spennvidder,
- høye tårn eller master,

- store tribuneanlegg.

Til tredje ledd bokstav h (montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning)

Fagområdet omfatter montering av glasskonstruksjon og fasadekledning på byggverk, inkludert montering av beslag.

h.1 - Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning, tiltaksklasse 1

Eksempler på montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning i tiltaksklasse 1 kan være:

- lette transparente takkonstruksjoner inntil 5 m spennvidde,
- innglassing av balkonger eller verandaer,
- fasadekledning av byggverk inntil tre etasjer.

h.2 - Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning, tiltaksklasse 2

Eksempler på montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning i tiltaksklasse 2 kan være:

- montering av store vinduskonstruksjoner,
- montering av glass som bærende konstruksjon,
- glasstakkonstruksjon inntil 10 m spennvidde,
- krevende montering av fasadekledning på byggverk inntil 5 etasjer,
- store skilt og reklameinnretninger montert på vegger eller frittstående på terreng.

h.3 - Montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning, tiltaksklasse 3

Eksempler på montering av glasskonstruksjoner og fasadekledning i tiltaksklasse 3 kan være:

- store og krevende arbeid med glasskonstruksjoner, f.eks. glassgård og store åpne glassfelt,
- krevende arbeid med fasadekledning på bygg høyere enn 5 etasjer.

Til tredje ledd bokstav i (taktekkingsarbeid)

Fagområdet omfatter taktekkingsarbeid inkludert tilhørende beslagarbeider uavhengig av taktekkingsmaterialer. Fagområdet omfatter ansvar for bygningsfysiske forhold som tetthet, fukt, varmeisolasjon, samt brannsikring og utførelse av nødvendig fall. Montering av beslag og lignende inngår i fagområdet.

i.1 – Taktekkingsarbeid, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter taktekkingsarbeider med liten vanskelighetsgrad.

Eksempler på taktekkingsarbeider i tiltaksklasse 1 kan være:

- arbeider på enkle tradisjonelle takformer (saltak, pulttak med og uten takoppbygg), inntil 200 m²,
- uisolerte tak.

i.2 – Taktekkingsarbeid, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter taktekkingsarbeid på middels krevende takformer.

Eksempler på taktekkingsarbeid i tiltaksklasse 2 kan være:

- arbeider på tak med sammensatte takformer inntil 1200 m²,
- flate isolerte tak med 2 til 4 stk innvendige sluk.

i.3 – Taktekkingsarbeid, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter taktekkingsarbeid på store tak og krevende takformer.

Eksempler på taktekkingsarbeider i tiltaksklasse 3 kan være:

- taktekkingsarbeider på tak over 1200m²,
- taktekkingsarbeider på byggverk med en viss arkitektonisk eller kulturell verdi,
- taktekkingsarbeider på store tak med sammensatte takformer .

Til tredje ledd bokstav j (arbeid på bevaringsverdige byggverk)

Fagområdet omfatter arbeider (restaurering/bevaring) på byggverk med ulik grad av juridisk vernestatus. Med juridisk vernestatus menes enkeltbygninger eller bygningsmiljøer som er fredet etter kulturminneloven, vernet gjennom pbl. kapittel 11 eller 12, kirkerundskrivet eller andre bestemmelser. Godkjenningsområdet omfatter også tiltak på byggverk som åpenbart fyller kriteriene for tilsvarende formelt vern.

Arbeid på bevaringsverdige byggverk omfatter arbeid med alle typer materialer og innenfor en rekke håndverksfag, slik som murer, tømrer, snekker, blikkenslager, taktekker og maler.

Kulturminner representerer en ikke-fornybar ressurs med store økonomiske, kunnskapsmessige, kulturhistoriske og miljømessige verdier og skal derfor vernes både som en del av vår kulturarv og identitet som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning.

Restaurering av slike tiltak kan omfatte både konstruktive og ikke konstruktive (dekorative) deler. Plassering i tiltaksklasse for arbeider på bevaringsverdige byggverk vil være avhengig av arbeidets kompleksitet og vanskelighetsgrad og byggverkets verneverdi og autenticitet.

Det er en forutsetning at foretak som søker sentral godkjenning innen dette området har kjennskap til bygningens tekniske oppbygging, utseende og egenskaper.

Til tredje ledd bokstav k (installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem)

Fagområdet omfatter installasjon av brannalarm, nødlys og ledelyssystem.

k.1 - Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter installasjon av brannalarm, nødlys og ledelys i byggverk i risikoklasse (RKL) 1 – 4 i brannklasse (BKL) 1.

For å fastsette bygningens risikoklasse og brannklasse se veiledning til byggteknisk forskrift.

k.2 - Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 2

Installasjon av brannalarm, nødlys og ledelys i mellomstore bygninger i RKL 1-4 i BKL 2, Risikoklasse 5 og 6 i Brannklasse 1.

For å fastsette bygningens risikoklasse og brannklasse se veiledning til byggteknisk forskrift her.

k.3 - Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem, tiltaksklasse 3

Installasjon av brannalarm, nødlys og ledesystem i bygninger i risikoklasse 1-4 i brannklasse 3, risikoklasse 5-6 i brannklasse 2 og 3, samt SD (sentral driftsstyring) anlegg i byggverk i brannklasse 2 og 3.

For å fastsette bygningens risikoklasse og brannklasse se veiledning til byggteknisk forskrift.

Til tredje ledd bokstav l (sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner)

Fagområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av eksisterende sanitær- og slukkeinstallasjoner, samt vannbårne varme-, og kjøleinstallasjoner.

Utførelse av disse installasjonene omfatter montering av komplett rørsystem og tilhørende komponenter og utstyr. Lyd- og branntetting av rørføringer gjennom lyd- og brannskiller inngår i oppgaven.

Fagområdet omfatter også legging av vann- og avløpsledninger utenfor byggverket og installering av manuelle brannslanger i byggverket.

Utførelse av varmeinstallasjoner omfatter komplett anlegg uavhengig av energitype, inkludert tilslutning til røykkanal og brenseltank.

Utførelse av slukkeinstallasjon gjelder innvendig eller utvendig slukkeanlegg inkludert forsyningsanlegg for alle typer slukkemiddel.

I.1 - Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av eksisterende installasjoner med liten kompleksitet eller med små konsekvenser ved feil.

Eksempler på sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner i tiltaksklasse 1 kan være:

- installasjoner i enebolig, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus,
- installasjoner i mindre bygninger for publikum og arbeidsbygninger,
- andre installasjoner av tilsvarende kompleksitet,
- stikkledninger (vann t.o.m. 50 mm, avløp t.o.m. 200 mm),
- varmeanlegg med effekt høyst 25 kW,
- kulde- og varmepumpeanlegg med kondensatoreffekt høyst 25 kW .

I.2 - Sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av eksisterende installasjoner med middels kompleksitet eller med middels konsekvenser ved feil.

Oppgaven omfatter installasjoner i byggverk med flere boenheter, brannceller eller brukerområder, hvor gjennomføringer i bygningsdeler som skal oppfylle lydtekniske og branntekniske krav kan være kritiske.

Eksempler på sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner i tiltaksklasse 2 kan være:

- installasjoner i middels store boligbygninger t.o.m. 4 etasjer,
- installasjoner i middels store skoler og barnehager t.o.m. 4 etasjer,
- installasjoner i overnattingsbygninger t.o.m. 4 etasjer,
- installasjoner i middels store idrettsbygninger t.o.m. 2 etasjer,
- andre installasjoner med tilsvarende kompleksitet,
- ledninger med dimensjoner for vann t.o.m. 200 mm og avløp t.o.m. 400 mm.
- varmeanlegg med effekt høyst 100 kW
- kulde- og varmepumpeanlegg med kondensatoreffekt høyst 100 kW

I.3 - Sanitær-, varme og slukkeinstallasjoner, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av eksisterende installasjoner med stor kompleksitet eller med store konsekvenser ved feil.

Oppgaven omfatter installasjoner i byggverk med flere boenheter, brannceller eller brukerområder, hvor gjennomføringer i bygningsdeler som skal oppfylle lydtekniske og branntekniske krav kan være kritiske.

Utførelse av slukkeanlegg i tiltaksklassen 3 gjelder hovedsakelig installasjoner i bygninger i RKL 5 og 6.

Eksempler på installasjoner i tiltaksklasse 3 kan være:

- arbeidsbygninger med flere enn 4 etasjer,
- boligbygninger med flere enn 4 etasjer,
- hoteller og sykehus mer flere enn 4 etasjer,

- store idrettshaller og andre publikumsbygninger med flere enn 2 etasjer,
- andre installasjoner med tilsvarende kompleksitet,
- montasje av vann- og avløpsledninger og tilhørende utstyr av kommunale ledninger og ledninger for boligfelt.
- varmeanlegg med effekt over 100 kW
- kulde- og varmepumpeanlegg med kondensatoreffekt over 100 kW.

Til tredje ledd bokstav m (ventilasjon- og klimainstallasjoner)

Fagområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av eksisterende.

Fagområdet omfatter installasjon av komplett balansert ventilasjonsanlegg med varme-, kjøle- og gjenvinningsfunksjoner inklusiv lyd- og brannisolering, og brannetting av kanalføringer gjennom brann- og lydskiller.

m.1 – Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 1

Godkjenningssområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av en eller flere eksisterende installasjoner med liten kompleksitet eller med små konsekvenser ved feil for inneklimate. Oppgaven omfatter små ventilasjonsanlegg dimensjonert for luftmengder inntil 2000 m³/h.

Eksempler på installasjoner i tiltaksklasse 1 kan være ventilasjons- og klimainstallasjoner i :

- enebolig, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus,
- mindre bygninger for publikum og arbeidsbygninger ,
- andre installasjoner med tilsvarende kompleksitet.

m.2 – Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 2

Godkjenningssområdet omfatter utførelse av ny eller vesentlig endring av en eller flere eksisterende installasjoner med middels kompleksitet eller med middels konsekvenser ved feil for inneklimate eller brann sikkerhet.

Godkjenningssområdet omfatter ventilasjonsanlegg som betjener to eller flere brannceller og uten sentralstyring, inntil 25000 m³/h, mindre ventilasjonsanlegg med sentralstyring i en branncelle, og røykventilasjonsanlegg i BKL 2.

Godkjenningssområdet omfatter installasjon av komplett klimainstallasjon, samt innregulering.

m.3 – Ventilasjon- og klimainstallasjoner, tiltaksklasse 3

Godkjenningssområdet omfatter utførelse av nye eller vesentlig endring av en eller flere eksisterende installasjoner med stor kompleksitet eller med store konsekvenser ved feil for inneklimate eller brann sikkerhet.

Godkjenningssområdet omfatter ventilasjonsanlegg som betjener to eller flere brannceller uten sentralstyring med luftmengde over 25000 m³/h, ventilasjonsanlegg med sentralstyring i to eller flere brannceller og røykventilasjonsanlegg i bygninger i BKL 3.

Godkjenningssområdet omfatter installasjon av komplett klimainstallasjon, samt innregulering.

Eksempler på installasjoner i tiltaksklasse 3 kan være:

- store bygninger for publikum og arbeidsbygninger,
- store hoteller og sykehus,
- store lager-, idretts- og industribygg og andre byggverk med tilsvarende kompleksitet.

Til tredje ledd bokstav n (løfteinnretninger)

Fagområdet omfatter installasjon av ny, uskifting eller vesentlig ombygging av eksisterende løfteinnretninger.

n.1 – Løfteinnretninger, tiltaksklasse 1

Godkjenningsområdet omfatter installasjon av ny, ombygging eller utskifting av eksisterende løfteinnretning med liten kompleksitet og lav fart.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 1 kan være:

- trappeheiser,
- løfteplattformer i eller uten sjakt,
- vare- og småvareheiser,
- rulletrapper med lav etasjehøyde.

n.2 – Løfteinnretninger, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter installasjon av ny, ombygging eller utskifting av eksisterende løfteinnretning med middels kompleksitet eller hvor montering ikke er komplisert.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 2 kan være;

- heiser i sjakt eller uten sjakt og maskinromløse heiser inntil 8 etg. løftehøyde,
- rulletrapper, rullende fortau hvor montasje er middels krevende.

n.3 – Løfteinnretninger, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter installasjon av ny, ombygging eller utskifting av eksisterende løfteinnretning med stor kompleksitet eller hvor montering er komplisert og krever tilleggs utredninger for spesiell metode eller utrustning.

Eksempler på tiltak i tiltaksklasse 3 kan være:

- heiser i spesielle miljøer hvor utrustning er spesielt tilpasset (eksplosjonsfare, vann, temperaturer),
- heiser i høye bygningskonstruksjoner utsatt for svingninger,
- heiser i sjakt med løftehøyde over 8 etg. og med brannkrav,
- montering av lange rulletrapper og rullende fortau, som inntransporteres i to eller flere deler,
- kompliserte utskiftninger av eksisterende rulletrapper.

Til tredje ledd bokstav o (riving og miljøsanering)

Fagområdet riving og miljøsanering omfatter sanering og forsvarlig sluttbehandling av farlig avfall iht. miljøsaneringsbeskrivelsen samt håndtering av rivingsmaterialer for ombruk, gjenvinning, energiutnyttelse og forsvarlig sluttbehandling iht. avfallsplan. Godkjenningsområdet omfatter også oppgaver ved tiltak på eksisterende byggverk (rehabilitering).

o.1 – Riving og miljøsanering, tiltaksklasse 1

Riving og miljøsanering av bygning med BRA inntil 400 m², som f.eks. enebolig, tomannsbolig, rekkehus og kjedehus, og anlegg eller konstruksjoner med tilsvarende størrelse og materialbruk.

o.2 - Riving og miljøsanering, tiltaksklasse 2

Riving og miljøsanering av bygning med BRA større enn 400 m² og inntil 2 000 m² og anlegg eller konstruksjoner med tilsvarende størrelse og materialbruk. I tettbygd strøk hvor det kan være stor fare for skade på nabobygninger gjelder en øvre arealgrense på 1 000 m².

o.3 - Riving og miljøsanering, tiltaksklasse 3

Riving og miljøsanering av bygning over 1 000 m² i tettbygd strøk hvor det kan være stor fare for skade på nabobygninger.

Riving og miljøsanering av bygninger over 2 000 m².

Det samme gjelder for anlegg og konstruksjoner av tilsvarende størrelse og materialbruk.

Delvis riving av bæresystemer under ombygging av eksisterende tiltak i tiltaksklasse 2 med fare for helse, miljø og sikkerhet, skal også ligge i tiltaksklasse 3, og krever omfattende utredninger og prosjektering av konstruksjonssikkerhet.

Til fjerde ledd (våtrom)

Godkjenningsområdet omfatter ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende for våtrom. Det er dermed et felles godkjenningsområde for våtrom for disse funksjonene. Det må søkes og gis godkjenning innenfor alle de nevnte funksjoner samlet for dette godkjenningsområdet.

Godkjenningsområdet omfatter alle nødvendige tilhørende arbeider for gjennomføring av et våtrom. Dette vil omfatte søknad, prosjektering, valg av produkter og utførelse, samt koordineringsansvar for arbeidene.

For å bli prekvalifisert for dette godkjenningsområdet må foretaket beherske det vesentlige av oppgavene innenfor området. Det er anledning til å benytte underentreprenører for deler av arbeidene.

Arbeid med våtrom i boliger og andre typer bygg ligger i tiltaksklasse 1.

Godkjenningsområdet omfatter arbeid på våtrom i alle typer bygg, og kan bl.a. være aktuelt ved rehabilitering av våtrom i boligblokker. Det er ikke meningen at området skal gjelde for svømmehall eller større garderobe- og dusjanlegg.

Ved nybygg eller ved vesentlig ombygging av eksisterende bygg, er våtromsarbeid normalt omfattet av godkjenningsområdet *Murarbeid eller Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner*.

Til femte ledd (kontrollerende)

Byggesaksforskriften § 13-5, femte ledd inneholder godkjenningsområdene for sentral godkjenning for kontroll. Sentral godkjenning etter § 13-5 bokstav a innebærer godkjenning for overordnet ansvar for uavhengig kontroll. Sentral godkjenning etter § 13-5 bokstav b - g innebærer godkjenning for de respektive obligatoriske kontrollområdene, jf byggesaksforskriften § 14-2.

Med uavhengig kontroll forstår vi kontroll utført av et annet foretak enn det foretaket som har utført arbeidet som skal kontrolleres.

Sentral godkjenning innebærer at foretaket anses faglig kvalifisert for å påta seg ansvarsrett for kontroll. Kvalifikasjonskravene følger av byggesaksforskriften kap 9 – 11. For å få ansvarsrett i en konkret byggesak må man i tillegg til kvalifikasjoner også oppfylle krav til uavhengighet. Uavhengighetsvurderingen skal gjøres av kommunen i den enkelte byggesak. Se veiledningen til § 14-1.

Formålet med reglene om uavhengig kontroll er å bidra til å sikre kvaliteten på byggverk. Kvaliteten på det som prosjekteres og bygges skal i utgangspunktet sikres ved foretakets kvalitetssikring, jf pbl. § 24-1 og byggesaksforskriftens kap. 10 Krav til foretakenes system. I tillegg skal det gjennomføres uavhengig kontroll av viktige og kritiske områder og oppgaver jf. § 14-2 og der kommunen særskilt krever det jf. § 14-3. Gjennomføring og omfang av uavhengig kontroll følger av pbl. § 24-2 og byggesaksforskriften §§ 14-6 og 14-7. Den uavhengige kontrollen skal være helhetlig og ivareta grenseflater mot andre fagområder.

Se tabell her som viser en oversikt over godkjenningsområder fra perioden 1. juli 2010 til 31. desember 2011 som kan sammenliknes med nye godkjenningsområder for kontroll gitt etter 1. januar 2012. Tabellen viser hvilke av de tidligere kontrollområdene (høyre kolonne) med tilhørende tiltaksklasse som kan legges til grunn ved søknad om ansvarsrett for kontroll i byggesaker etter 1. januar 2013. F. eks. vil foretak med sentral godkjenning for det tidligere området ”Kontroll av prosjektering av brannkonsept i tiltaksklasse 2” få tildelt ansvarsrett uten vurdering av kvalifikasjoner og system for ”Kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 2”.

Til femte ledd bokstav a (overordnet ansvar for kontroll)

Foretak med sentral godkjenning for overordnet ansvar for uavhengig kontroll er kvalifisert for å kunne påta seg ansvar for uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av tiltak innen de fagområder foretaket selv besitter kompetanse og på fagområder der foretaket har kompetanse til å styre underleverandør av kontrolloppgaver. Dette skal fremgå av styringssystemet til kontrollforetaket.

Sentral godkjenning for overordnet ansvar gis til foretak som har erfaring med kontroll av prosjekterings- og utførelsesoppgaver av relevante fagområder og grenseflater. Det er en forutsetning at foretaket har kvalifisert personell med relevant praksis fra

prosjektering og prosjekteringsledelse, samt praksis fra utførelse/byggeledelse, og har rutiner for fagkontroll og tverrfaglig kontroll, slik at kontrollen utføres på en hensiktsmessig måte og i nødvendig omfang.

Det følger av bestemmelsene om gjennomføring av kontroll at kontroll skal være helhetlig og gjennomgående og omfatte både kontroll av prosjektering og kontroll av utførelse. (Se særlig § 14-7 tredje og fjerde ledd.) Ansvarsrett for kontroll forutsetter kompetanse til å kontrollere både prosjektering og utførelse.

Overordnet ansvar for kontroll omfatter helhetlig og tverrfaglig kontroll av både prosjektering og utførelse i tråd med de krav som stilles til gjennomføring av kontroll etter §§ 14-6 og 14-7. Godkjenningsområdet er aktuelt der kommunen ilegger kontroll etter §§ 14-2 og 14-3. Godkjenningsområdet bygger på de samme prinsipper som de andre ”bygg komplett” godkjenningene (andre ledd bokstav a og tredje ledd bokstav a), og kan beskrives som ”kontroll komplett”. Godkjenning for overordnet ansvar forutsetter en særlig god prosess og systemforståelse.

Foretak med sentral godkjenning for overordnet ansvar for uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1 kan påta seg ansvar for uavhengig kontroll av prosjektering og utførelse av alle tiltak (bygning, anlegg, konstruksjon) der alle vesentlige fagområder ligger i tiltaksklasse 1.

Foretak med sentral godkjenning for overordnet ansvar for uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 kan påta seg ansvar for uavhengig kontroll av prosjektering og/eller utførelse av alle tiltak (bygning, anlegg, konstruksjon, installasjon) der alle vesentlige fagområder ligger i høyst tiltaksklasse 2.

Foretak med sentral godkjenning for overordnet ansvar for uavhengig kontroll i tiltaksklasse 3 kan påta seg ansvar for uavhengig kontroll av prosjektering og/eller utførelse av alle tiltak (bygning, anlegg, konstruksjon, installasjon) der ett eller flere vesentlige fagområder ligger i tiltaksklasse 3.

Til femte ledd bokstav b (våtrom i boliger)

Godkjenningsområdet omfatter uavhengig kontroll av fuktsikring ved nybygging og søknadspliktig ombygging av våtrom i alle boliger samt for fritidsboliger med mer enn en boenhet.

Byggesaksforskriften § 14-6 regulerer gjennomføring av kontrollen for dette godkjenningsområdet. Når det gjelder fuktsikring av våtrom er det først og fremst utførelsen som skal kontrolleres. Kontroll av våtrom foretas når våtrom er tilnærmet ferdigstilt.

Kontrollen for godkjenningsområdet omfatter:

- plassering av sluk i plan og høyde som prosjektert
- visuell kontroll av tilpasning mellom membran, slukmansjett og sluk
- synliggjøring av eventuell lekkasje fra cisterne ved utløp til gulv
- samsvar mellom spesifikasjon av produktene for membran, slukmansjett og sluk og produkter som er benyttet
- bekreftelse i produktdokumentasjon av samvirke mellom produktene membran, slukmansjett og sluk

Til femte ledd bokstav c (lufttetthet i nye boliger)

Godkjenningsområdet omfatter uavhengig kontroll av lufttetthet i alle nye boliger.

Byggesaksforskriften § 14-6 regulerer gjennomføring av kontrollen for dette godkjenningsområdet.

Kontrollen for godkjenningsområdet omfatter at det er påvist oppfyllelse av krav til lufttetthet. Det vil normalt være tilstrekkelig å påse at det foreligger dokumentasjon fra tetthetsprøving (som del av kvalitetssikringen) av tilnærmet ferdigstilt bygning.

Til femte ledd bokstav d (bygningfysikk i tiltaksklasse 2 og 3)

Godkjenningsområdet omfatter uavhengig kontroll av bygningfysikk i tiltaksklasse 2 og 3. Innholdet av kontrollområdet reguleres i byggesaksforskriften § 14-2 og gjennomføring av kontrollen reguleres i § 14-7.

I prosjektering av bygningfysikk er det energieffektivitet, forebygging av kuldebroer, yttervegger, tak og terrasser som skal kontrolleres.

For utførelse skal kontroll av bygningsfysikk omfatte byggfukt, lufttetthet og ventilasjon, samt at det som er prosjektert faktisk er gjennomført.

For kontrollområder som omfatter både prosjektering og utførelse vil tiltaksklasse for prosjektering være bestemmende for om fagområdet skal underlegges uavhengig kontroll etter SAK10 § 14-2.

d.2 - kontroll av bygningsfysikk, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter bygninger med 3-5 etasjer og byggverk med kjølebehov uten soneinndeling.

d.3 - kontroll av bygningsfysikk, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter bygninger med flere enn 5 etasjer og byggverk med kjølebehov med soneinndeling.

Til femte ledd bokstav e (konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3)

Godkjenningsområdet omfatter uavhengig kontroll av konstruksjonssikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3. Innholdet av kontrollområdet reguleres i byggesaksforskriften § 14-2 og gjennomføring av kontrollen reguleres i § 14-7.

For prosjektering er kontrollkravet for konstruksjonssikkerhet begrenset til risiko for sammenbrudd i hovedbæresystem, der prosjekteringsgrunnlagets beregninger av lastantakelser, stabilitet og materialegenskaper skal kontrolleres.

For kontroll av utførelse skal det påvises at hovedbæresystemet er utført slik det er prosjektert. Kontroll skal også omfatte stikkprøver av at materialene som er valgt har de egenskapene som er forutsatt i prosjekteringen.

e.2 - kontroll av konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter byggverk som iht. NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 2.

e.3 - kontroll av konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter byggverk som iht. NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 3 og 4.

Til femte ledd bokstav f (geoteknikk i tiltaksklasse 2 og 3)

Godkjenningsområdet omfatter uavhengig kontroll av geoteknikk i tiltaksklasse 2 og 3. Innholdet av kontrollområdet reguleres i byggesaksforskriften § 14-2 og gjennomføring av kontrollen reguleres i § 14-7.

Innenfor geoteknikk skal kontroll av prosjektering omfatte påvisning av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og pålitelighetsklasse.

For kontroll av utførelse skal det påvises ved stikkprøver at forutsetninger i prosjekteringen er representative for forholdene på byggeplassen, samt at rapportering fra byggeplassen skjer i henhold til geoteknisk kategori.

f.2 - kontroll av geoteknikk, tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter fundamentering av byggverk med 3-5 etasjer og fundamentering på tomt med vanskelige grunnforhold hvor metode for fastleggelse av grunnforhold er godt utviklet. Området omfatter også fundamentering for anlegg og konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 2.

f.3 - kontroll av geoteknikk, tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter fundamentering av byggverk med flere enn 5 etasjer og fundamentering på tomt med vanskelige grunnforhold hvor metode for fastleggelse av grunnforhold er lite utviklet. Området omfatter også fundamentering for anlegg og konstruksjoner som iht. NS-EN 1990 + NA plasseres i pålitelighetsklasse 3 og 4.

Til femte ledd bokstav g (brannsikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3)

Godkjenningsområdet omfatter uavhengig kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3. Innholdet av kontrollområdet reguleres i byggesaksforskriften § 14-2 og gjennomføring av kontrollen reguleres i § 14-7.

Uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet gjelder brannkonseptet. Det skal påvises i kontrollen at brannkonseptet definerer de nødvendige ytelsene (krav) som skal oppfylles i detaljprosjekteringen.

g.2 - kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 2

Godkjenningsområdet omfatter byggverk i brannklasse 1 som er i risikoklasse 3, 5 og 6 og byggverk i brannklasse 2 som er i risikoklasse 1, 2 og 4.

g.3 - kontroll av brannsikkerhet i tiltaksklasse 3

Godkjenningsområdet omfatter byggverk i alle brannklasser og alle risikoklasser og hvor ytelser kan være verifisert ved analyse, jf. byggt teknisk forskrift § 2-1 andre ledd bokstav b.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Veiledning til nytt godkjenningsområde for prosjektering av brannalarm, nødlys og ledesystem, nytt godkjenningsområde for våtrom og nye kontrollområder. Mindre presiseringer og redaksjonelle endringer i veiledning for øvrig lagt inn. 04.01.12. Oppdatert tabell i innledningen iht. nye godkjenningsområder. 30.03.12. Endring i tredje ledd a.3 (begrepsbruk), tredje ledd c og l (harmonisere dimensjoner), samt redaksjonell endring i innledning til bestemmelsen. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt. 01.01.13. Veiledning og lenke til tabell som viser oversikt over gamle og nye godkjenningsområder for kontroll. 15.02.13. Foretatt redaksjonelle endringer i veiledning til andre ledd bokstav o (brannalarm, nødlys og ledesystem). 01.04.13. Endret veiledning til første ledd (søkerfunksjonen). Endret veiledning til andre ledd bokstav k (vannforsynings-, avløps- og fjernvarmeanlegg). Presisering i veiledning til andre ledd bokstav e om analysekompetanse i tiltaksklasse 3. Endret veiledning til andre ledd bokstav g om pålitelighetsklasser og brannklasser slik at er i samsvar med byggesaksforskriften § 9-4. Redaksjonelle endringer. 03.05.13. Veiledning til første ledd om at ansvarlig søkers ansvar kan omfatte prosjekteringsledelse og byggeledelse tatt ut. 01.10.13. Foretatt presiseringer og redaksjonelle endringer i andre ledd bokstav a (overordnet ansvar for prosjektering) og l (løfteinnretninger), tredje ledd bokstav a (overordnet ansvar for utførelse) og l (sanitær-, varme- og slukkeinstallasjoner) og fjerde ledd (våtrom). 01.01.14. Administrativ endring. 01.04.14. Presiseringer og redaksjonelle endringer i veiledning til andre ledd bokstav h (bygningfysikk), bokstav j (ventilasjon- og klimainstallasjoner), tredje ledd bokstav c (grunnarbeid og landskapsutforming) og femte ledd bokstav c (lufttetthet i nye boliger). 01.01.15 Til andre ledd bokstav o: Redaksjonell endring.

§ 13-6. Tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett

- (1) Sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake når vilkårene i plan- og bygningsloven § 22-2 foreligger eller foretaket gjennom sin praksis har vist at det ikke oppfyller de krav til pålitelighet og dugelighet som er nødvendige for å anses kvalifisert for godkjenning.
- (2) Alvorlig overtredelse etter plan- og bygningsloven § 22-2 kan omfatte forhold som kan føre til overtredelsesgebyr etter plan- og bygningsloven § 32-8 første ledd bokstav a til g og bokstav j, unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn.
- (3) Ved vurdering av tilbaketrekking på grunnlag av overtredelse av krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og om ny godkjenning skal gis, skal det legges vekt på om feilen eller mangelen i tiltaket er rettet.
- (4) Varsel om tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett skal sendes skriftlig til foretaket. Foretaket skal gis en frist på minst 2 uker fra varselet er sendt til å uttale seg.
- (5) Før søker, prosjekterende og utførende foretak kan få tilbake sentral godkjenning for ansvarsrett skal det, i tillegg til det som fremgår av plan- og bygningsloven § 22-2 andre ledd, være dokumentert at det er foretatt gjennomgang av styringssystemet og at nødvendige tiltak er iverksatt for å hindre gjentakelse av avvik fra krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, samt at styringssystemet er i bruk.
- (6) Før kontrollforetak kan få tilbake sentral godkjenning som ansvarlig kontrollerende, skal det, i tillegg til det som fremgår av kravene i plan- og bygningsloven § 22-2 andre ledd, være dokumentert at det er foretatt endringer i styringssystemet for å hindre gjentakelse. I de første 12 månedene etter at sentral godkjenning er gitt tilbake, skal foretaket rapportere til Direktoratet for byggkvalitet om tildelte ansvarsretter og dokumentere at systemet er i bruk.

Veiledning

Et foretak vil få trukket tilbake sin sentrale godkjenning ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av regelverket. En alvorlig overtredelse kan knytte seg til mangler eller feil i det utførte arbeidet, manglende kontrollrutiner eller unnlattelse av å følge opp pålegg fra bygningsmyndighetene. Tilbaketrekking kan også knytte seg til manglende pålitelighet og dugelighet, slik at tilliten til foretaket er svekket. Bestemmelsen med veiledning beskriver nærmere når vilkårene for tilbaketrekking er oppfylt. Bestemmelsen regulerer også vilkårene for å få tilbake den sentrale godkjenningen.

Innledning

Det følger av pbl. § 22-2 at sentral godkjenning for ansvarsrett skal trekkes tilbake ved alvorlige eller gjentatte overtredelser av bestemmelser eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Sentral godkjenning skal også trekkes tilbake dersom godkjent foretak ikke lenger innehar de nødvendige kvalifikasjoner for å ha godkjenning for ansvarsrett. Før det treffes vedtak om tilbaketrekking, skal foretaket gis varsel med frist til å uttale seg. Når særlig formildende hensyn gjør seg gjeldende, kan tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett likevel utelates. Ved mindre alvorlige overtredelser kan det gis advarsel.

Videre følger det av lovbestemmelsens andre ledd at tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett kan skje inntil foretaket ved ny søknad kan dokumentere at det forhold som forårsaket tilbaketrekking er rettet og vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede. At vilkårene for godkjenning for øvrig er til stede innebærer at foretaket oppfyller krav i forskriftens kapittel 9, 10 og 11.

Med hjemmel i pbl. § 22-5 er blant annet vilkårene for tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett samt varigheten av tilbaketrekking nærmere presisert i byggesaksforskriften § 13-6.

Før det treffes vedtak om tilbaketrekking av sentral godkjenning skal det foretas en forholdsmessighetsvurdering hvor det blant annet tas hensyn til konsekvensene av tilbaketrekking for foretaket opp mot type overtredelse. Byggesaksforskriften § 13-6 viderefører prinsippet om at sanksjonen må stå i rimelig forhold til ulovligheten, som er presisert i pbl. § 32-10 første ledd.

Til første ledd

Bestemmelsen supplerer pbl. § 22-2 første ledd, og understreker at også manglende pålitelighet og dugelighet kan begrunne tilbaketrekking av sentral godkjenning. En slik manglende pålitelighet og dugelighet må fremkomme gjennom foretakets praksis, herunder i tilknytning til ett eller flere tiltak.

Kravet til ”pålitelighet og dugelighet” relaterer seg til foretakets evne og vilje til å etterleve regelverket. I motivene til utkast til lov om bygningsvesenet fra 1924, der begrepet først ble innført, er kravet til pålitelighet og dugelighet begrunnet slik:

”Det sier seg selv at det ikke er mulig for bygningsrådet til enhver tid å overvåke utførelsen, og det må derfor bestå et tillitsforhold mellom rådet og den ansvarshavende som gjør det nødvendig å stille krav både til pålitelighet og dugelighet.”

I de tilfeller hvor foretaket har gjennomført tiltaket på en måte som ikke er forenelig med hva man normalt kan forvente av foretaket ut i fra deres ansvar og kvalifikasjoner, kan dette anses som manglende pålitelighet og dugelighet.

Brudd på annet regelverk

Brudd på annet regelverk, så som kulturminneloven, forurensningsloven, arbeidsmiljøloven o.l., kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett. Brudd på disse regelverkene kan derimot inngå i en helhetsvurdering.

Til andre ledd

Bestemmelsen er en presisering av ”alvorlig overtredelse” i pbl. § 22-2 første ledd. Hva som anses som alvorlig overtredelse er ikke uttømmende regulert i forskriften. På generelt grunnlag er det klart at overtredelser som er i strid med bestemmelser i eller i medhold av pbl. eller unnlatelser av å etterkomme særskilte pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av pbl., anses som alvorlige. Alvorlige overtredelser kan eksempelvis være:

- feil i prosjekteringen eller utførelsen som har vesentlig betydning for helse, miljø eller sikkerhet
- fravær av kvalitetssikring eller svikt i kvalitetssikringen
- fravær av kontroll eller svikt i kontrollen
- igangsetting av arbeid uten tillatelse
- unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn
- forfalskning av dokumentasjon
- manglende eller mangelfullt system

Reglene er i stor grad en videreføring av det som gjaldt før 1. juli 2010, og det vises til Ot.prp. nr. 112 (2001–2002) kapittel 8.4.

Alvorlig overtredelse kan også være forhold det kan gis overtredelsesgebyr for, jf. pbl. § 32-8 bokstav a–g samt bokstav j samt unnlattelse av å etterkomme særskilt pålegg eller forbud gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Ovennevnte er eksempler, og er ikke ment å være uttømmende. Hva som må anses som alvorlig overtredelse av plan- og bygningslovgivningen vil bero på en konkret vurdering. Flere feil eller mangler både i samme sak eller andre pågående saker til foretaket, som isolert sett ikke kan betegnes som alvorlige, kan samlet sett vurderes som alvorlige i lovens forstand og dermed begrunne tilbaketrekking av godkjenningen, for eksempel gjentatt innsending av mangelfull søknad. Gjentatte brudd skal som hovedregel medføre tilbaketrekking av godkjenning. Det er i seg selv alvorlig hvis et foretak stadig gjør feil, og særlig dersom det er de samme feilene som går igjen.

Bestemmelsen viser også til unnlattelse av å følge opp henvendelser som gjelder tilsyn. Dette må sees i sammenheng med byggesaksforskriften § 13-1 andre ledd. Bestemmelsen gir Direktoratet for byggkvalitet og Klagenemnda for sentral godkjenning adgang til å kreve fremlagt dokumentasjon som nevnt i forskriften kapittel 9, 10 og 11. En unnlattelse av å besvare en slik henvendelse eller en besvarelse uten dokumentasjon av etterspurt styringssystem vil i seg selv bli karakterisert som en alvorlig overtredelse.

Til tredje ledd

Etter at en overtredelse er registrert eller avdekket skal det vektlegges om en konkret feil eller mangel er rettet, jf. pbl. § 22-2 andre ledd.

I utgangspunktet har Direktoratet for byggkvalitet alene ikke myndighet til å sanksjonere overfor foretak når feilen eller mangelen stammer direkte fra byggesaker. Det er eventuelt kommunen som gir ansvarlige foretak pålegg om retting. I slike tilfeller må direktoratet foreta en helhetsvurdering av feilen i byggesaken og foretakets etterlevelse av bestemmelser i eller i medhold av pbl., herunder foretakets manglende bruk av styringssystemet. For direktoratet er feilen i tiltaket et moment ved vurderingen av foretakets kvalifikasjoner. Ved vurderingen av om sentral godkjenning skal trekkes tilbake er direktoratet avhengig av å motta melding fra kommunen om at eventuelle rettinger er foretatt. Hvorvidt det er foretatt retting av foretaket i den aktuelle byggesaken er derfor ikke avgjørende, men inngår som ett av flere momenter som skal vektlegges ved spørsmål om tilbaketrekking.

Bestemmelsen må også ses i sammenheng med pbl. § 22-2 første ledd fjerde punktum som fastsetter en ”sikkerhetsventil” slik at man ikke vil være tvunget til å trekke tilbake den sentrale godkjenningen i alle tilfeller hvor regelverket kan komme til anvendelse. Uten en slik sikkerhetsventil vil det kunne oppstå situasjoner som kan oppfattes som støtende eller svært urimelig. Eksempler på slike situasjoner kan være der overtredelsen har skjedd gjennom svik hos en ansatt i foretaket som foretaket vanskelig eller umulig kunne forventes å gardere seg mot, og foretaket gjennom personalmessig virkemiddel har grepet fatt i problemet på en beslutsom måte. På den annen side bør det vurderes om svikten kunne vært unngått om foretaket med normal aktsomhet hadde tatt høyde for slike feil, f.eks. ved å ha gode rutiner beskrevet i sitt foretakssystem. Har foretaket ikke utvist normal aktsomhet, taler det for at godkjenningen likevel skal trekkes tilbake. Et annet eksempel er der svikten har skjedd i bare en av flere selvstendige organisatoriske enheter i foretaket og man ikke har holdepunkter for å anta at tilsvarende svikt vil oppstå andre steder. Det kan være tilfeller der foretaket for eksempel er delt opp geografisk med flere kontorer spredt rundt om i landet. I slike tilfeller vil det være grunn til å vurdere om det er ledelsen sentralt eller lokalt som har sviktet. Det vises for øvrig til Ot.prp. nr 112 (2001–2002) pkt 8.4.5.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen utdyper pbl. § 22-2 første ledd tredje punktum om krav om varsel med frist til å uttale seg. Foretaket gis en frist på 2 uker fra varselet er sendt til å uttale seg. Forvaltningens varslingsplikt følger av lov av 10. februar 1967 om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven) § 16.

Til femte ledd

Bestemmelsen presiserer vilkårene for å få tilbake sentral godkjenning, jf. pbl. § 22-2 andre ledd. Ved ny søknad om sentral godkjenning må foretaket kunne dokumentere at det er foretatt gjennomgang av styringssystemet. Gjennomgangen må vise hvilke endringer som er foretatt basert på årsaken til overtredelsen. Gjennomgangen vil oftest baseres på et grundig dokumenttilsyn med foretak som søker om ny sentral godkjenning etter tilbaketrekking.

Det må også synliggjøres hvilke tiltak som er gjennomført for å hindre gjentakelse av feilen. I tillegg til å foreta en avviksbehandling av de avvik som er avdekket må foretaket synliggjøre hvilke konkrete tiltak som er foretatt i foretakets styringssystem for å hindre gjentakelse av samme feil.

Videre er det ikke tilstrekkelig at styringssystemet som sådan er endret. Det må også dokumenteres at endringen er implementert i styringssystemet og at systemet etter endringen har vært i bruk. Det kreves ikke dokumentasjon fra utførte tiltak med nytt styringssystem, men det må kunne dokumenteres at det nye styringssystemet er i bruk i et tiltak. Dette kan gjøres ved at endringen ikke bare implementeres i styringssystemet, men også at endringen dokumenteres i relasjon til et konkret tiltak slik at kvalitetssikringen er i bruk etter at et avvik om eksempelvis identifisering av krav som fremgår av regulering eller tillatelse i et tiltak er lukket.

Til sjette ledd

Bestemmelsen er en særregel for kontrollforetak. Bestemmelsen angir vilkårene for at kontrollforetak skal kunne få tilbake sentral godkjenning. På samme måte som for andre foretak, jf. byggesaksforskriften § 13-6 femte ledd, skal det etter at en overtredelse er registrert eller avdekket vektlegges om en konkret feil eller mangel er rettet, jf. pbl. § 22-2 andre ledd. Primært gjelder dette forhold som har tilknytning til krav i forskriften kapittel 9, 10 og 11, men også krav til pålitelighet og dugelighet, jf. byggesaksforskriften § 13-6 første ledd.

Bestemmelsen krever også at kontrollforetak i 12 måneder etter at det igjen er godkjent skal rapportere til Direktoratet for byggkvalitet om tildelte ansvarsretter og at systemet er i bruk. Bestemmelsen gir uttrykk for en opplysningsplikt for foretakene vedrørende bruken av styringssystemet. Hensynet bak bestemmelsen er at kontrollforetak ikke kan vise at det i praksis oppfyller kriteriene for å ha sentral godkjenning før foretaket får godkjenningen tilbake, nettopp fordi foretaket ikke kan tildeles ansvarsrett uten sentral godkjenning. Samtidig er kontrollfunksjonen essensiell i kvalitetssikringen av tiltak.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt.

§ 13-7. Register over foretak med sentral godkjenning

- (1) Register over foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett, skal inneholde opplysninger om foretakets identifikasjon, godkjenningsområde og godkjenningens varighet.
- (2) Registeret kan i tillegg til opplysningene i første ledd, inneholde oversikt over endringer i registeret, herunder nye og utmeldte foretak, advarsler og tilbaketrukne sentrale godkjenninger. Offentliggjøring av advarsel og tilbaketrekking av sentral godkjenning for ansvarsrett skal ikke skje før eventuelle klager er avgjort, eller klagefristen har gått ut.
- (3) Registeret skal på hensiktsmessig måte være tilgjengelig for brukere og publikum.

Veiledning

Bestemmelsen regulerer hva som skal stå i registeret for sentral godkjenning. Opplysninger om foretakene, hvilke fagområder (godkjenningsområder) de har og hvor lenge godkjenningen gjelder skal være med. I tillegg inneholder registeret advarsler til foretak og tilbaketrekking av sentral godkjenning.

Innledning

Det følger av pbl. § 22-1 tredje ledd at det skal være et sentralt åpent register over foretak med sentral godkjenning for ansvarsrett.

§ 13-7 om register over foretak med sentral godkjenning fastsetter nærmere hva registeret skal inneholde. Bestemmelsen beskriver hvilke data som skal legges inn i registeret for hvert foretak. Dette gjelder bl.a. godkjenningsområde og godkjenningens varighet, og endringer i dette skal også fremgå av registeret.

Bestemmelsen regulerer også hva som kan legges inn i registeret, herunder advarsler og tilbaketrukne sentrale godkjenninger. Bestemmelsen klargjør når slike endringer skal offentliggjøres via registeret.

Til første ledd (innholdet i registeret)

Registeret skal inneholde opplysninger om foretakenes identifikasjon. Dette vil først og fremst være navn, organisasjonsnummer i Brønnøysundregisteret og adresse til foretakets hovedkontor. Av registeret skal også godkjenningsområder og godkjenningens utløpsdato fremgå.

Til andre ledd (endringer i registeret)

Bestemmelsens andre ledd fastslår at registeret også kan inneholde en oversikt over godkjenninger som er trukket tilbake eller foretak som har trukket seg fra ordningen. Grunnlaget for endringen skal fremgå. Det kan være ulike årsaker til at et foretak ikke lenger har sentral godkjenning, og det kan bli misvisende å samle alle på en liste uten nærmere forklaring.

Der foretak har trukket seg fra ordningen på grunn av varsel om tilbaketrekking, kan registeret angi årsaken til varselet og begrunnelsen fra foretaket for å trekke seg fra ordningen. Listen kan i tillegg oppgi dato for tilbaketrekking eller utmelding.

Registeret skal ikke offentliggjøre advarsler og tilbaketrekkinger før eventuelle klager er avgjort eller klagefristen har gått ut.

Til tredje ledd (offentliggjøring av registeret)

Registeret skal være tilgjengelig for alle på internett. Registeret er også koblet direkte opp mot ByggSøk-bygning som er statens system for utarbeidelse av elektroniske byggesøknader. Via denne koblingen kan data fra registeret gjenbrukes direkte i byggesøknadene.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 13-8. Gebyr for sentral godkjenning

(1) For sentral godkjenning for ansvarsrett skal det betales et gebyr som skal dekke kostnadene knyttet til den sentrale godkjenningsordningen. Følgende gebyrer kan fastsettes:

- a. Behandlingsgebyr for søknad om sentral godkjenning for ansvarsrett.
- b. Årsgebyr for å inneha sentral godkjenning for ansvarsrett.
- c. Gebyr for behandling av søknad om fornyelse av sentral godkjenning for ansvarsrett.

(2) Gebyrene etter første ledd fastsettes av departementet. Gebyrene kan differensieres i forhold til funksjon og antall godkjenningsområder.

Veiledning

Bestemmelsen gir hjemmel for at det skal kreves inn gebyr for behandling av sentral godkjenning. Det kan kreves behandlingsgebyr, fornyelsesgebyr og årsgebyr.

Til bestemmelsen

Bestemmelsen gir anledning til å fastsette gebyrregulativ for sentral godkjenning for ansvarsrett. Det følger av pbl. § 22-5 første ledd at gebyrene ikke skal overstige selvkost. Videre skal den sentrale godkjenningsordningen være selvfinansierende gjennom gebyrer.

Gebyr kan fastsettes for behandling av søknad og endrings søknad om sentral godkjenning, årsgebyr for å inneha sentral godkjenning og gebyr for behandling av søknad om fornyelse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 13-9. Klage. Klagenemnd

(1) Vedtak om sentral godkjenning for ansvarsrett, herunder vedtak om tilbaketrekking, kan påklages av parter og andre med rettslig klageinteresse.

(2) Klagenemnda for sentral godkjenning for ansvarsrett er klageinstans for enkeltvedtak om sentral godkjenning for ansvarsrett truffet av Direktoratet for byggkvalitet.

(3) Klagenemnda skal bestå av totalt syv medlemmer. Nemndas leder skal være jurist. Videre skal det være seks medlemmer med en representant fra hver av følgende grupperinger:

- a. søkere og prosjekterende
- b. kontrollerende
- c. utførende bygg og anlegg
- d. utførende bygg og anlegg, arbeidstakersiden
- e. brukerinteresser på tiltakshaversiden
- f. brukerinteresser i det offentlige.

(4) Det skal oppnevnes personlige varamedlemmer. Medlemmer og personlige varamedlemmer oppnevnes av departementet etter forslag fra berørte bransje- og brukerinteresser.

(5) Klagenemnda er vedtaksfør når fem medlemmer er til stede. Sakene avgjøres ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Klagenemndas avgjørelser kan ikke påklages.

(6) Funksjonstiden for klagenemndas medlemmer og varamedlemmer er tre år. Medlemmer og varamedlemmer kan gjenoppnevnes for ytterligere én periode.

(7) Klagenemnda kan i samråd med sekretariatet innhente sakkyndig bistand.

Veiledning

Det er oppnevnt en klagenemnd som behandler klager over vedtak om sentral godkjenning fattet av Direktoratet for byggkvalitet. Dette kan være klager over avslag på søknader og på vedtak om tilbaketrekking av sentral godkjenning. Bestemmelsen regulerer også sammensettingen av nemnda og funksjonstiden.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 22-5 og er en presisering av retten til å klage på enkeltvedtak samt en utfyllelse av loven gjennom regler om organisering av klagenemnda for sentral godkjenning.

Til første ledd (klage)

Enkeltvedtak om sentral godkjenning truffet av Direktoratet for byggkvalitet kan påklages til klagenemnda av parter og andre med rettslig klageinteresse. Dette kan være vedtak om innvilgelse eller avslag på søknad om sentral godkjenning eller fornyelse av godkjenning, samt vedtak om tilbaketrekking av godkjenning. Foretaket som avgjørelsen retter seg mot vil være part i saken og inneha klagerett.

For å ha rettslig klageinteresse kreves det at man har en viss tilknytning til saken og at interessen er aktuell. Vedtaket trenger ikke å ha rettslige konsekvenser for klageren. Klageinteressen vurderes opp mot begrunnelsen og temaet for klagen.

Organisasjoner kan ha rettslig klageinteresse selv om et vedtak ikke direkte gjelder organisasjonen. Av rettspraksis følger at yrkesorganisasjoner kan ha rettslig interesse i saker som berører medlemmers yrkesmessige interesse. Begrepet "rettslig interesse" er tolket forholdsvis vidt når det gjelder interesseorganisasjoner som anlegger søksmål for å ivareta sine medlemmers interesser i spørsmål av prinsipiell betydning. Rettslig klageinteresse må løses ut fra en helhetsvurdering der forbundets formål og klagegjensstanden står sentralt.

Beslutning om ikke å treffe vedtak er ikke enkeltvedtak og kan ikke påklages. Dette vil for eksempel være tilfelle der Direktoratet for byggkvalitet på grunnlag av tilsyn finner at vilkårene for godkjenning er oppfylt og at det besluttes at godkjenning ikke skal trekkes tilbake.

Til andre – syvende ledd (klagenemnda)

Bestemmelsen regulerer klagenemndas oppnevning og sammensetning, hva som kreves for at nemnda skal være vedtaksfør og klagenemndas funksjonstid. Nemndas medlemmer og varamedlemmer oppnevnes av Kommunal- og regionaldepartementet.

Funksjonstiden for medlemmer og varamedlemmer er tre år. Klagenemnda kan i samråd med sekretariatet innhente sakkyndig bistand ved behandling av konkrete klagesaker. Avgjørelser som fattes av klagenemnda er endelige og kan ikke påklages.

Siden det er krav om uavhengig kontroll innenfor en rekke områder er gruppen kontrollerende representert med et eget medlem og varamedlem i klagenemnda for sentral godkjenning. Dette er en endring i forhold til tidligere rett.

Utførende for tekniske installasjoner hadde etter tidligere rett egen representant i klagenemnda. Etter gjeldende rett er denne grupperingen omfattet av gruppen utførende bygg og anlegg.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

Kapittel 14. Kontroll av tiltak

Innledning

Kontroll er omtalt i pbl. kapittel 24. Etter pbl. § 24-1 skal det gjennomføres kontroll når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, og når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Alle foretak som søker ansvarsrett som ansvarlig prosjekterende og/eller utførende skal ha system for kvalitetssikring av kravene i plan- og bygningsloven. At kvalitetssikringen i tiltaket er gjennomført skal bekreftes ved samsvarserklæringer, som skal foreligge hos ansvarlig søker, og skal ligge til grunn for slutføring av gjennomføringsplanen, og dermed for søknad om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Begrepet kontroll omfatter den uavhengige kontrollen som kommer i tillegg til den obligatoriske kvalitetssikringen. Det stilles obligatoriske krav om kontroll innenfor bestemte, avgrensede områder som defineres i forskrift. Disse gjelder ”viktige og kritiske områder”, som innebærer kontrollområder som har stort omfang av feil og mangler, er av samfunnsmessig betydning og/eller stor betydning for den enkelte bruker, og som kan ha store konsekvenser ved feil. Disse kontrollområdene er nærmere definert i byggesaksforskriften § 14-2.

Kravet om uavhengig kontroll er obligatorisk for de områdene som er beskrevet i § 14-2, samtidig som kommunene i tillegg har mulighet til å kreve uavhengig kontroll ut fra lokale forhold etter § 14-3.

Krav om kontroll er ikke avhengig av at det er et tiltak som faller inn under pbl. § 20-3. Det kan altså være krav om kontroll selv om det ikke er krav om ansvarlige foretak ellers i tiltaket. I slike tilfeller må tiltakshaver få inn et kontrollforetak og administrere kontrollen, samt lage en (enkel) gjennomføringsplan som synliggjør kontroll og bekrefter at den er gjennomført. Dette gjelder både tiltak etter pbl. § 20-4, der tiltakshaver har ansvaret alene, og der han er ”selvbygger” og kan bruke ansvarlige foretak for deler av tiltaket, og selv få godkjenning for andre deler. I slike tilfeller må tiltakshaver utarbeide en enkel gjennomføringsplan som viser kontrollansvaret, ettersom krav om uavhengig kontroll kan komme inn ved alle tiltakstyper.

Kravet om obligatorisk kontroll forsterkes ved at den må gjennomføres av kontrollforetak som kan ha sentral godkjenning. Dette gjøres for å sikre kvalitet på kontrollen og for å sikre en viss grad av likebehandling over hele landet. Der kontrollforetaket har en sentral godkjenning for kontroll, og kontrollopgaven og tiltaksklasse ligger innenfor den sentrale godkjenningen, skal kommunen tildele ansvarsrett uten å vurdere kvalifikasjoner og system. Kommunene må for andre kontrollforetak vurdere foretakenes gjennomføringsevne (først og fremst at det foreligger tilstrekkelig kompetanse i tiltaket) slik de må for andre ansvarlige foretak. Foretakets kvalifikasjoner skal fremgå av søknaden om ansvarsrett for kontrollforetakene.

De obligatoriske kravene om kontroll gjelder fra 1. januar 2013.

Ved siden av å øke fokus på kvalitet er kontrollen ment å bidra til å heve kvaliteten på foretakenes arbeid generelt. Omfanget av kontroll må vurderes ut fra tiltakets kompleksitet og kost/nyttevurderinger for tiltakshaver. Større og kompliserte tiltak hvor konsekvensene av feil er store, vil kreve mer omfattende kontroll enn små og enkle tiltak. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet slik at den i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet.

Dette medfører at det blir samme mulighet til å bruke forskjellige foretak, samt underkonsulenter, innenfor kontroll, som for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Se nærmere om ansvarsrett i byggesaksforskriften kapittel 12 med veiledning.

Gjennomføring av kontroll

Kravene om når det skal føres kontroll, er politisk valgt ut fra samfunnshensyn og faglige råd om hvilke feil det er viktig å avverge, og hvilke fagområder som er av så stor samfunnsmessig betydning at de må underlegges kontroll.

Gjennomføringen vil være forskjellig etter hvor vidt det dreier seg om prosjektering eller utførelse. Gjennomføringsmetodene må beskrives i kontrollforetakenes system. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet, slik at den i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet.

Måten kontrollen skal gjennomføres på, må fremgå av kontrollforetakets system. Det er ikke lenger krav om at det utarbeides kontrollplan som skal sendes til kommunen, men kontrollen må likevel selvfølgelig være planlagt i henhold til det ansvarlige kontrollforetakets system. Når kontrollen er utført, skal det leveres kontrollerklæring(er) til ansvarlig søker, som bruker dem som grunnlag for slutføring av gjennomføringsplanen og for søknad om ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse.

Endringshistorikk

30.03.12. Omtale av standard for gjennomføring av uavhengig kontroll tatt ut. 01.07.12. Veiledning endret som følge av utsatt iverksetting av reglene om uavhengig kontroll, samt endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak

er utsatt. 01.10.12. Historikk, omtale av standard for gjennomføring av uavhengig kontroll og omtale av kontrollomfang fjernet. Mindre presiseringer. 01.01.13. Redaksjonelle endringer. 01.07.15. Oppdatert lovhenvvisninger i veiledningen.

§ 14-1. Krav til uavhengighet for kontrollerende foretak

- (1) Kontrollerende foretak skal være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeid som kontrolleres.
- (2) Kontrollerende foretak skal ikke ha personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Dette skal bekreftes i ansvarsrettsøknaden, og gjelder i forhold til de foretak som prosjekterer eller utfører arbeidet som skal kontrolleres.
- (3) Der det er tvil om tilknytningen kan påvirke kontrollen, skal det beskrives i ansvarsrettsøknaden, og kommunen skal avgjøre om ansvarsrett kan gis. Kommunen skal avslå søknad om ansvarsrett dersom den finner at det er så sterk tilknytning at det kan påvirke kontrollen, eller at uavhengigheten på andre måter ikke er tilstrekkelig.

Veiledning

Det skal gjennomføres kontroll av bestemte arbeider og fagområder i en byggesak. En slik kontroll skal være uavhengig, dvs. den skal gjennomføres av et foretak som ikke har utført arbeidet som skal kontrolleres. Bestemmelsen sier at foretaket ikke skal ha en juridisk, personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Det vil være gråsoner i vurderingen av om et foretak er tilstrekkelig uavhengig til å bli godkjent som kontrollør, og veiledningen klargjør ytterligere hvordan dette skal forstås.

Innledning

Bestemmelsen er en presisering av hva som ligger i pbl. § 23-7 om at ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Vurderingen av om foretaket er tilstrekkelig uavhengig skjer ved kommunens tildeling av ansvarsrett.

Til første ledd

Krav til uavhengighet for kontrollforetak medfører at kontrollforetaket må være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Det er imidlertid ingenting i veien for at et foretak kan ha sentral godkjenning både for kontroll og for prosjektering eller utførelse. Foretaket kan ikke ha kontrollfunksjon i tiltak der det også har en av funksjonene kontrollen omfatter. Foretaket kan ikke kontrollere egen prosjektering eller egen utførelse.

Til andre ledd

Det vil være en skjønsmessig vurdering hvilken tilknytning mellom foretak eller personer som går ut over uavhengigheten. Det er f.eks. ikke mulig å forby rammeavtaler eller slektskap i denne sammenhengen. Andre ledd sier derfor bare at det skal bekreftes i søknaden at det ikke er personlig eller økonomisk tilknytning som kan påvirke kontrollen. Ansvaret for denne vurderingen er i hovedsak overlatt til foretakene.

Til tredje ledd

Der det er tvil om uavhengigheten etter andre ledd, skal forholdet beskrives av det foretaket som søker ansvarsrett for kontroll, og det er kommunen som må avgjøre om det skal tildeles ansvarsrett. Dette blir i stor grad en skjønsmessig vurdering fra kommunens side. Det antas at kommunene ikke bør være altfor restriktive med å tildele ansvarsrett for kontroll i slike tilfeller. Det viktigste er hvordan kontrollen gjennomføres.

Kommunen bør i tvilstilfeller gjennomføre tilsyn, og dersom tilknytningen mellom partene har påvirket kontrollen, kan kommunen trekke tilbake ansvarsretten og innrapportere tilbaketrekkingen til den sentrale godkjenningen. Har kontrollforetaket sentral godkjenning vil en tilbaketrekking av denne langt på vei kunne forsinke fremtidig utøvelse av kontrollvirksomheten. Dersom det er tilstrekkelig åpenhet om tilknytningen og konsekvensene ved at denne påvirker kontrollen, vil sannsynligvis en mer liberal praksis ved tildelingen av ansvarsrett for kontroll ha mindre betydning.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.12. Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt. 01.10.12. Presisering av ansvar for uavhengighetsvurdering. Språklige forenklinger. 01.01.13. Redaksjonelle endringer.

§ 14-2. Obligatoriske krav om uavhengig kontroll

(1) Det skal gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-6 av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av våtrom i boliger, når dette arbeidet omfattes av plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav a eller b, og med lufttetthet i nye boliger. Det samme gjelder for fritidsboliger med mer enn én boenhet. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at det er gjennomført tilstrekkelig prosjektering av fuktsikring, herunder utforming av viktige løsninger, at det foreligger nødvendig produksjonsunderlag innenfor kontrollområdet, og at utførelsen er gjennomført i samsvar med produksjonsunderlaget.

(2) I tillegg til uavhengig kontroll etter første ledd skal det også gjennomføres uavhengig kontroll i samsvar med § 14-7 for følgende oppgaver i tiltaksklasse 2 og 3:

- a. Bygningsfysikk, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til energieffektivitet og detaljprosjektering av lufttetthet og fuktsikring i yttervegger, tak og terrasser, og kontrollkravet for utførelse begrenses til byggfukt, lufttetthet og ventilasjon, og at dette er gjennomført og dokumentert som prosjektert
- b. Konstruksjonssikkerhet, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til risiko for sammenbrudd i hovedbæresystem, herunder prosjekteringsgrunnlaget, lastantakelser, stabilitet og materialegenskaper, og kontrollkravet for utførelse begrenses til at hovedbæresystem er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at valgte materialer har egenskaper som bestemt i prosjekteringen
- c. Geoteknikk, hvor kontrollkravet for prosjektering begrenses til kontroll av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og fastsettelse av pålitelighetsklasse, og kontrollkravet for utførelse begrenses til at geotekniske oppgaver er gjennomført og dokumentert som prosjektert, herunder at de er fulgt opp og rapportert slik som anvist av prosjekterende
- d. Brannsikkerhet, hvor kontrollkravet begrenses til prosjektering av brannsikkerhetskonsept.

(3) Når prosjektering, utførelse og kvalitetssikring er gjennomført i samsvar med relevant, gjeldende Norsk Standard med kontrollanvisninger, (eller likeverdig europeisk standard) begrenses kontrollkravet til kontroll av at standardens anvisninger er fulgt.

Veiledning

Bestemmelsen angir på hvilke områder det skal være uavhengig kontroll. For boliger blir det kontroll av fuktsikring ved søknadspliktig bygging av nye våtrom, og søknadspliktig rehabilitering. Lufttetthet i nye boliger skal også kontrolleres. Den samme kontrollen skal gjøres for fritidsboliger som har mer enn én boenhet. For mer kompliserte byggearbeider (tiltaksklasse 2 og 3) skal det være kontroll av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet. Veiledningen beskriver nærmere hva som skal kontrolleres innenfor disse kontrollområdene.

Innledning

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 24-1 tredje ledd og angir kriterier for når det skal føres uavhengig kontroll, jf. pbl. § 24-1 første ledd bokstav a. Omfanget av den uavhengige kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses nødvendig for å komme kvalitetsmangler til livs.

I forskriften er kontrollområdene ytterligere spesifisert i forhold til lovens krav om at ”viktige og kritiske” områder skal kontrolleres. Det er lagt vekt på å finne kontrollpunkter innenfor kontrollområdene som skal være målbare og som sier noe om kvaliteten på tiltaket i sin helhet. Kontrollen omfatter ikke bare fysiske kontrollpunkter, men at det foreligger tilstrekkelig prosjektering og produksjonsunderlag, og at dette er fulgt i utførelsen. Dersom kommunen ønsker ytterligere kontroll, f. eks. av detaljprosjektering eller utførelse av brannsikkerhet, har den anledning til å kreve det i det enkelte tiltak i henhold til § 14-3.

Til første ledd

For fuktsikring i boliger er forskriftskravet formulert slik at kontrollen skal omfatte fuktsikring av søknadspliktige våtrom i alle boliger. Kontroll av våtrom i boliger er knyttet til søknadsplikten etter pbl. § 20-1 bokstav a og b, og gjelder både nybygging og søknadspliktig ombygging. Ombygging og rehabilitering av våtrom er søknadspliktig der dette arbeidet medfører at brannskiller og bruksenheter brytes. Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggteknisk forskrift. Det er bare fuktsikringen som omfattes av kontrollen, ikke konstruksjonen for øvrig. For fuktsikringen av våtrom er det lagt vekt på at det først og fremst er utførelsen som skal kontrolleres. Når det gjelder prosjekteringen, skal

ansvarlig kontrollerende bare konstatere at det er gjennomført tilstrekkelig prosjektering, og at det foreligger nødvendig produksjonsunderlag.

Med våtrom menes bad, dusjrom og vaskerom, det vil si rom hvor overflater på vegger og gulv jevnlig eller av og til blir utsatt for fritt vann (vannslø).

Det gjelder ikke krav om kontroll for våtrom som er unntatt søknadsplikt. Unntak fra søknadsplikt på våtrom gjelder bl.a. følgende:

- Fullstendig ombygging av våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av nytt våtrom i eksisterende bygg innenfor en bruksenhet eller branncelle
- Bygging av våtrom i nytt tilbygg hvor verken samlet bruksareal eller bebygd areal for tilbygget er over 50 m² og hvor tilbygget ikke skal brukes som selvstendig bruksenhet.
- Ombygging og nybygging av flere våtrom i forskjellige bruksenheter (f. eks. i blokker) så lenge arbeidene ikke medfører at brannskille brytes.

Våtrom i bygning som ikke benyttes til bolig omfattes ikke av obligatorisk krav om uavhengig kontroll.

I tillegg skal nye boliger kontrolleres mht. lufttetthet. Når dette kravet bare gjelder nye boliger, har det sammenheng med at lufttetthetsmålinger er vanskeligere og mindre sikre ved ombygging og tilbygg.

Kravene beskrevet i første ledd gjelder også for fritidsboliger med mer enn én boenhet.

Til andre ledd (kontroll i tiltaksklasse 2 og 3)

Bygningsfysikk

Viktige forhold knyttet til bygningsfysikk skal kontrolleres i tiltaksklasse 2 og 3, men bare i begrenset omfang. I prosjektering av bygningsfysikk omfatter kontrollen energieffektivitet, lufttetthet og fuktsikring.

For utførelsen skal kontroll av bygningsfysikk omfatte byggfukt, lufttetthet og ventilasjon, og at detaljene er gjennomført og dokumentert som prosjektert.

Konstruksjonssikkerhet

For konstruksjonssikkerhet finnes det en norsk standard NS-EN 1990:2002/NA:2008 som inneholder et nasjonalt tillegg som beskriver prosjekterings- og utførelseskontroll. Dersom det skal verifiseres at konstruksjoner er utført i henhold til standardene, vil det være en forutsetning at de kontrollprosedyrer som er beskrevet er fulgt. Siden standarden er frivillig angis obligatoriske krav i forskriften.

For prosjekteringen er kontrollkravet for konstruksjonssikkerhet begrenset til risiko for sammenbrudd i hovedbæresystem, der prosjekteringsgrunnlagets angivelse av statisk virkemåte og lastantakelser, beregning av stabilitet og angivelse av materialegenskaper skal kontrolleres.

For kontroll av utførelse skal det påvises at hovedbæresystemet er utført slik det er prosjektert. Kontroll skal også omfatte stikkprøver av at materialene som er valgt har de egenskapene som er forutsatt i prosjekteringen.

Geoteknikk

Innenfor geoteknikk skal kontroll av prosjektering omfatte påvisning av at det er gjort kvalifisert undersøkelse for å bestemme geoteknisk kategori og pålitelighetsklasse. Denne formuleringen er hentet fra norsk standard om geoteknikk (denne omfatter ikke kontroll, slik som standard for konstruksjonssikkerhet). Pålitelighetsklasse angir de sikkerhetskrav som må ivaretas.

For kontroll av utførelse skal det påvises ved stikkprøver at forutsetninger i prosjekteringen er representative for forholdene på byggeplassen, samt at rapportering fra byggeplassen skjer i henhold til geoteknisk kategori.

Brannsikkerhet

Uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet gjelder brannsikkerhetsstrategien/ konseptet. Brannsikkerhetsstrategien er den overordnede planen for hvordan fastsatte mål for brannsikkerheten skal oppnås. Den omfatter verifikasjon for at målene for brannsikkerheten (krav gitt etter pbl, herunder TEK10) er oppfylt, og beskrivelse av brannkonseptet. Konseptet er sammenstillingen av krav og ytelser som er grunnlaget for detaljprosjekteringen, inklusive branntegninger.

Det skal påvises i kontrollen at brannkonseptet definerer de nødvendige ytelsene (kravene) som skal oppfylles i detaljprosjekteringen og at det er verifisert at forskriften er oppfylt. Gjennomføring av kontrollen utføres og dokumenteres i to deler - en overordnet kontroll av dokumentasjonen og en kontroll av verifikasjonen når brannsikkerheten er verifisert ved analyse.

Formålet med overordnet kontroll av dokumentasjonen er å undersøke om den inneholder de nødvendige opplysninger om byggverk og hvordan brannsikkerheten er ivaretatt.

Formålet med kontroll av verifikasjon ved analyse er å undersøke på overordnet nivå hvorvidt verifikasjonen for ivaretagelse av brannsikkerheten er faglig akseptabel. Det skal kontrolleres at oppfyllelse av forskriftskrav er verifisert. Det skal ikke gjennomføres en ny analyse.

Til tredje ledd

I forskriftens tredje ledd beskrives at dersom standardens anvisninger er fulgt, anses også forskriftens krav om uavhengig kontroll oppfylt. Dersom det kontrollerende foretak finner at det kontrollerte foretak har anvendt standarden i sin kontroll, er dette tilstrekkelig til å fastslå at kontroll er gjennomført. Verifisering av at disse kontrollanvisninger er fulgt, vil være gjenstand for uavhengig kontroll, men uavhengig kontroll utover dette vil ikke være nødvendig.

For geoteknikk og bærende konstruksjoner foreligger det prosjekteringsstandarder som gir anvisninger for kvalitetssikring av prosjektering og utførelse. Standardene er innarbeidede verktøy som ivaretar krav til pålitelighet og sikkerhet. Der disse standardene er lagt til grunn kan kontroll av konstruksjonssikkerhet og geoteknikk forenkles.

Der prosjektering av brannsikkerhet ved analyse er utført i samsvar med NS 3901:2012, kan kontroll av verifikasjon forenkles til å påvise at standardens anvisninger er fulgt.

Konstruksjonsstandarder

Norsk Standard NS-EN 1990 Eurokode: Grunnlag for prosjektering av konstruksjoner og underliggende standarder i serien NS-EN 1991 til NS-EN 1999, med tilhørende nasjonale tillegg.

Standard om krav til risikovurdering av brann i byggverk

NS 3901:2012 Krav til risikovurdering av brann i byggverk

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Presisering av tidspunkt for ikrafttreden lagt inn. 30.03.12. Omtale av tidspunkt for ikrafttreden i innledning tatt ut. 01.10.12. Omtale av når våtrom er søknadspliktig. Mindre presiseringer. Historikk fjernet. 01.01.13. Veiledning som følge av forskriftsendring som presiserer innholdet av kontroll, kontroll av våtrom, brannsikkerhet og kontroll når Norsk Standard er fulgt. 01.10.13. Til første ledd: Presisering av at det er søknadspliktige våtrom som skal kontrolleres, samt når det er unntak fra søknadsplikt for våtrom. 01.07.15. Redaksjonelle endringer.

§ 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 sjette 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.

§ 14-4. Tidsavgrensede krav om uavhengig kontroll

(Ikke gitt)

Veiledning

Det er foreløpig ikke vedtatt noen bestemmelse om tidsavgrensede krav om uavhengig kontroll. Ved behov kan det gis midlertidige bestemmelser på områder der en mener det er behov for å sette inn kontroll for en periode.

Til bestemmelsen

Denne hjemmelen holdes av til midlertidige forskrifter om kontroll som kan gis med hjemmel i pbl. § 24-1 tredje ledd andre punktum, når det oppdages akutte forhold av samfunnsmessig betydning. Det kan gjelde bestemte brannløsninger som ikke fungerer, ved sammenstyrtning av bestemte konstruksjoner, ved innføring av nye krav til energi og universell utforming og lignende. Departementet har ikke brukt denne hjemmelen i denne omgang, men vil i stedet peke på den utvidede tilsynsplikten for kommunene i en avgrenset periode, for enkelte satsningsområder, jf. byggesaksforskriften § 15-3, og senere vurdere om slike områder skal være gjenstand for uavhengig kontroll. Det er fra 1. januar 2013 valgt å stille tidsavgrensede krav om kommunalt tilsyn med universell utforming og energibruk.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.13. Redaksjonelle endringer.

§ 14-5. Unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre helt eller delvis unntak fra krav om obligatorisk uavhengig kontroll etter § 14-2, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelse og bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Unntak fra kravet om uavhengig kontroll skal fremgå av tillatelsen.

Veiledning

Kommunen kan avgjøre at krav til uavhengig kontroll ikke skal gjelde i en byggesak. Dette vil være sjelden og må begrunnes med at slik kontroll vil være unødvendig for å sikre et godt resultat.

Til bestemmelsen

Bestemmelsen er hjemlet i pbl. § 24-1 andre ledd.

Unntak etter bestemmelsen kan baseres på lokale forhold og lokal kunnskap som gjør at kommunen føler seg trygg på at uavhengig kontroll ikke er nødvendig. Unntak fra kravet om uavhengig kontroll skal framgå av tillatelsen. Unntaksbestemmelsen er en sikkerhetsventil og er sjelden aktuell å bruke. Bestemmelsen kan for eksempel brukes der det foreligger søknadspliktig bruksendring uten at det er nødvendig med fysiske arbeider. Kontroll vil her være unødvendig fordi tiltaket allerede oppfyller tekniske krav. Det må foreligge en faglig begrunnelse for at unntaket skal kunne brukes.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.10.12. Redaksjonell endring. 01.01.13. Presisering av innholdet i bestemmelsen.

§ 14-6. Gjennomføring av uavhengig kontroll etter § 14-2 første ledd og annen uavhengig kontroll i tiltaksklasse 1

(1) Kontrollen skal gjennomføres på fagområder i henhold til § 14-2 første ledd og § 14-3 og i overensstemmelse med ansvaret til ansvarlig kontrollerende etter § 12-5. Kontrollområdet skal angis i gjennomføringsplanen og beskrives i søknad om ansvarsrett for kontroll.

(2) Ansvarlig kontrollerende skal

- a. kontrollere at utførendes styringssystem inneholder rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og at disse er fulgt og dokumentert
- b. kontrollere at det er foretatt tilstrekkelig prosjektering, jf. § 14-2 første ledd, og foreta en enkel kontroll av at utførelsen er gjennomført i samsvar med produksjonsunderlaget, at nødvendig produktokumentasjon for byggevarer er tilgjengelig, og at produktene er brukt i samsvar med forutsetningene.
- c. kontrollere at avvik lukkes, enten ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med krav. Der avvik ikke lukkes, skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.

(3) Når prosjektering, utførelse og kvalitetssikring er gjennomført i samsvar med relevant anerkjent bransjestandard eller norm, begrenses kontrollkravet til kontroll av at bransjestandardens eller normens anvisninger er fulgt.

Veiledning

Bestemmelsen presiserer innholdet i uavhengig kontroll av våtrom og tetthet i boliger og der kommunen pålegger kontroll i tiltaksklasse 1 etter § 14-3. Den som foretar uavhengig kontroll skal se på styringssystemet og rutinene til den som har

prosjektert og utført arbeidet. I tillegg skal det gjøres en enkel kontroll av utført arbeid og at det er brukt byggevarer med dokumenterte egenskaper.

Til første ledd

Bestemmelsen presiserer at den gjelder uavhengig kontroll etter § 14-2 første ledd og annen kontroll i tiltaksklasse 1 etter § 14-3 og § 14-4. Bestemmelsen viser også til ansvarlig kontrollerendes ansvar etter § 12-5, som bl.a. angir plikt til å bistå med gjennomføringsplanen.

Det er viktig å gjøre oppmerksom på § 12-5 bokstav e som sier at ansvarlig kontrollerende skal kontrollere grensesnitt der det brukes flere kontrollforetak. Ansvarsområdet for kontroll skal beskrives i søknaden om ansvarsrett og gjennomføringsplanen på linje med annen ansvarsrett.

Til andre ledd

Ansvarlig kontrollerende skal etter bestemmelsens bokstav a kontrollere at det utførende foretaket har rutiner i sitt system for ivaretagelsen av plan- og bygningslovgivningens krav i dette tiltaket, og at disse er fulgt og dokumentert. Det er ikke snakk om noen gjennomgang av systemet, men bare sjekk av de aktuelle rutinene.

Etter bokstav b skal kontrollforetaket kontrollere at det er foretatt tilstrekkelig prosjektering og at det foreligger tilstrekkelig produksjonsunderlag og produkt dokumentasjon, ettersom det ofte er her det oppstår mangler. Kontrollforetaket skal altså ikke foreta kontroll av prosjekteringen, men bare av at den foreligger, at den er tilstrekkelig, og at den er fulgt i utførelsen.

Utførende må verifisere at tetthetskravet er oppfylt ved tetthetsmåling.

Den som har ansvarsrett for kontroll av lufttetthet, skal kontrollere at tetthetsmåling er gjennomført av utførende, og kontrollere at resultatet av tetthetsmålingen ligger innenfor forskriftskravet.

Det stilles ikke krav til å benytte bestemt metode for tetthetsmåling. Det kan brukes Norsk Standard eller andre anerkjente metoder, som er egnet til verifikasjon.

Bestemmelsen i bokstav c er en presisering av ansvaret til ansvarlig kontrollerende, jf. § 12-5 andre ledd. Ansvarlig kontrollerende påser at avvik er lukket ved å motta melding om dette fra ansvarlig foretak. Det er ansvarlig prosjekterende/utførende som er ansvarlig for at valgte løsninger/utførelse er i samsvar med regelverket/produksjonsunderlaget. I bestemmelsen angis to alternative metoder for å lukke avvik (jf. § 12-3 bokstav j og § 12-4 bokstav l). :

- omprosjekttere/rette
- verifisere at valgte løsning/utførelse er i samsvar med regelverket/produksjonsunderlaget

Hvis ansvarlig foretak ikke etterkommer ett av de ovennevnte alternativ, foreligger det et åpent avvik som kontrollerende skal melde fra om til kommunen.

Verifikasjon eller faglig begrunnelse for valgte løsning/utførelse skal inngå i ansvarlig foretaks dokumentasjon av kvalitetssikring, men skal ikke oversendes ansvarlig kontrollerende.

For kontroll av fuktsikring, lufttetthet og annen kontroll i tiltaksklasse 1 etter § 14-3 og § 14-4 er det dermed utførelsen som er i fokus, i motsetning til tiltak i tiltaksklasse 2 og 3.

Til tredje ledd

Bestemmelsen tydeliggjør at man ved å følge relevant bransjestandard eller norm, kan forenkle kontrollen. Dette kan være aktuelt for kontroll av våtrom dersom Byggebransjens våtromsnorm er fulgt. Bestemmelsen er parallell til § 14-2 siste ledd, som fastslår samme fremgangsmåte når relevant Norsk Standard er brukt. Bestemmelsen er ikke til hinder for å akseptere andre lands bransjenormer, som for eksempel Det Svenske Byggkeramikkrådets bransjeregler for våtrom. Bestemmelsen vil også kunne være aktuell for kontroll av lufttetthet, hvor for eksempel Byggforskerseriens anvisninger for ”Måling av bygningers lufttetthet. Trykkmetoden” kan være relevant.

Dersom prosjekterende og utførende kan vise til at de har anvendt anerkjente normer eller bransjestandarder, vil den kontrollerendes oppgaver kunne reduseres til en ren kontroll av om normens eller bransjestandardens anvisninger er fulgt.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn veiledning om kontroll av plassbygde våtrom og lufttetthet. 01.10.12. Omtale av avviksbehandling og tidsbruk ved kontroll tatt ut. Omtale av gjennomføring av kontroll med lufttetthet presisert. Tabell 1 erstattet med tabell fra temaveileder. Mindre presiseringer. 01.01.13. Veiledning til endret forskrift om presisering av innholdet i kontrollen, avviksbehandling og kontroll når bransjestandard er brukt. 01.04.13. Redaksjonell endring i veiledning til tredje ledd. 01.10.13. Til andre ledd bokstav c: Presisering av ansvar ved lukking av avvik. 01.04.14. Presisering til andre ledd om metode for tetthetsmåling.

§ 14-7. Gjennomføring av uavhengig kontroll i tiltaksklasse 2 og 3

- (1) Kontrollen skal gjennomføres på fagområder i henhold til med § 14-2 andre ledd og § 14-3 og i overensstemmelse med ansvaret til ansvarlig kontrollerende etter § 12-5. Kontrollen skal angis i gjennomføringsplanen og beskrives i søknad om ansvarsrett for kontroll.
- (2) Der kontrollen berører flere fagområder skal den ha fokus på grensesnitt mellom fagområdene og ansvarsområdene.
- (3) I kontroll av prosjektering skal det kontrolleres
- at ansvarlig prosjekterendes styringssystem inneholder rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at rutinene og kravene er fulgt og dokumentert
 - at utarbeidet konsept gir tilstrekkelig grunnlag for detaljprosjektering
 - at detaljprosjekteringen er tilstrekkelig som produksjonsunderlag for utførelsen
 - kontrollere at avvik lukkes ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med tekniske krav. Der avvik ikke lukkes, skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.
- (4) I kontroll av utførelse skal det kontrolleres
- at ansvarlig utførendes styringssystem inneholder rutiner for kvalitetssikring av arbeidet som skal utføres innenfor kontrollområdet i henhold til relevante krav i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, og at rutinene og kravene er fulgt og dokumentert
 - at produksjonsunderlaget er tilgjengelig på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget
 - at nødvendig produktdokumentasjon er tilgjengelig, og at produktene brukes i samsvar med forutsetningene.
 - kontrollere at avvik lukkes ved å etterkomme kontrollerendes merknad eller ved verifikasjon av samsvar med tekniske krav. Der avvik ikke lukkes skal det gis melding om dette, jf. § 12-5 bokstav d.
- (5) Kontrollen av prosjekteringen etter tredje ledd bokstav b og c og utførelsen etter fjerde ledd bokstav b, skal tilpasses den dokumenterte kvalitetssikringen. Ved godt gjennomført og dokumentert kvalitetssikring, kan kontrollen av prosjekteringen og utførelsen forenkles.

Veiledning

I hver byggesak skal det gjennomføres uavhengig kontroll av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet, når disse oppgavene er plassert i tiltaksklasse 2 eller 3. Bestemmelsen presiserer kontrollørens oppgaver ved kontroll av prosjekteringen og utførelsen, samt ved avvik. Det skal kontrolleres at de som prosjekterer og utfører har rutiner som gjør at arbeidet blir utført i samsvar med regelverket, og at disse rutinene faktisk er fulgt. Det skal kontrolleres at det som prosjekteres er tilstrekkelig grunnlag for riktig utført byggearbeid og at slikt prosjekteringsmateriale foreligger på byggeplassen.

Til første ledd

Bestemmelsen kommer til anvendelse ved kontroll av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, geoteknikk og brannsikkerhet når fagområdet er plassert i tiltaksklasse 2 og 3. I tillegg kommer bestemmelsen til anvendelse på gjennomføring av kontroll for oppgave plassert i tiltaksklasse 2 og 3 når kontroll er pålagt av kommunen etter § 14-3.

Bestemmelsen presiserer virkeområdet til kontroll av tiltak i tiltaksklasse 2 og 3, og viser til kontrollerendes ansvar etter § 12-5 .

Til andre ledd

Bestemmelsen presiserer kontrollerendes ansvar etter § 12-5 bokstav e om kontroll av grensesnitt der det er flere ansvarlig kontrollerende. Grensesnittkontrollen innebærer at ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at grensesnittene mellom kontrollområdene er ivaretatt. De forskjellige ansvarlige foretakene har ansvar for at grenseflatene mot andre ansvarsområder er ivaretatt, men kontrollforetaket skal i tillegg sjekke at dette stemmer i forholdet mellom de forskjellige ansvarsområdene som skal kontrolleres.

Til tredje, fjerde og femte ledd

Kontrollen skal legges på et hensiktsmessig nivå i forhold til den dokumenterte kvalitetssikringen og bruken av standarder. Det innebærer at kontrollen må ta utgangspunkt i foretakenes systemer for å se om de relevante kravene i plan- og bygningsloven er lagt inn i sjekklister og andre kvalitetssikringsdokumenter som skal brukes i tiltaket. Deretter kontrolleres at systemet er brukt i tiltaket og at dokumentasjonen på at det er brukt sannsynliggjør en riktig kvalitet. Kontrollen av prosjekteringen og utførelsen planlegges i forhold til hvor godt systemet og den dokumenterte kvalitetssikringen sannsynliggjør kvaliteten.

I utførelsesfasen er det viktig at kontrollforetaket kontrollerer at arbeidsgrunnlaget er komplett på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til arbeidsgrunnlaget, enten på en stikkprøvemessig basis dersom utførende dokumenterer kvaliteten på utførelsen godt og fortløpende, eller grundigere dersom utførende dokumenterer kvalitet i mindre grad. Nødvendig produktdokumentasjon skal være tilgjengelig og produktene skal være brukt i samsvar med forutsetningene.

Om kontrollerendes oppgave ved avvik, se veiledning til § 14-6 andre ledd bokstav c.

Når tiltaket er ferdig foretar kontrollforetaket en kontroll av de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, for eksempel tetthetsmåling.

Det vises for øvrig til direktoratets temaveiledning om uavhengig kontroll.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.10.12. Omtale av omfanget av kontroll tatt ut. Lagt inn tekst om produktdokumentasjon. 01.01.13. Veiledning til endret forskrift om presisering av innholdet i kontrollen og avviksbehandling.

§ 14-8. Sluttkontroll

(1) Ansvarlig kontrollerende skal ved sluttkontroll vise at kontrollområdene i tiltaket oppfyller krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Ansvarlig kontrollerende skal påse at kontrollen er dokumentert, at alle avvik er bekreftet lukket, og at dette er meldt til ansvarlig søker som grunnlag for slutføring av gjennomføringsplanen.

(2) Ansvarlig kontrollerende skal dokumentere at kontrollen er utført tilfredsstillende ved en sluttrapport som vedlegg til kontrollerklæringer. Sluttrapporten for kontrollen skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, hvilke avvik som er funnet og at disse er lukket. Rapporten skal sendes til ansvarlig søker. Hvis tiltaket ikke har ansvarlig søker, skal rapporten sendes til tiltakshaver.

Veiledning

Uavhengig kontrollør skal avslutte sitt arbeid med en sluttrapport som skal oppsummere kontrollarbeidet som er gjort. Det skal dokumenteres at kontroll er gjennomført og hvordan avvik er behandlet. Rapporten skal sendes til ansvarlig søker sammen med kontrollerklæringer.

Til bestemmelsen

Ved avslutningen skal det foretas sluttkontroll som viser at kontrollen er dokumentert og hvordan avvik er behandlet, som grunnlag for ansvarlig søkers slutføring av gjennomføringsplanen. Det skal også lages en oppsummering i en sluttrapport, som skal sendes ansvarlig søker eller tiltakshaver dersom tiltaket ikke har ansvarlig søker. Denne skal inneholde en oversikt over den kontrollen som er gjennomført, herunder oversikt over hvordan avviksbehandlingen er skjedd. Ingenting av denne dokumentasjonen skal sendes til kommunen, men skal foreligge hos ansvarlig søker. Kommunen kan kreve å få se denne dokumentasjonen dersom den vil føre tilsyn.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.10.12. Mindre presiseringer av avviksbehandlingen.

§ 14-9. Unntak fra krav om kontroll i særlige tilfeller

(1) For tiltak der det er krav om uavhengig kontroll og kommunen ikke har ansett kontroll som nødvendig, jf. § 14-5, kan kommunen frem til 1. januar 2014 helt eller delvis unnta fra kravet til uavhengig kontrollerende i særlige unntakstilfeller så fremt et slikt unntak ikke vil medføre økt fare for helse, miljø og sikkerhet.

(2) Tiltakshaver må fremlegge skriftlig dokumentasjon som viser at:

- - det som følge av kapasitetshensyn ikke har vært mulig å få tak i kontrollforetak,
- - et obligatorisk krav om at uavhengig kontroll skal gjennomføres av et ansvarlig kontrollforetak vil føre til unødvendig tidstap,
- - merkostnadene ved et slikt tidstap vil bli uforholdsmessig høye og
- - kvaliteten i tiltaket likevel vil bli oppfylt.

(3) Kommunen kan ved anvendelsen av bestemmelsen kreve fremlagt den dokumentasjon som er nødvendig for å ta stilling til om unntak kan gis. Tiltakshaver har det endelige ansvaret for at kvaliteten i tiltaket er oppfylt, jf. pbl. § 23-1 andre ledd andre punktum.

(4) Bestemmelsen kommer ikke til anvendelse på kontroll av brannsikkerhet.

Veiledning

Kommunen kan frem til 1. januar 2014 unnta fra kravet om kontroll i særlige unntakstilfelle der det som følge av kapasitetshensyn ikke har vært mulig å få tak i kontrollforetak. Det kan ikke gjøres unntak fra kontroll av brannsikkerhet. Hensikten med bestemmelsen er å gi tiltakshavere og kommunene rom for en viss fleksibilitet slik at byggetiltak ikke stopper opp og påfører tiltakshaver unødvendige økonomiske ekstrakostnader. Bestemmelsen er en ”kan”-regel og kommunen kan altså etter en helhetsvurdering gi avslag.

Til første ledd

Unntaket etter § 14-9 retter seg mot tiltak hvor det etter loven er ansett som nødvendig med kontroll, men hvor det likevel, dersom vilkårene er oppfylt, kan gis unntak. Siden bestemmelsen er en ”kan”-regel, kan kommunen altså etter en helhetsvurdering komme til at det foreligger betydelig usikkerhet til om unntak fra kontroll vil føre til økt fare for helse, miljø og sikkerhet og gi avslag.

Bestemmelsen må holdes atskilt fra § 14-5 som også åpner for å unnta fra kontroll der kontroll etter kommunens vurdering anses som *unødvendig*.

Det kan ikke gis unntak dersom det kan føre til økt fare for helse, miljø og sikkerhet.

Til andre ledd

Det er gitt 4 vilkår som alle må være oppfylt for å kunne søke om unntak fra kontroll. Vilråene retter seg mot *tiltakshaver*. Dette er gjort for å understreke tiltakshavers ansvar, og understreke at bestemmelsen ikke kan tas til inntekt for å påføre ansvarlig søker, prosjekterende eller utførende nye og utvidede oppgaver.

Til tredje ledd

Bestemmelsen fastslår at kommunen kan kreve fremlagt den dokumentasjon som den finner nødvendig for å ta stilling til om det vil være forsvarlig å gi unntak fra kravet om kontroll.

Eksempelvis, dersom det av reguleringsplan eller søknad om tillatelse fremgår at det foreligger forhold som gjelder fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, kan kommunen kreve at tiltakshaver sørger for å innhente en kvalifisert

vurdering som kan legges til grunn, dersom det ikke er mulig å få tak i en kontrollerende innen geoteknikk. Bestemmelsen understreker videre at det er tiltakshaver, herunder også de ansvarlige foretak som tiltakshaver har kontrahert, som sitter med det endelige ansvaret for tiltaket.

Til fjerde ledd

Det er presisert at unntaksbestemmelsen ikke vil komme til anvendelse på kontroll av brannsikkerhet da dette området er særskilt viktig og av størst samfunnsmessig betydning.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

§ 14-10. Forlengelse av sentral godkjenning for kontroll

Der det etter denne forskrift § 20-2 første ledd tredje punktum er gitt sentral godkjenning for ansvarlig kontrollerende, kan godkjenningen søkes forlenget med varighet frem til 1. januar 2014.

Veiledning

Bestemmelsen åpner for at den sentrale godkjenningsordningen kan forlenge godkjenningen til allerede godkjente foretak på bakgrunn av de regler som gjaldt da foretaket fikk sentral godkjenning. Noe av hensikten med bestemmelsen er å sikre at et tilstrekkelig antall kvalifiserte foretak er godkjent når reglene trer i kraft.

Foretak som ønsker forlenging av godkjenningen må søke til Direktoratet for byggkvalitet. Det finnes ikke noe særskilt søknadsskjema for slik søknad. Søknaden må sendes skriftlig og det må gå klart frem hvilke kontrollområder søknaden gjelder.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

Kapittel 15. Tilsyn

Innledning

Plan- og bygningsloven har regler om tilsyn i kapittel 25. Der gis kommunene en klarere plikt til å føre tilsyn i byggesaker, både generelt, og konkret der det foreligger klare ulovligheter, og der det allerede er gitt pålegg. Dette kapittelet inneholder nærmere bestemmelser om utarbeidelse av strategi for tilsyn og hva som bør inngå i tilsynsrapporter samt regler om tidsavgrensede tilsyn.

§ 15-1. Strategi for tilsyn. Rapportering

- (1) Kommunen skal utarbeide strategi for tilsynet etter plan- og bygningsloven § 25-1, hvor det bl.a. tas stilling til
- målsettinger og rutiner for det kommunale tilsynet
 - organisering, eventuelt samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, kompetansebehov, ressursbruk og finansiering
 - utvelgelse og prioritering av fagområder, sakstyper, temaer mv., herunder lokale forhold og innsatsområder.
- (2) Kommunen skal utarbeide en årlig rapport over tilsynsvirksomheten, og hvordan aktiviteten har vært i forhold til strategien.

Veiledning

Plan- og bygningsloven skal følges i kommunen. Kommunen har derfor en plikt til å føre tilsyn med byggetiltakene og skal ha en strategi for gjennomføringen av dette tilsynet. Kommunen bestemmer selv hvordan tilsynsvirksomheten organiseres og hva som er målet for kommunen, men hva som skal være innholdet i strategien fremgår av bestemmelsen. Årlig skal kommunen utarbeide en rapport som oppsummerer tilsynsvirksomheten og aktiviteten i forhold til strategien for året som er gått.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 25-2 tredje ledd, og supplerer pbl. §§ 25-1 og 25-2 første og andre ledd.

Tilsyn kontra ulovlighetsoppfølging

Det er i utgangspunktet ikke et skarpt skille mellom tilsyn og ulovlighetsoppfølging. Grovt sagt kan man si at et tilsyn først og fremst har preventive hensyn og innebærer i større grad en undersøkelse av en byggesak, mens ulovlighetsoppfølging mer retter seg mot kommunens håndtering der det er avdekket overtredelser av plan- og bygningsloven, så som etterfølgende bruk av sanksjoner etter kapittel 32, advarsler eller tilbaketrekking av ansvarsrett. Kommunen trenger altså ikke skille skarpt mellom tilsyn og oppfølging av ulovligheter med mindre de selv ønsker det ut fra egen organisasjon og ressursfordeling.

Plikt til å føre tilsyn

I pbl. § 25-1 er det nedfelt en tilsynsplikt for kommunene. Det er imidlertid verken i lov eller forskrift fastsatt klare kriterier for fremgangsmåte, organisering, ressursbruk eller mål for omfanget fordi dette i overveiende grad vil være avhengig av kommunal praksis, kompetanse og ressurser.

Det presiseres at kommunen kan føre tilsyn i saker der det ikke forekommer ansvarlige foretak, det vil si der ansvaret ligger hos tiltakshaver.

Det gjøres videre oppmerksom på at kommunens manglende tilsyn ikke gir noen rettigheter overfor noen annen part. Private rettssubjekter får heller ikke rettskrav på at kommunen skal forfølge ulovligheter.

Tilsyn – en kommunal oppgave

Tilsyn er en kommunal oppgave som ikke kan settes ut til private. Pbl. § 25-1 tredje ledd åpner for at kommunen kan samarbeide med andre kommuner eller instanser om tilsyn. Med ”andre instanser” menes andre offentlige myndigheter, bransjeorganisasjoner, forskningsmiljøer og så videre. Det bør imidlertid vises tilbakeholdenhet med å trekke inn andre foretak i

tilsynet. Det må i så fall gjøres ved bruk av sakkyndig bistand. Det bør unngås å gjøre bruk av konkurrerende foretak til sakkyndig bistand, og det presiseres at tilsynet er en kommunal oppgave som ikke skal privatiseres, i motsetning til kontrollfunksjonen. Kommunen oppfordres til å samarbeide med andre kommuner om tilsyn, f. eks. gjennom interkommunalt tilsyn.

Finansiering

Finansiering av tilsynet forutsettes gjennom det ordinære byggesaksgebyret, som ”overhead-kostnader”, dvs. administrative felleskostnader. Dersom kommunen må benytte ekstern sakkyndig bistand i en bestemt sak, må det eventuelt fremgå av regulativet dersom tiltakshaver skal belastes dette. Normalt vil saksgangen i slike tilfelle være at det først kreves uavhengig kontroll, eventuelt ny uavhengig kontroll, før tiltakshaver belastes kommunens bruk av sakkyndig bistand.

Adgang til å innhente sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver

Etter pbl. § 25-2 andre ledd kan kommunen rekvirere sakkyndig bistand eller utføre tekniske prøver for tiltakshavers regning. Dersom det framgår av kommunens gebyrregulativ kan tiltakshaver også avkreves gebyr for sakkyndig bistand. Denne muligheten bør imidlertid brukes med forsiktighet. Gangen i saken bør normalt være at tiltakshaver avkreves, og får mulighet til å levere, tilstrekkelig dokumentasjon for det forhold kommunen mener utgjør vesentlig svikt. Deretter kan kommunen etter en konkret vurdering kreve uavhengig kontroll. Ved uenighet om løsninger eller utilstrekkelig kontroll kan kommunen trekke ansvarsretten til kontrollforetaket og kreve ny uavhengig kontroll. Dersom heller ikke dette gir avklaring, vil det være naturlig at kommunen rekvirerer sakkyndig bistand for tiltakshavers regning dersom det fremdeles hersker tvil om det foreligger vesentlig svikt. Kommunen kan imidlertid når som helst rekvirere sakkyndig bistand for egen regning, for eksempel der den ikke selv har tilstrekkelig kompetanse. Til en viss grad kan denne utgiften utlignes over overheadkostnadene i gebyret dersom det framgår av regulativet.

Det må skilles mellom sakkyndig bistand og adgangen til å ta tekniske prøver for tiltakshavers regning. Adgangen til å ta tekniske prøver må, i motsetning til sakkyndig bistand, ikke være foranlediget av vesentlig kontrollsvikt, og kan dermed kreves på eget grunnlag. Tekniske prøver er en ekstraordinær del av tilsynet, som ikke kan forventes utført på stedet og i hvert fall ikke uten særskilt kompetanse. Eksempel på teknisk prøve er at man krever avdekking av betong slik at jerninnlegget kan kontrolleres gjennom laboratorieprøver.

Tidspunkt for tilsyn

Tilsynet kan føres når som helst i byggesaken, og med alle forhold, se pbl. § 25-2 annet ledd hvor det presiseres at kommunen kan føre tilsyn inntil 5 år etter at ferdigattest er utstedt. Denne regelen korresponderer med regelen om at kommunen kan gi pålegg om retting/utbedring til de ansvarlige i inntil 5 år etter ferdigattest og at foretakene plikter å oppbevare dokumentasjon i 5 år etter ferdigattest.

Temaveiledning om tilsyn

Direktoratet har gitt ut en revidert temaveiledning om tilsyn, HO-2/2012 Tilsyn, som bl.a. gir eksempler på fremgangsmåter for gjennomføring av tilsyn. Temaveiledning om tilsyn, HO-3/2007 Prosjektering - Brannsikkerhetsstrategi, vil fortsatt være et aktuelt hjelpemiddel for kommunene i deres tilsynsvirksomhet.

Maler til bruk ved oppfølging av tilsyn

Direktoratet for byggkvalitet har utarbeidet brevmaler som kommunen kan bruke ved oppfølging av ulovlige byggetiltak som avdekkes bl.a. etter tilsyn. Malene med veiledning finner du her .

Til første ledd (utarbeidelse av tilsynsstrategi)

Bestemmelsen fastsetter at det skal foreligge en tilsynsstrategi i hver kommune. I tillegg til målsetting og rutiner skal det tas stilling til hvordan tilsynet skal organiseres, eventuelt ved samarbeid med andre kommuner eller andre instanser, hvilket behov det er for ressurser, finansiering mv. Strategien skal også si noen om utvelgelse og prioritering av hva det skal føres tilsyn med, både mht. til de tilsynskravene som fremgår av lov og forskrift, og lokale forhold kommunen vil føre tilsyn med. Det presiseres at det er kommunen selv som avgjør omfang og intensitet av tilsynet, også av de lovpålagte tilsynsoppgavene, men det skal fremgå av strategien hvordan dette skal være. Tilsynsstrategien er til internt bruk og skal ikke oversendes noe statlig organ. Det er også opp til kommunen selv å bestemme hvor ofte strategien skal rulleres.

En tilsynsstrategi må være dynamisk og revideres etter behov, blant annet fordi forholdene kan ha endret seg i løpet av perioden strategien gjelder for med hensyn til foretakenes struktur, kommunens prioriterte innsatsområder med videre.

I strategien skal det særskilt fremgå hvordan kommunen vil legge opp sin tilsynsvirksomhet. Av strategien skal det blant annet framgå hvilket nivå og omfang kommunen planlegger for tilsynsvirksomheten, hvilke fagområder det fokuseres på, hvilke typer foretak det skal føres tilsyn med, når tilsyn skal avholdes og hvem som er ansvarlig for gjennomføring. Det skal også framgå hva slags type tilsyn kommunen vil benytte, eventuelt om dette vil variere etter typer tiltak, forhold ved foretaket eller lignende.

Oppfølging av ulovlige forhold skal inngå i tilsynsstrategien, jf. pbl. §§ 25-1 andre ledd og 32-1 første ledd. Etterlevelse av vilkår i midlertidig brukstillatelse etter pbl. § 21-10 tredje ledd må også følges opp rutinemessig. Videre oppfølging av slike saker, bl.a. mht. varsling, bruk av sanksjoner osv. vil også kunne være en del av strategien.

Det skal dessuten fremgå hvordan kommunen vil gjennomføre tidsavgrenset krav om tilsyn etter byggesaksforskriften § 15-3. Ettersom det i denne sammenheng er valgt formuleringen ”la inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder” i stedet for ”skal føre tilsyn”, vil det være opp til den enkelte kommune å vurdere hvordan dette skal skje. Dette må fremgå av tilsynsstrategien. I tillegg vil det kunne være lokale forhold av forskjellig art, lokal kjennskap til foretak osv., som vil kunne være grunnlag for prioritering av tilsyn. Der det for eksempel fremkommer svakheter hos foretak, bør disse følges opp med nye tilsyn.

Tiltakenes gjennomføringsplan bør også kunne vektlegges ved utarbeidelse av tilsynsstrategien, spesielt etter hvert som kommunene høster erfaringer med bruken av gjennomføringsplaner. Dette vil særlig gjelde i forhold til hvordan foretakenes egen kvalitetssikring fungerer, og hvilke forhold som utpekes som grunnlag for kontroll.

Kommunen bør også utarbeide rutiner for tilsyn, enten som del av tilsynsstrategien eller som egne kommunale retningslinjer. Dette bør være rutiner for oppfølging og evaluering av tilsynsvirksomheten, rutiner for oppfølging av det enkelte tilsyn, og rutiner for intern rapportering og rapportering til Direktoratet for byggkvalitet ved advarsler og tilbaketrekking av ansvarsrett.

Det anbefales at tilsynsstrategien tas opp til politisk behandling. En slik politisk forankring anbefales, bl.a. for å synliggjøre de kostnader som det kommunale tilsynet medfører.

Til andre ledd (utarbeidelse av årlig rapport)

Kommunen må utarbeide en årlig oversikt over tilsynsvirksomheten der virksomheten sees i forhold til kommunens tilsynsstrategi. Hvorvidt dette skal gjøres som en særskilt rapport eller som del av neste års strategi, må være opp til kommunen selv. Rapporten er til internt bruk, og skal ikke oversendes noe statlig organ, men bør samtidig være grunnlag for rapportering til KOSTRA.

Den årlige rapporten skal inneholde en oversikt over hvilke tilsyn som er avholdt og hvorfor eventuelle planlagte tilsyn ikke er gjennomført. Kommunen bør ha oversikt over hva slags tilsyn som føres, funn, sanksjoner, hvilke forhold som er rettet osv. Hvorvidt dette skal være en del av tilsynsstrategien eller egne rapporter etter § 15-1 andre ledd, må være opp til kommunen selv å vurdere, men oversiktene vil være grunnlag for videreutvikling av strategien. Oversiktsdelen bør også inneholde oversikt over hvordan kommunen har ivarett tilsynsoppgaven med tidsavgrensede krav til tilsyn etter denne forskrift § 15-3, men dette kan eventuelt fremgå av egne rapporter. Strategien må oppdateres på grunnlag av utførte tilsyn.

Det forutsettes at kommunen selv har oversikt over sin tilsynsvirksomhet, også som grunnlag for spørsmål om generell statistikk fra KOSTRA, departementet eller Direktoratet for byggkvalitet. Det er viktig at rapporteringen inneholder tilstrekkelige opplysninger til at kommunen kan evaluere sin egen tilsynsvirksomhet.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.10.12. Henvisning til ny temaveiledning om tilsyn.

§ 15-2. Tilsynsrapporter

(1) Kommunen skal utarbeide tilsynsrapport ved utført tilsyn i den enkelte sak. Rapporten skal, i den grad det er relevant, gi opplysninger om

- a. faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket
- b. foretak og ansvar i byggesaken
- c. observasjoner under tilsynet
- d. bestemmelser, tillatelser mv. som er overtrådt

- e. fremlagt dokumentasjon
- f. kommunens vurdering av forholdet
- g. sanksjoner og andre reaksjoner fra kommunen
- h. frist for lukking av avvik.

(2) Rapporten sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak i byggesaken. Dersom tilsynsrapporten berører grunnlaget for sentral godkjenning for ansvarsrett, skal kopi av rapporten sendes til Direktoratet for byggkvalitet.

(3) Tilsynsrapport er ikke nødvendig ved innhenting av supplerende opplysninger i forbindelse med søknadsbehandling.

(4) Det kan lages fellesrapport ved flere enkle tilsyn.

Veiledning

Hver gang kommunen har utført et tilsyn, skal den utarbeide en tilsynsrapport. Gjennomføres det mindre og enkle tilsyn, kan det skrives en fellesrapport for disse. Bestemmelsen angir hvilke opplysninger som skal gis i en slik rapport som for eksempel tid og sted, hvilke foretak som arbeider på tiltaket, hvem som har ansvar og hva man ser under tilsynet. Rapporten skal sendes til de involverte i saken for å sikre åpenhet, men skal i utgangspunktet kun brukes internt i kommunen.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 25-2 tredje ledd.

Til første ledd (tilsynsrapport)

Det må utarbeides tilsynsrapport for hvert tilsyn som gjennomføres. I bokstav a til h er det listet opp hva som i utgangspunktet skal være med i en slik rapport. Dette er imidlertid en meny der de enkelte delene bare skal brukes dersom de er relevante i det aktuelle tilsynet. Opplysninger om faktiske forhold, tid, sted, hvem som er til stede og andre opplysninger om tiltaket, jf. bokstav a og foretak og ansvar i byggesaken, jf. bokstav b, bør både kommunen og de involverte parter være omforent om. Opplysninger etter bokstav c til h svarer kommunen for. Det vil imidlertid være en fordel at så mye som mulig er omforent, også de faktiske observasjoner, hvilke avvik som foreligger osv. Den omforente delen av rapporten bør være undertegnet av de aktuelle parter.

Til andre ledd (mottakere av tilsynsrapport)

Rapporten skal sendes til tiltakshaver, ansvarlig søker og andre berørte foretak. Rapporten er først og fremst tenkt for intern bruk for at kommunen skal ha oversikt over sin tilsynsvirksomhet, og for å sikre åpenhet overfor partene i tilsynsfunksjonen. Departementet krever i utgangspunktet ikke at tilsynene skal rapporteres til Direktoratet for byggkvalitet. Slik rapportering vil for det første medføre en ekstrabelastning for kommunene, og for det andre ha usikker betydning, ettersom tilsyn kan føres på mange forskjellige måter og med forskjellig innhold, og vil dermed ikke gi noen hensiktsmessig oversikt over prioriteringer, ressursbruk osv.

Der tilsynet medfører advarsel eller tilbaketrekking av ansvarsrett, skal det imidlertid rapporteres til Direktoratet for byggkvalitet, som grunnlag for den sentrale godkjenningsordningens generelle oppfølging av foretak, jf. pbl. § 22-4 siste ledd.

Til tredje ledd (avgrensning mot supplerende opplysninger)

Innhenting av supplerende opplysninger i forbindelse med behandling av søknader kan være en del av saksbehandlingen, men i de tilfeller hvor krav om innsendelse av opplysninger går utover minimumskravene for det som skal foreligge ved søknad etter byggesaksforskriften § 5-4, vil dette i realiteten være et tilsyn. Denne form for tilsyn krever likevel ikke tilsynsrapport. Det kan imidlertid være flytende grenser mellom saksbehandling og tilsyn, og det er ingenting i veien for at kommunen gjennomfører et grundigere dokumenttilsyn i løpet av saksbehandlingen. I så fall bør dette benevnes som tilsyn som krever tilsynsrapport.

Til fjerde ledd (fellesrapport)

Det kan være at kommunen ønsker å føre enklere tilsyn, for eksempel slik at det kun påses at plassering og utforming i et boligfelt er i overensstemmelse med tillatelsen, eller ”tematilsyn”, der man ønsker å se om særskilte forhold er ivarettatt. Ved slike tilsyn kan rapportene for flere tiltak slås sammen, men de enkelte eiendommer må være identifisert. Form og metode må komme fram av tilsynsrapporten. Fellesrapporter vil også være naturlig der kommunen fører tilsyn med særskilte forhold i en

avgrenset periode etter byggesaksforskriften § 15-3. Disse rapportene vil dermed kunne danne grunnlag for den rapporteringen som skal sendes departementet ved utløpet av periodene, jf. forskriftens § 15-3 tredje ledd.

Fellesrapport sendes til de berørte parter, uansett hvor ”enkelt” tilsynet har vært, av hensyn til åpenhet og dialog i tilsynsfunksjonen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.01.12. Redaksjonelle endringer. 01.07.12. Statens bygningstekniske etat endret til Direktoratet for byggkvalitet.

§ 15-3. Tidsavgrensede krav om tilsyn

(1) Kommunen skal i en periode på 2 år fra 1. januar 2013, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- At krav til universell utforming er oppfylt i tiltaket
- At krav til energibruk er oppfylt i tiltaket.

(2) Kommunen skal i en ny periode på 2 år fra 1. januar 2016, la følgende inngå i kommunens prioriterte tilsynsområder, jf. § 15-1 første ledd bokstav c:

- At krav til kvalifikasjoner er oppfylt i tiltaket, jf. tredje del. Godkjenning og ansvar
- At krav til produktdokumentasjon av byggevarer er oppfylt, jf. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).

(3) Ved utløpet av hver 2-årsperiode skal kommunen sende en oversikt med vurdering av tilsyn etter denne bestemmelsen til departementet.

Veiledning

Fra 1. januar 2013 til 31. desember 2014 skal kommunen gjennomføre tilsyn med at kravene til universell utforming og energibruk er oppfylt i tiltaket. Fagområdene er valgt fordi kravene er nye eller krever en viss omstilling. Hver periode avsluttes med oversendelse av en vurdering av tilsynene til departementet, delegert til Direktoratet for byggkvalitet.

Innledning

Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. § 25-2 tredje ledd.

En veiledning for kommunalt tilsyn med plan- og bygningslovens krav til byggavfall (HO-3/2011) finnes her . Det er også gitt ut veiledninger om kommunalt tilsyn innenfor områdene energi og universell utforming .

Direktoratet har utviklet en applikasjon for iPad til bruk i tilsynsarbeidet, se nærmere informasjon her .

Til første ledd (tidsavgrensede forskriftskrav)

Fra 1. januar 2013 skal det føres tilsyn med at kravene til universell utforming og energibruk blir etterlevd. Dette er nye krav, og det er naturlig at de får virke en tid før det iverksettes tilsyn.

Det blir iverksatt forskriftskrav til energibruk og universell utforming samtidig med ikrafttreden av ny bygningsdel i plan- og bygningsloven. Dette er krav av stor samfunnsmessig betydning, der det er viktig å overvåke innarbeidingen og oppfølgingen. Det har vært diskusjon om hvorvidt disse områdene skal være gjenstand for uavhengig kontroll, men departementet ønsker å vurdere spørsmålet på bakgrunn av kommunenes erfaringer med tilsyn. Samtidig er det heller ikke hensiktsmessig å innføre slike tilsynskrav umiddelbart. Kravene til energi og universell utforming er nye, og det er naturlig å avvente innarbeiding før tilsynet skjerpes.

Til andre ledd

Veiledning kommer.

Til tredje ledd (innsendelse av rapport til departementet)

Ved utløpet av 2-årsperiodene må kommunene ha utarbeidet en kortfattet oversikt over tilsynet, en kort vurdering av hvordan tilsynet har fungert, og av hvordan regelverket fungerer på disse områdene. En slik tilbakemelding vil blant annet kunne brukes av departementet for å vurdere hvorvidt det bør stilles krav om kontroll på disse områdene, om kravet til tilsyn skal fortsette, eller om kravene om hhv. avfallshåndtering, sluttokumentasjon, og deretter energi og universell utforming er tilstrekkelig innarbeidet slik at det ikke er nødvendig med krav om kontroll eller særskilte krav om tilsyn. Krav om kontroll er relativt omfattende, samtidig som regelverket om kontroll er nytt, og må innarbeides. Det er derfor naturlig å starte med at kommunene overvåker regelverket i større grad, og deretter vurdere problemstillingen og eventuelt krav om kontroll på bakgrunn av kommunenes erfaringer.

Det presiseres at de områdene som er nevnt i første og andre ledd skal inngå i kommunenes prioriteringer, men det er fremdeles kommunene selv som bestemmer omfang, intensitet, ressursbruk, organisering, metoder osv.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Lagt inn i innledningen en lenke til ny tilsynsveileder for avfall. 01.01.12. Redaksjonelle endringer.

11.11.13. Til Innledning: Endret tekst med link til veiledninger om tilsyn innenfor energi og universell utforming, samt link til nettside for tilsynsapplikasjon. 21.10.15. Veiledning redigert som følge av endringer i forskriften 02.07.15 hvor første ledd ble opphevet og det ble gitt nytt andre ledd om tilsynsområder gjeldende fra 2016.

Kapittel 16. Overtredelsesgebyr

Innledning

Hjemmelen for overtredelsesgebyr er pbl. § 32-8.

Overtredelsesgebyr er en administrativ sanksjon, som plan- og bygningsmyndighetene kan ilegge ansvarlige for brudd på plan- og bygningslovgivningen. Gebyret tilfaller kommunen, også hvis fylkesmannen eller departementet har ilagt gebyret.

Ileggelsen av overtredelsesgebyr er et enkeltvedtak som kan påklages. Å ilegge gebyr er en frivillig mulighet for kommunen, og beslutningen om det skal ilegges overtredelsesgebyr er opp til kommunens frie skjønn og kan ikke overprøves ved en eventuell klage. Derimot er grunnlaget for og størrelsen på gebyrer som er ilagt lovbundet skjønn, og kan overprøves fullt ut ved en eventuell klage.

Gebyret er den reaksjonen som kan brukes for små og ”vanlige” brudd på regelverket. Straff kan bare brukes på vesentlige brudd på reglene, jf. pbl. § 32-9 første ledd. Kommunen må selv reagere mot brudd som ikke er så alvorlige at straffereglene gjelder. Ved vurderingen av om overtredelsen er vesentlig, og således kan anmeldes til påtalemyndigheten, kan kommunen se hen til momentene som følger av pbl. § 32-9 første ledd første punktum. I andre tilfeller kan kommunen velge om den vil bruke overtredelsesgebyr eller anmelde, siden en rekke brudd på plan- og bygningsloven som kan medføre overtredelsesgebyr er så alvorlige at de også kan medføre straff.

I merknadene til pbl. § 32-9 i Ot.prp. nr 45 (2008-2009) står det om dette:

”Plan- og bygningsmyndighetene står likevel fritt til å benytte overtredelsesgebyr etter § 32-8, selv om vilkårene for straff er til stede. Dette beror på en vurdering av hvilken sanksjon som er mest hensiktsmessig. Det foreslås etablert et helhetlig sanksjonssystem som gjør det mulig å velge den sanksjon som er best tilpasset den aktuelle overtredelsen. Hensynet til forholdsmessighet mellom overtredelse og reaksjon er her grunnleggende. Myndighetene har dessuten en skjønsmessig adgang til helt å unnlate å reagere med sanksjoner (opportunitetsprinsippet).”

Kommunen vil altså kunne velge å ilegge overtredelsesgebyr selv om forholdet er alvorlig nok til å være straffbart. Overtredelsesgebyret er imidlertid lavere enn de bøter som kan ilegges etter straffebestemmelsene. I den forbindelse kan det pekes på at det for overtredelser som ligger i grenseland mellom overtredelsesgebyr og straff er en mulighet for at den ansvarlige frifinnes i straffesaken. I slike tilfeller kan den ansvarlige ikke lenger straffeforfølges for forholdet, jf. pbl. § 32-10 andre ledd, og heller ikke ilegges overtredelsesgebyr, selv om handlingen er klart klanderverdig. Øvrige sanksjoner i pbl. kan benyttes.

Noen forhold skal anmeldes til påtalemyndigheten, jf. byggesaksforskriften § 16-3.

Hvem kan ilegges overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr ilegges den som er ansvarlig for en overtredelse. Dette er den som kan sies å ha påtatt seg forpliktelse for tiltaket eller utført en oppgave, altså tiltakshaver, innleid foretak, enten dette er godkjent som ansvarlig foretak eller ikke, eller andre. Se for øvrig rundskriv H-3/01 til tidligere lov s. 10.

Overtredelsesgebyr kan ilegges flere ansvarlige i et tiltak.

Innhenting av opplysninger. Tidspunkt for ileggelse av overtredelsesgebyr

Overtredelsesgebyr er en reaksjon som omfattes av den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) som gjelder i Norge, jf. menneskerettighetsloven §§ 2 og 3. Etter konvensjonen artikkel 6 kan ikke noen pålegges under trussel om sanksjoner å gi opplysninger som kan medføre en straff. I forbindelse med tilsyn kan det forekomme at tiltakshaver pålegges å utlevere opplysninger. Hvis det samtidig er startet en sak om overtredelsesgebyr, slik at opplysningene kreves utlevert også i denne sammenhengen, kan de således ikke brukes ved ileggelse av overtredelsesgebyr. Alternativt kan den ansvarlige ha rett til å nekte å utlevere opplysninger i et tilsyn, hvis opplysningene skal brukes i en allerede igangsatt sak om overtredelsesgebyr.

Overtredelsesgebyr bør derfor ilegges etter at kommunen har fattet eventuelle vedtak om pålegg om retting, og påleggene er fulgt. Tilsyn bør være avsluttet.

Skyldkrav

Skyldkravet følger av loven, jf. pbl. § 32-8 første ledd. Overtredelsesgebyr kan ilegges for forsettelige eller uaktsomme overtredelser. Skyldspørsmålet må vurderes av kommunen. Kommunen må altså vurdere om den ansvarlige visste eller burde ha visst at handlingen var ulovlig.

For en rekke overtredelser vil dette ikke være noe problem. Det kan legges til grunn at tiltakshavere og særlig profesjonelle aktører i byggesak skal kjenne regelverket. Aktørene i byggesaker forutsettes å ha en høy grad av aktsomhet når det gjelder om tiltaket faller inn under byggesaksreglene som tiltak etter pbl. §§ 20-3 - 20-6. Det skal således lite til før adgangen til å ilegge overtredelsesgebyr inntre. En vurdering av uaktsomhet vil i første rekke være problematisk der det foreligger uklare regler, som gamle planer, eller hvis det er gitt misvisende utsagn fra ansatte i kommunen i forhåndskonferanse e.l.

Sannsynlighetsovervekt

Siden overtredelsesgebyr omfattes av EMK, jf. ovenfor, stilles noe strengere krav til sannsynlighetsovervekten enn for vanlige vedtak i byggesaken. Dette betyr at kommunen må være sikrere på at den ansvarlige faktisk er ansvarlig for overtredelsen. Kommunen må være overbevist om at vedkommende kjente til eller forestod handlingen. Det kreves imidlertid ikke en absolutt sikkerhet på samme måte som i straffesaker.

Varsel

Før overtredelsesgebyr vedtas, skal den ansvarlige varsles særskilt, og gis en lovfestet frist på minimum tre uker til å uttale seg.

Frist for oppfyllelse. Innkreving

Fristen for å oppfylle vedtaket er fire uker etter det ble truffet. Fristen kan settes kortere, men bare der det er klart at vedtaket ikke vil påklages, eller der den ekstra uken i tillegg til tre ukers klagefrist etter forvaltingsloven åpenbart ikke er nødvendig.

Overtredelsesgebyr er et alminnelig pengekrav, som må kreves inn av kommunen. Endelig vedtak om overtredelsesgebyr er imidlertid tvangsgrunnlag, jf. pbl. § 32-8 syvende ledd, og kan være grunnlag for pant mv. uten dom.

Tidspunkt for overtredelsen

Reglene vil gjelde for overtredelser som skjer etter ikrafttreden av reglene om overtredelsesgebyr. Dette gjelder handlingen, ikke oppstarten for tiltaket. Hvis det for eksempel etter ikrafttreden bygges i strid med en tillatelse som er gitt før ikrafttreden kan overtredelsesgebyr allikevel kunne ilegges. Dette gjelder også for løpende ulovlige forhold, for eksempel ulovlig bruk som startet før ikrafttreden. Der overtredelsen har skjedd før ikrafttreden vil overtredelsesgebyr ikke kunne ilegges.

Fremgangsmåten ved ileggelse av overtredelsesgebyr

Reglene legger opp til at ileggelse av overtredelsesgebyr skjer i tre trinn:

- Vurdering av hvilke(n) type(r) regelbrudd som har skjedd (§ 16-1 a-g)
- Vurdering av hvor alvorlig regelbruddene er (alternativ 1, 2 eller 3 i bokstavene a-g)
- Utmåling av gebyr (§ 16-2). Hver ansvarlig kan ilegges gebyr for flere overtredelser, som legges sammen.

Vi viser til vedlagte skjema/sjekklister til hjelp ved ileggelse av overtredelsesgebyr, samt maler til bruk ved forhåndsvarsling og ileggelse av overtredelsesgebyr.

Endringshistorikk

01.07.11. Lagt inn lenke til maler til bruk ved forhåndsvarsling og ileggelse av overtredelsesgebyr. 01.07.15. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger i veiledningen.

§ 16-1. Forhold som kan medføre overtredelsesgebyr. Gebyrenes størrelse

(1) Foretak kan ilegges overtredelsesgebyr inntil angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h. Privatpersoner kan ilegges overtredelsesgebyr inntil halvparten av angitte beløpsgrenser for forsettlig eller uaktsomme overtredelser som nevnt i bokstav a til h.

- a. Den som utfører eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, jf. § 20-2 og § 20-4 uten at det foreligger nødvendig tillatelse, ilegges gebyr:
 1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltak ikke i det vesentlige er i samsvar med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 3. inntil kr 200 000 der tiltaket medfører alvorlig uopprettelig skade eller fare for dette.

- b. Den som bruker eller lar bruke tiltak uten at det foreligger nødvendig tillatelse til bruksendring, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven, eller er i strid med vilkårene i slike tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven
 2. inntil kr 50 000 der tiltaket ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med øvrige krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, eller bruken kan føre til personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet
 3. inntil kr 200 000 der bruken har ført til, eller ved stor mulighet for at den kunne ført til personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet.
- c. Den som prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 til § 20-4 i strid med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved mindre avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8
 2. inntil kr 50 000 ved avvik fra krav i byggt teknisk forskrift, plan og regler for plassering mv. samt plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8 som ikke er mindre
 3. inntil kr 200 000 der overtredelsen har ført til, eller ved fare for at den kan føre til personskaade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet, samt ved vesentlige avvik fra plan, plankrav og forbudet i plan- og bygningsloven § 1-8.
- d. Den som forestår søknad, prosjekterer, utfører, lar prosjektere eller lar utføre tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, uten at arbeidet blir utført av ansvarlige foretak som påkrevet i § 20-3, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak
 2. inntil kr 50 000 der tiltak eller deler av tiltak utføres uten godkjent foretak, og prosjektering mangler eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen.
- e. Den som ikke utfører uavhengig kontroll av tiltak i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og gitte tillatelser, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som kunne med føre at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 2. inntil kr 50 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll som medførte eller kunne medføre at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket
 3. inntil kr 200 000 ved sviktende eller unnlatt pliktig uavhengig kontroll, og unnlattelsen medførte at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket, og denne medførte personskaade, avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.
- f. Den som ikke etterkommer skriftlig pålegg i tilfellene som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 50 000 etter bokstav c, og kommunen ikke krever tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5
 2. inntil kr 50 000 der pålegg ikke etterkommes for forhold som kan medføre gebyr inntil kr 200 000 etter bokstav c nr. 3.
- g. Den som utfører eller lar utføre tiltak og virksomhet som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd i strid med et klart forbud eller påbud i reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan
 2. inntil kr 100 000 ved vesentlige brudd på rettslig bindende kommuneplan og reguleringsplan som har ført til, eller gir stor mulighet for at det kan føre til, personskaade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet.

- h. Den som gir uriktige eller villedende opplysninger til plan- og bygningsmyndighetene, ilegges gebyr:
1. inntil kr 10 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører mindre avvik eller ulempe
 2. inntil kr 50 000 ved feil eller villedende opplysninger, og der forholdet medfører større avvik eller ulempe
 3. inntil kr 100 000 ved forfalskning av underskrift eller dokumentasjon.

(2) Foretak og privatpersoner kan ilegges høyere overtredelsesgebyr enn nevnt i første ledd ved særlig alvorlige overtredelser. Ved vurderingen skal det særlig legges vekt på forhold som nevnt i § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd.

(3) Overtredelsesgebyr ilagt en privatperson eller et foretak kan uansett ikke overstige kr 400 000 for ett tiltak, verken for én overtredelse eller sammenlagt for flere overtredelser.

Veiledning

En person som visste eller burde visst at en handling var i strid med plan- og bygningsloven, forskriftene eller en byggetillatelse, kan ilegges gebyr av kommunen. Bestemmelsen angir hvilke handlinger dette gjelder og hvor stort gebyret kan være. Privatpersoner kan i utgangspunktet ilegges inntil halvparten av hva et foretak kan ilegges. Maksimalt gebyr er kr 400 000.

Utgangspunkter

Utgangspunktet for ileggelse av overtredelsesgebyr er de overtredelsene som er listet opp i pbl. § 32-8. Overtredelsene er gjentatt i byggesaksforskriften § 16-1.

Den nedre grensen for når overtredelsesgebyr kan ilegges er parallell med ulovlige forhold av mindre betydning som kommunen kan unnlate å forfølge, jf. pbl. § 32-1 andre ledd. Grensen for "mindre betydning" er ikke definert i forarbeidene til plan- og bygningsloven, men gjeldende rett gir en viss veiledning. Utgangspunktet vil være at forholdet er ulovlig, men at konsekvensene av ulovligheten er liten. Mindre feil ved plassering av tiltaket, for eksempel litt for nær nabogrense, som ikke får konsekvenser mht. de hensynene bestemmelsen skal ivareta (lysforhold, innsyn eller brann) kan falle utenfor. At kommunen i ettertid (lovlig) finner å gi tillatelse for en del av tiltaket kan ha betydning, men hvis det er bygget helt uten å søke er dette uansett ikke av mindre betydning i lovens forstand. Tilsvarende kan en uoverensstemmelse i for eksempel søknaden eller dokumentasjonen som ikke har betydning for utfallet av søknaden falle utenfor.

Til første ledd

Bestemmelsen angir de tilfellene der det kan ilegges overtredelsesgebyr, samt den øvre grensen hvor stort gebyret kan bli for hvert regelbrudd.

Etter første ledd kan det ilegges gebyr inntil de angitte beløpsgrenser, for å presisere at kommunen kan ilegge lavere gebyr for de angitte tilfellene.

Etter første ledd kan foretak ilegges gebyr opp til rammene i bestemmelsens bokstav a-h, mens privatpersoner kan ilegges inntil halvparten av det overtredelsesgebyret som angis i bestemmelsens bokstav a - h. Rammene for gebyrene kan imidlertid forhøyes ved særlige alvorlige overtredelser, jf. § 16-1 andre ledd.

Til bokstav a

Bokstav a gjelder for de tilfeller der bygningsmyndighetene reagerer mot at tiltaket/deler av tiltaket mangler tillatelse, altså rent formelle feil. Bestemmelsen vil i første rekke være aktuell å benytte når tiltakshaver og utførende har satt i gang og utført arbeidene uten tillatelse. Ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende vil ikke omfattes, siden de verken "utfører eller lar utføre" tiltak. Prosjekterende kan etter omstendighetene ha levert grunnlag for arbeidet, men vedkommende vil ofte ikke ha kontroll med om det søkes om tillatelse for tiltaket eller ikke.

Til bokstav a nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det er bygget uten tillatelse, men hvor tiltaket ellers i det vesentlige er i overensstemmelse med krav i lov, forskrift, plan og eventuell vedtekt. Dette kan blant annet være aktuelt der det gis byggetillatelse i ettertid fordi det ikke finnes grunnlag for å nekte en tillatelse.

Mindre tiltak på bebygd eiendom uten tillatelse vil som oftest ikke kunne medføre sterkere reaksjon. Andre tiltak etter pbl. § 20-4 vil derimot kunne medføre høyere overtredelsesgebyr.

Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr etter nr. 1 kan være at kommunen ønsket å stille krav til utformingen av tiltaket, men finner at pålegg om retting er uforholdsmessig tyngende.

Til bokstav a nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der det mangler tillatelse, og tiltaket i tillegg ikke i det vesentlige er i overensstemmelse med lov, forskrift, plan og eventuell vedtekt. Hvis det er aktuelt med en etterfølgende tillatelse vil denne kunne forutsette rettingspålegg eller dispensasjon, godtatt plassering i forhold til nabogrense etter pbl. § 29-4 tredje ledd e.l.

Til bokstav a nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der tiltaket medfører uopprettelig skade eller fare for dette. Bestemmelsen kan benyttes ved ulovlig riving, der kommunen ville vurdere bevaring av byggverket eller den fremtidige utviklingen av området før riving. Bestemmelsen er videre aktuell der tiltaket har medført skader på naturmiljø, bevaringsverdig landskap eller byggverk mv. Brudd på annet regelverk, som friluftsløven og kulturminneløven skal varsles til påtalemyndigheten, jf. § 16-3.

Til bokstav b

Bokstav b retter seg mot ulovlig bruk. Dette kan være der byggverk brukes på en ny måte uten nødvendig bruksendringstillatelse, eller der et søknadspiktig tiltak tas i bruk uten enten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Bestemmelsen retter seg i første rekke mot eiere som selv bruker bygget, eller som leier det ut. Det at overtredelsesgebyr ilegges forsettlig eller uaktsomme overtredelser vil innebære at leietakere kun i unntakstilfelle vil kunne ilegges overtredelsesgebyr, siden de sjelden vil ha grunnlag for eller anledning til å kjenne til eller finne ut av hvilken bruk arealet er godkjent for.

Størrelsen på overtredelsesgebyret vil avhenge av om bruken vil kunne medføre fare eller ulempe.

Til bokstav b nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der selve bruken er ulovlig, mens tiltaket for øvrig i det vesentlige er i overensstemmelse med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Høyere overtredelsesgebyr kan uansett ikke ilegges hvis det i det vesentlige ikke er andre forhold i strid med regler gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Overtredelser som omfattes kan være bruk der det ikke er søkt om bruksendring, men hvor byggverket eller arealet etter kravene i byggt teknisk forskrift og plan er lovlige for bruken, slik at tillatelse til bruken ikke kan nektes. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen ønsket å legge føringer for bruken, men finner at pålegg om flytting/ retting er uforholdsmessig tyngende.

Til bokstav b nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk, og dette kan føre til fare for personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være der rom som ikke er godkjent for beboelse, som kjeller eller loft, brukes til varig opphold for mennesker selv om det ikke foreligger rømningsvei som oppfyller kravene i byggt teknisk forskrift. Bestemmelsen gjelder også der dårlig innneklima, manglende sikring mot radon og andre forhold gjør at kvaliteten for brukeren er lavere enn det regelverket forutsetter.

Til bokstav b nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges ved manglende tillatelse der arealet ikke oppfyller kravene til slik bruk og det er stor fare for at bruken kan medføre eller har ført til personskade, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Dette kan for eksempel være aktuelt der et byggverk tas i bruk uten midlertidig brukstillatelse, og tiltaket ikke tilfredsstiller krav til sikkerhet, for eksempel fordi trapper ikke er sikret, brannsikringen ikke er god nok eller lignende. Alvorlige tilfeller vil være ulovlig bruk av loft som bolig i en bygård, der det ikke er foretatt arbeider for å sikre rømningsveier.

Til bokstav c

Bokstav c retter seg mot manglende oppfyllelse av materielle krav. Overtredelsesgebyr kan ilegges hvis prosjektering ikke oppfyller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse eller hvis utførelse ikke skjer i overensstemmelse med prosjekteringen eller krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven eller tillatelse. Eksempler er tiltak i strid med arealformål, hensynsoner og bestemmelser i plan, samt byggeforbud langs sjø og vassdrag, reguleringsplankrav, statlig eller regional planbestemmelse, midlertidig forbud mot tiltak mv. Hvis det bygges i samsvar med gitt tillatelse, men i strid med regelverket, kan overtredelsesgebyr ikke ilegges med mindre det er åpenbart at tillatelsen var ulovlig. Dette følger av at overtredelsesgebyr

kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Private må i utgangspunktet kunne basere seg på kommunens vedtak. Ved utførelse i samsvar med prosjekteringen, men i strid med regelverket, kan ansvarlig utførende ikke ilegges overtredelsesgebyr med mindre det er åpenbart at prosjekteringen ikke var i overensstemmelse med kravene. Dette følger blant annet av at overtredelsesgebyr kun kan ilegges der overtredelsen skjer forsettlig eller uaktsomt. Ansvarlig utførende må i de aller fleste tilfeller kunne legge til grunn prosjekteringen, jf. også angivelsen av pliktene til ansvarlig utførende i § 12-4. Hvis foretakenes kvalitetssikring er sviktende i tiltaket, kan dette også medføre overtredelsesgebyr etter bokstav c.

Til bokstav c nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette kan være aktuelt der bygg er feilplassert uten å komme i strid med andre krav, for eksempel brannsikringskrav om avstand. Tilsvarende kan takvinkel som ikke er i overensstemmelse med krav i plan, ulovlig utformede forstøtningsmurer, små avvik i grunnflate i forhold til tillatelse, medføre slikt overtredelsesgebyr. Mindre avvik fra byggteknisk forskrift faller også under nr. 1. Dette er brudd på krav der forholdet ikke medfører fare for ulemper eller skader. Formålet med å ilegge overtredelsesgebyr i slike tilfeller kan være at kommunen finner at pålegg om flytting/retting er uforholdsmessig tyngende.

Til bokstav c nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold som større avvik fra krav i lov, forskrift, plan eller tillatelse. Dette kan for eksempel være å føye til et ekstra påbygg eller tilsvarende avvik, avvik mht. planens formål med videre. Bygging nær, på eller over nabogrense vil ofte være alvorlige nok til å falle i denne kategorien, særlig der plasseringen medfører ulemper for nabo, fare for brannsmitte e.l.

Til bokstav c nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der overtredelsen har ført til eller det er fare for at den kan føre til personskade, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Tilsvarende gjelder bestemmelsen ved tiltak som avviker vesentlig fra plan, plankrav og forbud mot bygging i strandsonen. Bestemmelsen rammer svikt i prosjektering og/eller utførelse som kan medføre fare, typisk manglende konstruksjonssikkerhet, svikt mht. brannsmitte og rømningsveier, manglende sikring mot fare etter pbl. § 28-1 mv. Alvorlig avvik fra plan kan omfatte større utvidelser av volum, for eksempel der en utvidelse av grunnflaten på et bygg på flere etasjer som gir en markert økning i det totale bruksarealet og volumet, oppføring av en ekstra etasje og lignende.

Til bokstav d

Bokstav d gjelder overtredelsesgebyr for gjennomføring av tiltak uten at hele eller deler av arbeidet forestås av godkjent ansvarlig foretak der dette er påkrevet etter pbl. § 20-3. Formålet er ikke å ramme uklare ansvarsområder, for eksempel der grensen mellom foretakenes ansvar ikke er helt dekkende. Overtredelsesgebyr bør i stedet ilegges der det er klart at ansvarlig foretak mangler, for eksempel der det er snakk om en funksjon eller et fagområde.

Til bokstav d nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges for mindre overtredelser. Dette vil være der det etter ansvarsreglene skulle ha vært et ansvarlig foretak som forestod arbeidet, uten at det nødvendigvis oppdages feil i prosjektering eller utførelse.

Til bokstav d nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for mer alvorlige forhold, der det oppdages at tiltaket ikke er prosjektert, eller det er feil i prosjekteringen eller utførelsen. Formålet er ikke at enhver overtredelse der det foreligger feil skal medføre høyt overtredelsesgebyr. Ofte vil i stedet overtredelsesgebyr for tiltak som er prosjektert eller utført i strid med krav i regelverket ilegges etter bokstav c. Det kan ikke ilegges høyere overtredelsesgebyr enn inntil kr 50 000 for overtredelser etter bokstav d. I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

Til bokstav e

Bokstav e retter seg mot ansvarlig kontrollerende foretak. Kontroll er obligatorisk for en rekke forhold, jf. kapittel 14, ved siden av at kommunen kan pålegge kontroll etter en konkret vurdering av tiltaket. Kontrollene skal følge reglene i kapittel 14, og skal angis i en plan for kontrollen for det aktuelle kontrollområdet. Planen skal ikke sendes kommunen med mindre den ber om det i forbindelse med tilsyn.

Svikt i kontrollen som kan medføre overtredelsesgebyr måles i utgangspunktet mot de forskriftsfestede kravene. Siden dette kommer til uttrykk i en plan for kontrollen, vil overtredelsesgebyr i utgangspunktet kunne ilegges der planen ikke oppfyller kravene til kontroll, eller der kontrollen ikke utføres som angitt i planen.

Til bokstav e nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der det avdekkes at kontrollen ikke gjennomføres i overensstemmelse med kravene i plan- og bygningslovgivningen, uten at dette har gitt store negative konsekvenser, men hvor manglende kontroll kunne medført at feil i prosjektering eller utførelse ikke ble avdekket.

Til bokstav e nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges der sviktende eller unnlatt kontroll kan medføre eller har ført til at alvorlig feil i prosjektering eller utførelse ikke blir avdekket. Det forutsettes altså at det oppdages en feil som ville blitt avdekket ved kontroll, og at denne kontrollen var pålagt etter plan- og bygningslovgivningen og var – eller skulle ha vært – inntatt i en plan for kontrollen.

Til bokstav e nr. 3

Overtredelsesgebyr inntil kr 200 000 kan ilegges der det er sviktende eller unnlatt pålagt kontroll, og unnlattelsen medførte eller kunne medføre feil i prosjektering eller utførelse, og at feilen medførte personskade, vesentlig avvik fra tillatelse, materiell skade eller skade for miljøet.

Til bokstav f

Overtredelsesgebyr kan etter bokstav f ilegges der overtrederen ikke etterkommer pålegg, jf. pbl. § 32-8 bokstav g – l. Pålegg kan gjelde:

- Oppfyllelse av vilkår for midlertidig dispensasjon, jf. pbl § 19-3
- Plikten etter pbl. § 31-3 første ledd første punktum til å holde byggverk og installasjoner i stand
- Plikten etter pbl. § 31-5 om å fjerne bygning eller rester av bygning eller innretning, eller om å rydde tomta
- Plikten etter pbl. § 28-2 til å treffe sikringstiltak
- Plikten etter pbl. § 29-6 tredje ledd om å treffe tiltak for å avhjelpe ulempe fra bygningstekniske installasjoner
- Oppfyllelse av særskilt pålegg eller forbud, gitt i medhold av plan- og bygningsloven, når kommunen først skriftlig har gjort den ansvarlige kjent med at overtredelsesgebyr kan inntre hvis forholdet ikke blir brakt i orden innen en fastsatt frist, og denne frist er oversittet

Ileggelse av overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen må ses i sammenheng med at pålegg ofte tvinges gjennom med tvangsmulkt. Det vil sjelden være rimelig å ilegge både tvangsmulkt og overtredelsesgebyr for manglende oppfyllelse av pålegg, siden dette vil medføre en dobbel økonomisk belastning for samme forhold. Bruk av bestemmelsen vil være mest aktuelt der kommunen utsteder forelegg og tvangsgjennomfører pålegget.

Til bokstav f nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges der kommunen har gitt pålegg for et forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c inntil kr 50 000, og ikke har ilagt tvangsmulkt.

Til bokstav f nr. 2

Overtredelsesgebyr inntil kr 50 000 kan ilegges for manglende oppfyllelse av pålegg for alle forhold som kan medføre gebyr etter denne paragraf bokstav c. Overtredelsesgebyr kan ilegges selv om pålegget følges av et vedtak om tvangsmulkt, men det forutsettes at det i så fall tas hensyn til dette ved utmåling av overtredelsesgebyret, jf. også § 16-2 syvende ledd.

Det kan ikke ilegges overtredelsesgebyr over kr 50 000 for overtredelser etter bokstav f. I slike tilfeller vil overtredelsen kunne medføre gebyr etter en eller flere av de andre bokstavene i paragrafen.

Til bokstav g

Bokstav g gjelder overtredelsesgebyr for gjennomføring av tiltak og virksomheter som medfører brudd på klare forbud eller påbud gitt i bestemmelser og arealformål i reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Med tiltak og virksomhet menes forhold som faller inn under definisjonen i plan- og bygningsloven § 1-6 første ledd. Med reguleringsplan menes både detalj- og områderegulering.

I bestemmelsen er det krav om at forholdet må være i strid med ”et klart forbud eller påbud” i arealplan. Kommunen kan da ikke ilegge overtredelsesgebyr ved brudd på mer skjønsmessige bestemmelser slik som: ”Ferdsel i området bør skje varsomt”. Det må være klart for alle parter at forholdet er forbudt eller påbudt slik at det konstateres om handlingen er uaktsom eller forsettlig. Et eksempel på et slikt klart forbud i reguleringsbestemmelse kan være: ”Skyting på skytebane X er ikke tillatt etter klokken 20 og før klokken 09”. Et eksempel på påbud er rekkefølgebestemmelser hvor kommunen vedtar at tiltak skal gjennomføres i en viss rekkefølge. Andre forhold som kan være gjort ulovlig i arealplan kan for eksempel være forbud mot hogst av trær, forbud mot stengsler i strandsonen og forbud mot terrenginngrep som ikke er søknadspliktige. Det kan også gjelde ferdselsforbud, for eksempel forbud mot å kjøre last fra pukkverk gjennom boligområde i helgene. Også forhold i strid med arealformål kan sanksjoneres med overtredelsesgebyr etter denne bestemmelsen. Et eksempel på brudd på arealformål er der noen driver parkeringsplass på et jorde.

Bruken av arealformål er standardisert gjennom SOSI-standardene, og de vanlige rettskildene setter grenser for hva arealformålene omfatter. Kommunene bør imidlertid ikke gi overtredelsesgebyr når det er tvil om et forhold strider mot et arealformål.

Til bokstav g nr. 1

Overtredelsesgebyr inntil kr 10 000 kan ilegges vesentlige brudd på rettslig bindende arealplaner. Dette vil være brudd som er klare avvik fra formål i arealplanen og alvorlige brudd på planens arealformål eller bestemmelser. I tillegg til at forholdet må være i strid med bestemmelser eller formål i en arealplan, er det altså krav om at bruddet er av en viss alvorlighet før kommunen kan ilegge overtredelsesgebyr. Kommunen må her gjøre en konkret vurdering om vesentlighetskriteriet er oppfylt. Tilsynelatende like handlinger vil kunne bli vurdert ulikt avhengig av handlingens virkning og forholdene på stedet. For eksempel vil felling av et tre kunne bli vurdert ulikt avhengig av om treet har betydning for omgivelsene eller ikke. Et tuntre eller dominerende trær i byområder kan ha en vesentlig betydning på omgivelsene, mens de har mindre betydning andre steder. Trær som har en særlig økologisk verdi eller status, er det mer alvorlig å felle enn andre trær.

Til bokstav g nr. 2

Overtredelsesgebyr på inntil kr 100 000 kan ilegges ved vesentlige brudd på arealplan der overtredelsen har ført til, eller gir stor mulighet for at det kan føre til personskafe, vesentlig materiell skade eller skade for miljøet. Kravet for å ilegge overtredelsesgebyr av denne størrelsen er både at forholdet er et klart brudd på arealplan som nevnt i nr. 1 og at overtredelsen har ført til eller gir stor mulighet for at det kan føre til personskafe, alvorlig materiell skade eller skade for miljøet. Et eksempel her kan være når det i en arealplan er forbud mot felling av trær som sikrer boliger mot ras eller flom. Ulovlig hogst i dette tilfellet vil kunne gi stor mulighet for at det kan føre til personskafe eller vesentlige materielle skader.

Til bokstav h

Bokstav h kan medføre overtredelsesgebyr for feil i dokumentasjonen og villedende opplysninger, og som bærer preg av svikaktighet eller grove feil. Det er ikke meningen å ramme misforståelser, skrivefeil og lignende, jf. kravet om forsatt eller uaktsomhet. Bestemmelsen skal brukes der det gis uriktige eller villedende opplysninger som enten gjelder alvorlige forhold, eller hvor overtrederen burde vite at dokumentasjonen er uriktig.

Et eksempel på et forhold som rammes av bokstav h er innsending av gjennomføringsplan som ikke er basert på mottatte samsvars- og kontrollerklæringer, bruk av utfylte samsvars- og kontrollerklæringer som ikke baserer seg på en reell sluttvurdering eller kontroll osv.

Forfalskning av dokumentasjon og underskrifter er et særlig alvorlig brudd på regelverket. I slike tilfeller kan handlingen også anmeldes til påtalemyndigheten. I mange tilfeller vil det imidlertid være naturlig å håndtere en falsk underskrift i forbindelse med byggesaken, for eksempel der det dreier seg om kontrolldokumentasjon der ansvarlig kontrollerendes underskrift er forfalsket av tiltakshaver eller et annet ansvarlig foretak.

Bestemmelsen vil være aktuell å bruke mot ansvarlig søker som er ansvarlig for dokumentstyring i prosjektet, men også handlinger eller unnlater fra ansvarlig prosjekterende, kontrollerende og utførende kan rammes.

Til andre ledd

Nivåene på gebyrene i § 16-1 første ledd ligger ikke høyt. I noen tilfeller vil gebyrene i utgangspunktet bli lave i forhold til målsettingen om at de skal ha en preventiv virkning. Etter § 16-1 andre ledd kan imidlertid gebyret settes høyere enn den kategorien/rammen overtredelsen i utgangspunktet omfattes av.

Både privatpersoner og foretak kan få forhøyet gebyr etter bestemmelsen.

Bestemmelsen er særlig utformet med tanke på de tilfellene der overtredelsesgebyret ellers vil bli utforholdsmessig lavt i forhold til tiltakets størrelse, den økonomiske gevinsten overtredelsen kan tilføre overtrederen eller om det er overveiende sannsynlig at overtrederen bevisst har ignorert et kjent krav. Det vises til omtalen av § 16-2 første, tredje, fjerde og femte ledd om dette.

Til tredje ledd

Etter tredje ledd kan overtredelsesgebyr for en ansvarlig ikke overstige kr. 400 000 i et tiltak. Flere ansvarlige i et tiltak kan ilegges overtredelsesgebyr som for hver av dem kan gå opp til denne grensen.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. 01.07.15. Veiledning til ny bokstav g lagt inn. Lagt inn oppdaterte lovhenvvisninger.

§ 16-2. Utmåling av overtredelsesgebyr

- (1) Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på hvor alvorlig overtredelsen er.
- (2) Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e kan det legges vekt på om eventuelt pålegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 32-8 bokstav g til l er fulgt.
- (3) Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 første ledd bokstav a til e, g og h kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.
- (4) Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som kan medføre overtredelsesgebyr.
- (5) Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst, herunder om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi.
- (6) Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse kan det legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Ved vurderingen vektlegges om overtredelsen er gjort av profesjonelle aktører.
- (7) Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtrederens økonomiske situasjon.

Veiledning

Ved illeggelse av overtredelsesgebyr må kommunen vurdere hva som er et rimelig gebyr i forhold til overtredelsen. Blant annet må det legges vekt på hvor grov og alvorlig overtredelsen er. Andre forhold kan være om det er første gangen vedkommende gjør noe i strid med regelverket og om det er gjort for å tjene økonomisk på forholdet. Slike og andre vurderingstemaer fremgår av denne bestemmelsen.

Innledning

Overtredelsesgebyr kan ilegges for flere regelbrudd i samme tiltak, for eksempel tiltak uten tillatelse og i strid med plan. Disse kan regnes sammen ved at man først utmåler overtredelsesgebyret for hvert regelbrudd og så legger disse sammen. Det anbefales imidlertid at man legger sammen de økonomiske rammene for regelbrudd (for eksempel § 16-1 første ledd a nr 2 – 50 000 og § 16-1 første ledd c nr. 2 – 50 000, til sammen en ramme på 100 000). Deretter utmåles det samlede overtredelsesgebyret for den ansvarlige etter kriteriene i § 16-2. Dette er den metoden det legges opp til i sjekklisten som følger veilederen.

Rimelighet og samordning

Ved illeggelse av overtredelsesgebyr følger det av pbl. § 32-10 første ledd at sanksjoner skal stå i rimelig forhold til ulovligheten. Bestemmelsen uttrykker et generelt prinsipp for alle sanksjoner, og skal verken utvide eller innskrenke den alminnelige plikten som gjelder ved pålegg, forelegg, overtredelsesgebyr og liknende eller domstolens rett til å prøve dette. Vurderingen foretas etter at overtredelsesgebyr er utmålt etter § 16-2. For kommunen vil den praktiske konsekvensen særlig være at det ved utmålingen av overtredelsesgebyr må legges vekt på om det er krevet inn tvangsmulkt i forbindelse med et pålegg om retting av det samme forholdet. Hvis den ansvarlige har betalt en høy tvangsmulkt kan dette innebære at overtredelsesgebyret bør reduseres. Det presiseres i denne sammenhengen at innkreving av tvangsmulkt ikke automatisk skal medføre redusert overtredelsesgebyr, siden reglene om disse reaksjonene tjener forskjellige formål. Tvangsmulkt skal medvirke til at den ansvarlige følger opp pålegg, og vedkommende kan avverge kravet ved å følge pålegget. Hvis endelig innkrevet

tvangsmulkt er redusert ut fra en skjønnsmessig rimelighetsvurdering, skal det mye til at tvangsmulkten skal gi grunnlag for redusert overtredelsesgebyr.

For øvrig vil sjelden pbl. § 32-10 påvirke en beslutning om overtredelsesgebyr fattet innenfor rammen av byggesaksforskriften §§ 16-1 og 16-2.

Etter pbl. 32-10 andre ledd kan overtredelsesgebyr ikke ilegges hvis den ansvarlige er straffet eller frifunnet for samme forhold. Tilbaketrekking av godkjenning regnes ikke som straff i forhold til bestemmelsen. Forarbeidene er motstridende om dette. Formålet med tilbaketrekking av godkjenning er imidlertid ikke å straffe, men å sikre at foretakene har tilstrekkelige kvalifikasjoner. Foretakene får derfor også godkjenning på nytt så snart det kan dokumentere at det er kvalifisert.

Til første ledd

Ved utmåling av overtredelsesgebyr kan det legges vekt på alvorlighetsgraden av overtredelsen. Det må vurderes hvilke konsekvenser regelbruddet har eller kunne fått. Alvorlige overtredelser er for eksempel feil som innebærer ødeleggelse av uopprettelige verdier eller feil som medfører fare (for eksempel manglende brannsikring, utilstrekkelig bæreevne eller liknende).

Ved utmålingen kan kommunen også komme til at feilene er så små at overtredelsesgebyr ikke skal ilegges. Hvis den ansvarlige uopfordret har søkt å dempe ulempene ved feilen etter at vedkommende ble klar over den, vil dette også kunne tillegges vekt ved vurdering av hvor alvorlig feilen er.

Til andre ledd

Det kan legges vekt på om overtrederen viser vilje til å bringe forholdet i orden, ved å følge pålegg om retting. Grunnen er at det viktigste fokuset når det oppdages et forhold i strid med plan- og bygningslovgivningen må være å bringe tiltaket i overensstemmelse med regelverket. Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 nr. 1 bokstav a – e skal det derfor vektlegges om et pålegg om retting er fulgt.

Til tredje ledd

Ved vurdering av overtredelsesgebyrets størrelse etter § 16-1 nr. 1 bokstav a – e og g kan det legges vekt på om overtrederen åpenbart kjente til at handlingen var i strid med krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Hvis det er klart at overtrederen kjente til at tiltaket var i strid med regelverket, bør dette føre til et høyere overtredelsesgebyr.

Ved vurderingen av dette kan det legges vekt på om det aktuelle kravet var tydelig i plan eller byggetillatelsen, og om overtrederen er profesjonell. Tilsvarende kan det legges vekt på at overtrederen måtte være kjent med kravet, fordi det har vært et tema i søknadsprosessen eller i forbindelse med behandlingen av reguleringsplan foreslått av overtrederen.

Til fjerde ledd

Det kan legges vekt på at overtrederen ved gjentatte anledninger har vært ansvarlig for forhold som nevnt i § 16-1. Hvis overtrederen i en rekke saker har brutt regler i plan- og bygningslovgivningen, slik at manglende respekt for regelverket fremstår som et mønster, kan dette innebære at overtredelsesgebyret bør settes høyt.

Til femte ledd

Det kan legges vekt på om overtredelsen bidrar til økonomisk gevinst. Med dette menes om overtredelsen medfører at tiltaket eller eiendommen får en markert høyere økonomisk verdi som følge av det ulovlige forholdet. Regelen tar sikte på de tilfellene der det foreligger en markert verdiøkning. Det kan i denne sammenhengen også legges vekt på at størrelsen på verdiøkningen gjør at et overtredelsesgebyr i det lavere sjiktet ikke vil stå i forhold til verdiøkningen.

Til sjette ledd

Det kan legges vekt på om overtredelsen er gjort i vinnings hensikt. Dette vil i få tilfeller være aktuelt for private tiltakshavere, der formålet med tiltaket er oppføring eller videreutvikling av egen bolig/fritidsbolig. Derimot kan sjette ledd medføre at gebyret økes særlig for eiendomsutviklere/profesjonelle tiltakshavere i et utviklingsprosjekt for videresalg eller lignende, men også ansvarlige foretak kan settes i det øvre sjiktet av det alternative overtredelsen faller under.

Til syvende ledd

Det kan legges vekt på om overtredelsesgebyret vil virke urimelig ut fra overtreders økonomiske situasjon. Dersom overtrederen er et lite foretak eller en privatperson kan et stort overtredelsesgebyr få store konsekvenser, i verste fall konkurs. I slike tilfeller kan og bør kommunen vurdere å sette gebyret lavt.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 16-3. Forholdet til straffebed i andre lover

I saker som gjelder personskade eller alvorlig fare for personskade, miljøkriminalitet eller skade som rammes av bestemmelser i annet lovverk, plikter kommunen å varsle påtalemyndigheten om saken før overtredelsesgebyr ilegges.

Veiledning

Noen brudd på plan- og bygningsloven kan være særlig alvorlige. Disse bør da følges opp av politiet. Dette gjelder for eksempel ved personskade eller fare for alvorlig personskade, miljøkriminalitet og skader som følger av annet regelverk.

Innledning

En rekke forhold bør etter sin art følges opp av påtalemyndigheten. Dette fordi forhold som rammes av flere regelverk bør vurderes mot alle disse. Plan- og bygningsmyndighetenes kompetanse og ansvar gjelder kun plan- og bygningsloven. En etterforskning for brudd på annet regelverk vil kunne avdekke forhold som plan- og bygningsmyndighetene ikke vurderer eller avdekker i sitt tilsyn. Videre bør brudd på regler som anses å verne nasjonale interesser, som skader på kulturminner, nedbygging av strandsonen mv. samordnes. En rekke slike forhold ligger under Økokrim, jf. deres hjemmeside. For øvrig bør ulykker og skade i forbindelse med byggevirksomhet etterforskes av påtalemyndigheten.

Hvilke brudd på plan og bygningsloven skal varsles til påtalemyndigheten

En del alvorlige brudd på plan- og bygningsloven kan omfattes både av reglene om overtredelsesgebyr og straffebestemmelsene. Ved vesentlige eller grove og forsettelige eller grovt uaktsomme brudd på reglene som også kan medføre overtredelsesgebyr, bør kommunen vurdere om forholdet skal anmeldes som straffbart etter pbl. § 32-9. Dette vil gi en bredere etterforskning, og kan medføre sterkere og riktigere reaksjoner på forholdet.

Etter pbl. § 32-9 første ledd tredje punktum skal det særlig legges på overtredelsens omfang og virkninger samt graden av utvist skyld ved vurderingen av om overtredelsen er vesentlig. Oppregningen er ikke uttømmende. For eksempel kan det legges vekt på om motivet for handlingen er egen fordel. Når det gjelder omfanget av overtredelsen, er det også av betydning om det er tale om en enkelt overtredelse eller flere lovbrudd (som skal sanksjoneres under ett). Sentrale momenter for virkningene av overtredelsen er for eksempel fare for liv og helse, samt lovbruddets samfunnsmessige skadepotensial for øvrig. Fortjeneste oppnådd ved lovbruddet er også av betydning for vesentlighetsvurderingen, samt om det er tale om en bevisst og eventuelt planlagt overtredelse.

Hvis det har skjedd en ulykke i tiltaket som har medført personskade eller fare for personskade må påtalemyndigheten varsles. Slike forhold kan rammes av plan- og bygningsloven som sviktende prosjektering eller feil i utførelsen, men også andre regler kan ramme forholdet, blant annet arbeidsmiljøloven.

Begrepet ”miljøkriminalitet” dekker en rekke forhold, blant annet ulovlig arbeid som berører forurenset grunn, ulovlig sanering av miljøfarlige stoffer, skader på beskyttet naturmiljø mv. Slike forhold kan etter omstendighetene også straffes etter annet regelverk, jf. forurensingsloven kapittel 10 og naturmangfoldsloven § 75.

Brudd på ”annet lovverk” vil i første rekke gjelde kulturminneloven og friluftsløven. Brudd på disse kan også omfattes av begrepet ”miljøkriminalitet” i vid forstand. Brudd på friluftsløven vil typisk være ulovlig bygg som sperrer i strandsonen, og som kan straffes etter friluftsløvens § 39. Brudd på kulturminneloven straffes etter kulturminneloven § 27. Dette vil typisk være arbeid i strid med loven på fredede bygg eller fredet grunn.

Varsel til påtalemyndigheten

Byggesaksforskriften § 16-3 pålegger kommunen å varsle påtalemyndigheten. Dette vil vanligvis skje ved anmeldelse av forholdet. Anmeldelsen bør gi en beskrivelse av forholdet, herunder hva slags tiltak det er snakk om, handlingen som anses å være ulovlig, tidspunktet for handlingen og hvem kommunen anser å være ansvarlig for den. Så langt den har kunnskap om det kan kommunen også angi de reglene som antas å være brutt.

Dersom påtalemyndigheten ønsker å følge opp saken med etterforskning, må kommunen legge den til side. Hvis det tas ut tiltale, slik at den ansvarlige dømmes eller frifinnes for forholdet, kan kommunen ikke ilegge den ansvarlige overtredelsesgebyr.

Hvis påtalemyndigheten velger å ikke forfølge saken videre, vil kommunen etter omstendighetene kunne ta saken opp igjen for å vurdere om det skal ilegges overtredelsesgebyr. Dette vil kunne gjøres der påtalemyndigheten anser at forholdet ikke er så alvorlig at straffealternativet i pbl. § 32-9 kommer til anvendelse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

Kapittel 17. Refusjon

Innledning

Ved opparbeiding av godkjent offentlig vei eller hovedledning for vann og avløp etter pbl. § 18-1 eller fellesarealer etter pbl. § 18-2, kan det kreves refusjon, jf. pbl. §§ 18-3 – 18-12. Tiltakshaver har etter pbl. § 18-8 plikt til å utarbeide grunnlaget for refusjonsberegningen og foreta den forberedende saksbehandlingen.

Det er innført tidsfrist for kommunenes behandling av refusjonssaker for å sikre fremdrift og forutberegnelighet for tiltakshaver, se § 7-1 første ledd bokstav f.

For å gjøre refusjonssaken enklere for tiltakshaver, og for å bidra til mer standardisert materiale, og til hjelp for naboer og kommunene, gis det forskrifter om planer, kostnadsoverslag, saksbehandling og pristilbud. I refusjonssaker vil det kunne være et stort antall parter (eller refusjonsdebitorer) som regelmessig vil stille spørsmål ved hvordan man har kommet fram til refusjonsgrunnlaget. Det er derfor en fordel for partene å ha et forskriftsverk å støtte seg til slik at debitorene lettere kan kontrollere og erkjenne at behandlingen er korrekt.

Forskriftsbestemmelsene retter seg bare mot dokumentasjonen i refusjonssaken og skal ikke utvide eller innskrenke refusjonsberettigede tiltak, refusjonsenheten eller andre materielle regler som følger direkte av loven.

§ 17-1. Planer på kart og dokumentasjon

- (1) Tiltakshaver skal sørge for at det utarbeides en oversikt over hver enkelt refusjonspliktig eiendom med angivelse av refusjonspliktig areal og antatt tillatt utnytting, og oppgi hvordan grunnlaget for beregningen har fremkommet. Det skal oppgis hvorfor de enkelte eiendommer anses å være refusjonspliktige.
- (2) Det refusjonsberettigede tiltaket skal inntegnes på kart i målestokk 1:1000. Kommunen kan kreve annen målestokk.
- (3) Plan over refusjonsenheten skal vise hele det refusjonsberettigete tiltaket.

Veiledning

Som grunnlag for refusjonsberegning må en ha et godt kart over aktuelle refusjonsenheter og god dokumentasjon for hvordan grunnlaget for beregningen er fremkommet. Det må begrunnes hvorfor den enkelte eiendom anses å være refusjonspliktig. Tiltakshaver må sørge for at dette utarbeides. Kommunen har plikt til å hjelpe tiltakshaver med å fremskaffe arkivmateriale for eiendommer som berøres.

Til første og andre ledd

Bestemmelsene gir retningslinjer for tiltakshavers utarbeidelse av materialet i refusjonssaken som skal sendes på høring, for mottak av høringsuttalelsene og når det skal tas standpunkt til disse. Bestemmelsene skal videre forenkle kommunens vurdering av refusjonssaken og gi hver enkelt grunneier et grunnlag for å vurdere sin egen stilling som part i saken.

Til tredje ledd

Plan over refusjonsenheten skal vise hele det refusjonsberettigede tiltaket. Dette vil for fellesanlegg med videre etter pbl. § 18-2 være det samme som anlegget slik det er regulert i plan, siden det skal opparbeides i samsvar med planen. For vei, vann og avløp etter pbl. § 18-1 skal anlegget ligge innenfor planen, og skal etter pbl. § 18-4 være ”en strekning hvor en sammenhengende opparbeiding, omlegging eller utvidelse som nevnt i § 18-1 første ledd finner sted”. Etter at planene er godkjent kan ikke strekningen for opparbeiding forlenges. Plan over refusjonsenheten skal derfor vise hele det refusjonsberettigede tiltaket.

Kommunen har en generell plikt etter forvaltningsloven til å yte bistand til tiltakshaver for å fremskaffe arkivmateriale for de eiendommer som berøres. Kommunen må også være behjelpelig med å fremskaffe reguleringsplaner og tolke reguleringssituasjonen. Kommunen må gi opplysninger om de enkelte eiendommers vann- og avløpsforhold og fremskaffe opplysninger om det er noen eiendom som er gitt utsettelse med plikten til å utføre offentlige anlegg etter pbl. § 18-1.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-2. Kostnadsoverslag over refusjonsenheten

(1) Tiltakshaver skal utarbeide et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet. Det skal utarbeides separate kostnadsoverslag for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg. Betjener refusjonsberettiget vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg de samme eiendommene, kan det utarbeides et samlet kostnadsoverslag.

(2) Det skal fremgå av dokumentasjonen at overvannsledning som i hovedsak betjener veianlegget, er kalkulert sammen med veianlegget. Der overvannsledning dels betjener byggeområdet og dels veianlegget, skal dokumentasjonen vise en skjønsmessig fordeling på veianlegg og avløpsanlegg.

(3) Bygges et vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg med større dimensjoner enn fastsatt i plan- og bygningsloven § 18-1, skal dokumentasjonen vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag.

(4) Kostnadsoverslaget skal oppdeles i følgende tilfeller:

- a. Deles refusjonsenheten etter plan- og bygningsloven § 18-4 første ledd andre punktum, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for hver refusjonsenhet
- b. Overstiger en eller flere strekninger maksimumsbredde eller maksimal dimensjon fastsatt i plan- og bygningsloven § 18-1, skal tiltakshaver utarbeide eget overslag for disse.

Veiledning

Tiltakshaver må få utarbeidet et kostnadsoverslag for hva refusjonen kan koste for hver refusjonsenhet. Som hovedregel lages egne overslag for henholdsvis vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg. Overvannsledning som i hovedsak betjener veianlegget skal kalkuleres sammen med veianlegget. Lages anleggene med større dimensjoner enn det kan kreves refusjon for etter plan- og bygningsloven § 18-1, skal det vises at kostnadsoverslaget reduseres forholdsvis like mye.

Til første ledd

Det skal utarbeides et kostnadsoverslag for hver refusjonsenhet, altså hver sammenhengende opparbeiding. Man kan altså regnskapsmessig ikke slå sammen to ledningsstrekninger eller veistrekninger som ikke har noen fysisk sammenheng selv om man befinner seg innenfor det samme utbyggingsområde. Dokumentasjonen skal gjenspeile dette. Videre skal kostnadsoverslag som hovedregel gis separat for vei, vann- og avløpsanlegg, siden det kan være uklart om et veianlegg betjener nøyaktig de samme eiendommene som det tilhørende ledningsanlegg. Kommunen kan vurdere spørsmålet, og eventuelt slå sammen summene av overslagene.

Pbl. kap. 18 benytter betegnelsen ”ledning”. I forskriften benyttes begrepet anlegg, som i forbindelse med opparbeiding og refusjon dekker samme innhold.

Til andre ledd

Bestemmelsen presiserer at kostnadsoverslag vedrørende overvannsanlegg skal vise en fordeling av kostnadene tilsvarende de eiendommer/anlegg overvannsanlegget betjener.

Til tredje ledd

Bestemmelsen presiserer at kostnadsoverslaget skal ligge innenfor refusjonsenheten, og altså gjenspeile de kostnader som kan inngå i refusjonsoppjøret. Kostnader for større anlegg enn det som kan kreves opparbeidet etter pbl. § 18-1, skal reduseres forholdsmessig i refusjonssaken.

Til fjerde ledd

Bestemmelsen angir tilfeller der det skal gis flere kostnadsoverslag for en refusjonsenhet.

Til fjerde ledd bokstav a

Bokstav a gjelder de tilfellene der refusjonsenheten skal avvike fra lovens hovedregel for å unngå en klart urimelig fordeling. Det er kommunen som fatter slikt vedtak, jf. pbl. § 18-4 første ledd andre punktum, og oppdeling er bare aktuelt i sjeldne tilfeller. Dersom imidlertid utbygger ikke har tilrettelagt refusjonssaken med denne muligheten for øye, vil kommunen måtte be tiltakshaver om å splitte opp kostnadsoverslaget senere.

Til fjerde ledd bokstav b

Bokstav b gjelder der en del av tiltaket er mer omfattende enn det som følger av loven. I slike tilfeller skal kostnadsoverslaget etter tredje ledd vise et forholdsmessig redusert kostnadsoverslag. Hvis det kun er enkelte deler av tiltaket som er større enn grensene i pbl. § 18-1, skal det for oversiktens skyld være egne kostnadsoverslag for disse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-3. Tekniske planer

(1) Tiltakshaver skal utarbeide tekniske planer som underbygger kostnadsoverslaget. Skråningsutslag med skjæring og fylling og eventuelle støttemurer skal vises.

(2) Tekniske planer for veianlegg skal vise veilegemets oppbygging, kurvatur, stigningsforhold, slukplan og overvannshåndtering, brannkummer, stikkrenner, rør og belysning mv.

(3) Tekniske planer for vei-, vannforsynings- og avløpsanlegg skal vise grøftens typiske snitt og hvordan vann-, avløp- og eventuelle overvannsledninger legges i forhold til hverandre. Isolasjon mot frost og eventuell plass for pumpestasjoner skal vises.

(4) Der det refusjonsberettigede tiltaket gjelder opparbeidelse av fellesarealer etter plan- og bygningsloven § 18-2, skal tekniske planer vise hvordan kravene i reguleringen blir oppfylt.

Veiledning

Kostnadsoverslag må belyses og underbygges av tekniske planer og prosjektering som tiltakshaver skal få utarbeidet. Bestemmelsen fastsetter minstekravene for den tekniske beskrivelsen for tiltakene. Dokumentasjonen kan legges til grunn for videre behandling av saken og senere drift av anleggene.

Innledning

Bestemmelsen trekker opp minstekrav til den tekniske beskrivelsen av det refusjonsberettigede tiltaket. I refusjonssaken skal tekniske planer og prosjektering belyse og underbygge kostnadsoverslaget. Den samme dokumentasjonen kan brukes både for kommunens byggesaksbehandling og kommunens behov som forvaltningsorgan i refusjonssaker. Dokumentasjonen vil videre legges til grunn ved kommunens overtakelse av tiltakene, tilknytning til eksisterende offentlig anlegg og for kommunen som fremtidig eier av anlegget.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-4. Forslag til fordeling av utgifter

(1) Tiltakshaver skal, på bakgrunn av areal og tillatt utnyttning på den enkelte berørte eiendom, sette opp et forslag til fordeling av utgiftene. Der kommunestyret har fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling skal disse benyttes.

(2) Forslag til fordeling etter første ledd skal vise enhetspris pr. kvadratmeter grunnareal og pr. kvadratmeter bruksareal. Er kostnadsoverslaget redusert som vist etter § 17-2 andre eller tredje ledd, skal det oppgis redusert enhetspris. Det beløp som ikke inngår i fordelingen skal også oppgis. Det skal oppgis enhetspriser for hvert kostnadsoverslag som skal utarbeides etter § 17-2.

(3) Forslag til fordeling skal angi antatt verdiøkning for hver refusjonspliktig eiendom.

Veiledning

Forslag til kostnadsfordeling skal baseres på reglene i plan- og bygningsloven for fordeling av utgiftene mellom grunneierne. Grunnareal og tillatt utnyttning av den enkelte eiendom er sentrale, men kommunestyret kan ha fastsatt andre faktorer for kostnadsfordeling. Det antas at alle eiendommer som får nytte av de aktuelle anleggene får en verdiøkning. Antatt verdiøkning på grunn av anleggene skal angis for hver refusjonspliktig eiendom.

Innledning

Bestemmelsen presiserer at forslag til kostnadsfordeling skal baseres på regler i pbl. for fordeling av utgiftene. De faktorene kommunestyret fastsetter er generelle, og hjemmelen fremgår av pbl. § 18-7 første ledd siste punktum.

Etter andre ledd skal forslag til fordeling angi kostnadene fordelt på antall kvadratmeter grunnareal og bruksareal. Størrelsen på bruksarealet vil være avhengig av rammene for utnyttning, herunder planens krav, kommunale pålegg og andre relevante forhold som legger begrensning eller føring for utnyttelsen. Enhetsprisen skal reduseres hvis kostnadsoverslaget er redusert som følge av at tiltaket er større enn rammene i pbl. § 18-1.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-5. Berørte grunneiere og festere

(1) De berørte grunneiere og festere skal få tilsendt materialet etter § 17-1, § 17-2 og § 17-4 til uttalelse sammen med en kort redegjørelse for reglene om refusjon. Varsel skal skje ved rekommandert sending eller dokumenteres ved kvittering fra mottaker. De berørte grunneiere og festere kan kreve å få se tekniske planer etter § 17-3.

(2) Når uttalelsene etter første ledd er mottatt skal tiltakshaver foreta de endringer uttalelsene gir grunnlag for, før materialet sendes kommunen. Gir uttalelsene grunnlag for å gjøre endringer i kretsen av de refusjonspliktige eller andre endringer som i ikke ubetydelig grad får virkning for en eller flere refusjonspliktige, skal det sendes nytt varsel.

(3) Ved nytt varsel skal partene få tilsendt de dokumentene det er gjort endring i.

(4) Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene er vurdert.

Veiledning

Bestemmelsen inneholder kravene til oversendelse av plankart, kostnadsoverslag og utgiftsfordeling til berørte grunneiere og festere. Oversendelsen skal inneholde en kort redegjørelse for refusjonsreglene. Berørte grunneiere og festere kan kreve å få se de tekniske planene. De berørte kan innen tre uker fra mottak av materialet gi uttalelse til tiltakshaver. Etter eventuelle justeringer sender tiltakshaver materialet til kommunen med redegjørelse for sin vurdering av uttalelsene.

Til første ledd

Bestemmelsen trekker opp kravene til utsendelse til berørte grunneiere og festere. Varsel skal sendes rekommandert eller dokumenteres ved kvittering fra mottaker, og inneholde planer og dokumentasjon over refusjonsenheten, kostnadsoverslaget og forslag til fordeling, jf. §§ 17-1, 17-2 og 17-4. Sammen med materialet skal det følge en kort redegjørelse for reglene om refusjon. Det er tilstrekkelig at redegjørelsen inneholder følgende punkter:

- refusjonskravet er basert på at tiltakshaver har plikt til å opparbeide fellesanlegg. Det kan kreves refusjon for offentlige vann- og avløpsanlegg etter pbl. § 18-1 og private fellesanlegg eller parkbelte langs industriområde etter pbl. § 18-2 ,
- refusjon skal fordele kostnadene på alle som etter loven har fordel av opparbeidingen. Fordelen vil i de fleste tilfeller baseres på at refusjonsdebitor selv ville fått plikt til å opparbeide anleggene ved en egen senere utbygging,

- refusjonen skal i utgangspunktet fordeles etter størrelsen på tomtene som de berørte har, men den skal samtidig også svare til verdiøkningen på tomten,
- tiltakshaver utarbeider forslag til kostnader og fordeling, men det er kommunen som fatter endelig vedtak i saken.

Det følger av loven at de berørte har tre uker på seg til å avgi uttalelse.

Til andre ledd

Eventuelle innkomne merknader skal vurderes av tiltakshaver, som skal foreta de endringer uttalelsene gir grunnlag for. Ofte vil uttalelsene gi grunnlag for endringer i fordelingsforslag. Enhver justering av forslag til refusjonsutligning vil gi seg utslag overfor de øvrige debitorer. Faller en eiendom ut av kretsen av de refusjonspliktige, blir det tilsvarende økte utgifter for de øvrige. Det vil derfor være nødvendig å sende et justert forslag ut på ny høring.

Dersom det er grunn til å ta med ytterligere eiendommer blant de antatt refusjonspliktige, skal vedkommende grunneier eller fester varsles og få tilsendt fullstendig materiale og gis en frist på 3 uker til å uttale seg. Tabelloppsett som skal benyttes i den videre saksgang skal korrigeres. Materialet kan ikke sendes kommunen før den nye fristen for uttalelse har gått ut. Det skal i følgebrev til kommunen redegjøres for hvordan høringsuttalelsene er vurdert.

Til tredje ledd

Hvis vedkommende finner grunn til å revidere det refusjonsberettigede tiltaket, kostnadsoverslaget eller fordelingen på en slik måte at saken er vesentlig endret, skal den sendes de berørte på nytt. I slike tilfeller er det etter tredje ledd tilstrekkelig å sende ut dokumentene det er gjort endringer i. I praksis vil dette som oftest dreie seg om det dokumentet som viser forslag til kostnadsfordeling.

Til fjerde ledd

Ved oversendelse til kommunen skal tiltakshaver redegjøre for hvordan uttalelsene fra eiere av de refusjonspliktige arealene er vurdert.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-6. Kommunens godkjenning av planer og kostnadsoverslag

(1) Før godkjenning gis, skal kommunen påse at planer for tiltaket er i samsvar med kommunens arealplaner og andre bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

(2) Finner kommunen feil i tiltakshavers planer, herunder feil som kan være av betydning for kostnadsoverslagets troverdighet, eller som kan medføre at tiltaket ikke oppfyller kravene i plan- og bygningsloven § 18-1, kan godkjenning ikke gis. Ved mindre feil kan godkjenning gis på vilkår om at feilene rettes.

Veiledning

Det klargjøres hva kommunen skal vurdere ved godkjenning av planer. Det er viktig at planene bidrar til realistiske og gjennomførbare tiltak. Ved mindre feil kan godkjenning gis på vilkår av retting, ved andre feil kan ikke godkjenning gis.

Til første ledd

Bestemmelsen klargjør hva kommunen skal vurdere ved godkjenning av planer, jf. pbl. § 18-8 andre ledd. Vurderingen av planenes kvalitet skal bidra til at refusjonssaken gjelder realistiske og gjennomførbare tiltak. Videre vil en vurdering i denne fasen avhjelpe mulige senere problemer ved den senere overtagelsen av anlegget samt ved drift og vedlikehold.

Bestemmelser om utførelse av et ledningsanlegg følger gjerne av kommunens normalreglement for slike ledninger, og kan være gitt i kommuneplanbestemmelser. Kravene til utførelsen kan også være gitt som vedtekter til tidligere pbl. § 67 nr. 3 fram til 1. juli 2017 eller til de er erstattet med kommuneplanbestemmelser.

Til andre ledd

Bestemmelsen regulerer tilfellene der kommunen finner feil ved planene. Når mindre feil påpekes, kan det settes som vilkår at feilene rettes. Dersom det finnes feil som har betydning for kostnadsoverslagets troverdighet, kan planene ikke godkjennes. Det er viktig at kostnadsoverslaget er mest mulig korrekt. Tiltakshaver må i så fall få planene i retur for nødvendig oppretting eller omprosjektering.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-7. Kommunens vedtak om foreløpig beregning av refusjon

(1) Ved godkjenning skal kommunen vurdere tiltakshavers angivelse av tiltaket og eiendommer og arealer som anses refusjonspliktige, herunder at de refusjonspliktige får oppfylt sin egen forpliktelse etter plan- og bygningsloven § 18-1 og at det lovlig kan kreves tilknytning til anlegget gjennom privat anlegg. For anlegg som nevnt i plan- og bygningsloven § 18-2 skal kommunen tilsvarende påse at tiltaket tjener de refusjonspliktige.

(2) Finner kommunen grunnlag for å gjøre endringer i planene for utførelse, kostnadsoverslaget eller forslaget til fordeling, skal kommunen rette dette.

(3) Medfører kommunens vurdering at ny refusjonspliktig eiendom inkluderes i saken, eller at forslaget til fordeling øker med mer enn 15 % for noen eiendom, skal saken returneres til tiltakshaver som sender fordelingsforslaget til berørte grunneiere og festere for ny uttalelse.

Veiledning

Her presiseres kommunens plikter ved fastsetting av kostnadsfordelingen. Kommunen skal vurdere planområdet, at de refusjonspliktige får oppfylt sine egne forpliktelser ved gjennomføringen av tiltakene og kostnadsoverslag mv. Ved større endringer skal tiltakshaver sende fordelingsforslaget til ny uttalelse fra de berørte.

Til første ledd

Bestemmelsen presiserer kommunens plikter ved fastsetting av kostnadsfordelingen. Det pekes særlig på at de grunnleggende forutsetningene for refusjonsplikt skal være avklart, men kommunens godkjenning av planer, kostnadsoverslag og forslag til fordeling må alle baseres på en vurdering fra kommunens side.

Når det gjelder hvilke eiendommer som får nytte av anlegget, vil dette ofte være innlysende. Men noen ganger kan det knytte seg tvil til om eiendommer som ligger et stykke fra anlegget kan pålegges å bli tilknyttet gjennom private anlegg. Et sentralt poeng er at refusjon påhviler eiendom som ligger slik til at en i en senere byggesak vil kunne anse at opparbeidingsplikten allerede er oppfylt.

Til andre ledd

Bestemmelsen regulerer det forhold at kommunen finner å måtte gjøre endringer. Dersom nye eiendommer tas med som refusjonspliktige, må vedkommende grunneier varsles. Dersom kommunen tar ut eiendommer av tiltakshavers forslag til fordeling, vil kostnadene for de øvrige grunneiere stige.

Til tredje ledd

Etter bestemmelsen må det gjennomføres ny høring dersom forslaget til fordeling endres med mer enn 15 % for noen eiendom. Grunnen til dette er at debitorerne på ny skal kunne få vurdert om man vil påberope seg en verdistigningsbegrensning for eiendommen.

Det kan tenkes at kommunen vedtar å dele refusjonsenheten. Det beste er at tiltakshaver har forutsett at dette kan komme til å skje slik at det er sendt inn separate kostnadsoverslag og separate forslag til fordeling for de to enhetene. En deling vil forandre grunnlaget for fordelingen så mye at det må gjennomføres ny varsling blant de refusjonspliktige. Saken skal i så fall sendes i retur til tiltakshaver som utarbeider nye kostnadsoverslag og nytt fordelingsforslag som må sendes de berørte til uttalelse.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-8. Anledning til uttalelse til gitt pristilbud. Anbudskonkurranse

Krever kommunen pristilbud eller anbudskonkurranse i stedet for kostnadsoverslag for utførelsen av anlegget, skal tiltakshaver gis anledning til å uttale seg og eventuelt fremlegge reviderte beregninger.

Veiledning

Kommunen kan kreve bindende pristilbud, eventuelt etter anbudskonkurranse. Tiltakshaver skal i så fall få uttale seg, og kan legge frem reviderte beregninger.

Innledning

Kommunen kan etter pbl. § 18-8 andre ledd andre punktum kreve å få tilsendt bindende pristilbud, eventuelt innhentet i anbudskonkurranse. Det settes ingen kriterier i loven for når kommunen bør kreve fremsatt et pristilbud. Pristilbudet er bindende ved den endelige fastsettelsen av refusjonen, jf. pbl. § 18-9 andre ledd.

Prosessen med å gjennomføre en anbudskonkurranse vil medføre kostnader som må anses som nødvendige, og som kan inngå i de refusjonsberettigede kostnadene. Kommunen bør derfor ikke gi pålegg om anbudskonkurranse uten at man er rimelig sikker på at kostnadene kan presses ned.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-9. Tilleggsutligning

Krav fra tiltakshaver om tilleggsutligning av kostnad som er udekket som følge av avkorting etter plan- og bygningsloven § 18-8 andre ledd tredje punktum må fremsettes innen 3 uker etter at kommunens godkjenning av planer og foreløpig beregning er meddelt refusjonskreditor.

Veiledning

Der manglende verdiøkning på en eiendom fører til at refusjonsbeløp avkortes eller faller bort, kan refusjonskreditor kreve at udekkede beløp blir fordelt på de andre eiendommene.

Innledning

Tilleggsutligning utføres bare dersom tiltakshaver krever det. Det er i loven ikke satt noen frist for å kreve slik utligning. Av hensyn til debitorerne bør det likevel være en frist for å fremsette kravet slik at disse raskt kan skaffe seg et totalbilde av det samlede refusjonsbeløp.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 17-10. Renter ved betaling i årlige terminer

Ved betaling av refusjon til det offentlige i terminer etter lovens § 18-10 tredje ledd skal rentesatsen være summen av:

- den rente som gjelder for fastrentelån i Husbanken med fem års betalingstid og lengst intervaller mellom terminforfall og
- et tillegg på tre prosent

Veiledning

Grunneier kan betale refusjonsbeløpet tilbake til kommunen over 5 år. Bestemmelsen angir hvordan den årlige renten fastsettes i slike tilfeller. Denne renten gjelder for hele nedbetalingsperioden.

Til bestemmelsen

Hovedregelen for refusjon er at beløpet for den enkelte grunneier/debitor forfaller til betaling fem uker etter at endelig vedtak om refusjon er meddelt vedkommende. Der det offentlige er refusjonskreditor, har imidlertid debitor etter pbl. § 18-10 tredje ledd anledning til å kreve at refusjonsbeløpet betales tilbake over fem år i årlige terminer. Dette vil tilsvare kreditt fra det offentlige. Renten ved utsatt betaling skal fastsettes av departementet.

Bakgrunnen for regelen om utsatt betaling er å gi grunneiere en viss mulighet for å dele opp betalingen hvis vedkommende ønsker det, for eksempel hvis grunneieren vil ha problemer med å fremskaffe hele beløpet under ett eller det vil være en for stor belastning å gjøre dette.

Fastsetting av rente

Ved betaling av refusjon til det offentlige i årlige terminer, jf. pbl. § 18-10 tredje ledd, skal det betales en rente basert på Husbankens fem års nominelle fastrente, som gjelder på det tidspunktet avtalen inngås, med et påslag på tre prosent. Denne renten skal ligge fast i hele låneperioden.

Rentesatsen skal gjelde der private bruker sin rett til å betale refusjonsbeløp til det offentlige i årlige terminer over inntil fem år. Rentesatsen vil gjelde for hele nedbetalingsperioden. Lånetaker står fritt til å innfri deler eller hele lånet før løpetiden er over. Renten vil være den samme uansett om debitor ønsker å betale ned over kortere tid enn fem år.

Husbankens fem års nominelle fastrente + 3,0 = Rentesats til lånetaker. Husbankens fem års nominelle fastrente finnes på: www.husbanken.no/rente/

Endringshistorikk

01.07.11. Bestemmelsen er ny. I kraft fra 01.07.11.

Kapittel 18. Utbyggingsavtaler

Innledning

Bestemmelsene i kapitlet om utbyggingsavtaler omfatter en bestemmelse som er en direkte videreføring av forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, og en bestemmelse om adgang til å gjøre unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter pbl. §§ 17-2 og 17-4. Det vises også til utfyllende veiledningsmateriale på Kommunal- og regionaldepartementets sider om utbyggingsavtaler på www.regjeringen.no/krd.

§ 18-1. Forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler

Det kan ikke avtales at grunneier eller utbygger helt eller delvis skal bekoste infrastruktur som skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester som det offentlige med hjemmel i lov er forpliktet til å skaffe til veie. Med bekoste menes også utgifter i forbindelse med forskuttering, lån eller andre kredittytelser.

Veiledning

En utbyggingsavtale er en kontrakt mellom en entreprenør og en grunneier eller en kommune som innebærer en rett til å få regulert et område for bebyggelse, og til å gjennomføre utbyggingen. Denne bestemmelsen begrenser kommunens adgang til å stille vilkår overfor utbyggeren ved inngåelse av en utbyggingsavtale. Kommunen kan ikke stille som vilkår at utbyggeren skal bære kostnadene ved bygging av skoler, barnehager, sykehjem eller lignende tjenester som kommunen er forpliktet til å skaffe.

Innledning

Det følger av pbl. § 17-6 at det kan gis ytterligere bestemmelser om inngåelse av selve utbyggingsavtalen, hvilke typer tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i en utbyggingsavtale hvordan kriteriene i loven skal anvendes, og hvordan avtalevilkårene kan gjennomføres.

Byggesaksforskriften § 18-1 angir et forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler, og inneholder en definisjon av hva slike tiltak er. Bestemmelsen er en videreføring av forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler (FOR 2006-04-20 nr 453). En forpliktelse fra private i utbyggingsavtale om opparbeiding av skoler, barnehager eller lignende er ikke tillatt.

Loven er en direkte videreføring av tidligere pbl. kap. XI-A. Loven omfatter alle typer planer, herunder også tidligere inngåtte reguleringsplaner, områdeplaner og bebyggelsesplaner. I bestemmelsen som regulerer forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler, pbl. § 17-2, er det tatt inn en delegasjonssperre, slik at vedtaket må fattes av kommunestyret selv.

Typer av tiltak – kriterier for avgrensning

For å angi hvilke bestemte typer tiltak som ikke kan inngå i en utbyggingsavtale brukes formuleringen ”skoler, barnehager, sykehjem eller tilsvarende tjenester”. Hvilke tiltak som rammes presiseres nærmere ved at det kun er de tjenestene det offentlige har en lovfestet plikt til å fremskaffe som er omfattet av forbudet.

Det offentlige er i stor utstrekning forpliktet til å fremskaffe skoletilbud, og skoler vil således ikke kunne inngå i avtalene. Også for barnehager og sykehjem foreligger en plikt for det offentlige til å sørge for at det foreligger et tilbud. Alle former for overføringer fra utbygger til kommunen som har med det alminnelige tilbudet å gjøre, faller dermed inn under forbudet i forskrift.

Forbudet retter seg mot tilbud det offentlige har ansvar for å fremskaffe uavhengig av hvordan dette skjer. Også tilbud som leveres av private, for eksempel private barnehager, er forbudt i utbyggingsavtaler. Det kan ikke tas inn et vilkår om tilskudd til skoler, heller ikke i form av skolebygg som f. eks. stilles til rådighet til redusert leie.

Forbudet retter seg som nevnt mot det tilbudet det offentlige har plikt til å fremskaffe. Det trekkes altså en grense mot tilbud som retter seg mot samme brukergruppe (skolebarn, barnehagebarn og pasienter), men som ikke er en del av de lovpålagte ytelsene. Dette må i utgangspunktet vurderes ut fra de aktuelle særlovene. Tiltak som oppfyller kravene til tjenesten og bidrar til kommunens oppfyllelse av de lovpålagte pliktene kan ikke inngå i utbyggingsavtaler.

For skoler innebærer dette forbud mot bidrag til bygninger, anlegg eller drift for så vel skoler som skolefritidsordningen, jf. opplæringslova §§ 13-1 og 13-7. For barnehager gjelder forbudet barnehager som oppfyller kravene i barnehageloven jf. forskrift 1. mars 2006 nr. 266 om rammeplan for barnehagens innhold og oppgaver. Sykehjem reguleres av kommunehelsetjenesteloven og sosialtjenesteloven. Sosialtjenesteloven § 4-3 omfatter praktisk bistand og opplæring, herunder brukerstyrt personlig assistanse, avlastningstiltak, støttekontakt og boliger med heldøgns omsorgstjenester (aldershjem og tilrettelagte boliger for barn under 18 år). Bestemmelsene pålegger kommunen å tilby et minimum av tilbud. Etter bestemmelsen er aldershjem altså tilbud kommunen er pliktige å fremskaffe, og som således omfattes av forbudet. Kommunens helsetjeneste skal omfatte tilbud som opplistet i kommunehelsetjenesteloven § 1-3. Sentralt er kommunens plikt til å sørge for ”sykehjem eller boform med heldøgns omsorg og pleie”, jf. kommunehelsetjenesteloven § 1-3 andre ledd nr. 6. I forskrift for sykehjem og boform med heldøgns pleie er det stilt særlige krav til disse boformene. Ethvert bidrag til oppfyllelsen av et slikt tilbud omfattes av forbudet i forskriften. Omsorgsboliger kan reise særskilte problemstillinger. Omsorgsboliger faller ikke under definisjonen ”boform med heldøgns (omsorg) og pleie”, og omfattes således ikke av forbudet i forskriften. Grensedragningen her vil imidlertid ikke ha stor betydning, siden det følger av lovens § 17-3 andre ledd at eventuelle boliger kommunen betinger seg i avtalen skal kjøpes til markedspris.

Tvilstilfeller kan oppstå der avtalen gjelder bygninger og anlegg som ikke er eksklusive for skoler, barnehager, eller pasienter, men som også skal benyttes av disse. Eksempler kan være idrettsanlegg. Slike tiltak må vurderes ut fra sitt primære formål. Oppføres de i tilknytning til for eksempel en skole for å oppfylle hoveddelen av skolens plan for fysisk fostring kan anlegget være forbudt i utbyggingsavtale. Bygges anlegget derimot for kommunens innbyggere generelt, kan avtalen være tillatt, slik at vilkårene kun vurderes mot vilkårene i pbl. § 17-2.

For ytterligere veiledning vises til Kommunal- og regionaldepartementets egne sider om utbyggingsavtaler.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

§ 18-2. Unntak fra krav til saksbehandling og offentlighet for utbyggingsavtaler etter plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4

For utbyggingsavtaler hvor den private parts forpliktelser etter plan- og bygningsloven § 17-3 andre til fjerde ledd i det alt vesentlige omfattes av plan- og bygningsloven § 18-1 og § 18-2, kan kommunen unnta fra kravene i plan- og bygningsloven § 17-2 og § 17-4.

Veiledning

Saksbehandlingsreglene skal sikre en gjennomiktig og god prosess. Avtaler om gjennomføring av forhold som kan pålegges etter bestemmelser i plan- og bygningsloven innebærer imidlertid ingen fare for prosessen og gjennomsiktigheten. I slike tilfeller må ikke kommunen ha grunnlag i kommunalt vedtak fattet av kommunestyret selv. Da er det heller ikke nødvendig å kunngjøre oppstart av forhandlingene om en utbyggingsavtale, legge forslaget ut til offentlig ettersyn og kunngjøre utbyggingsavtalen når den er inngått.

Innledning

Det følger av pbl. § 17-6 at det kan gis ytterligere bestemmelser om inngåelse av selve utbyggingsavtalen, hvilke typer tiltak som kan omfattes av en utbyggingsavtale, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i en utbyggingsavtale, hvordan kriteriene i loven skal anvendes, og hvordan avtalevilkårene kan gjennomføres.

Byggesaksforskriften § 18-2 gir unntak fra kravet om saksbehandling og offentlighet i pbl. §§ 17-2 og 17-4 dersom den private parts forpliktelser i det alt vesentligste omfattes av pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Hjemmelen følger av plan- og bygningsloven § 17-6, som gir hjemmel til å gi ytterligere regler for selve avtaleinngåelsen av utbyggingsavtaler.

Til bestemmelsen

Loven stiller en rekke krav til saksbehandlingen i forbindelse med inngåelsen av utbyggingsavtaler, og kommunen har ansvar for å sikre at plan- og bygningslovens krav blir fulgt. Utgangspunkt for utbyggingsavtaler er forhåndsvedtaket i kommunestyret etter pbl. § 17-2 første ledd. Oppstart av avtaleforhandlinger, omfang av avtale som knytter seg til pbl. § 17-3, og innhold i

inngått avtale, skal legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader etter pbl. § 17-4 første ledd. Formålet med saksbehandlingsreglene er at store og dyre avtaler blir gjort kjent ved en gjennomiktig og god prosess. Utbyggingsavtaler innebærer at kommunen inntar en rolle som forhandlingspart i forlengelsen av allerede å være plan- og bygningsmyndighet. Tilbud fra utbygger om ytelser til kommunen kan tenkes å påvirke kommunen til å fatte gunstige vedtak i utbyggers favør eller skape mistanke. I ytterste konsekvens kan dette sette press på andre hensyn i en forsvarlig planprosess.

Avtaler om gjennomføring av forhold som kan pålegges opparbeidet med hjemmel i pbl. §§ 18-1 og § 18-2 innebærer imidlertid ikke en forfordeling. Dersom forpliktelsene for den private part i det alt vesentligste følger av pbl. § 17-3 andre til fjerde ledd, altså slik at de kunne vært pålagt med hjemmel i lov utenom utbyggingsavtalen, er det hverken nødvendig å følge pbl. § 17-2 om forutberegnelighetsvedtak eller at kommunen skal legge til rette for medvirkning fra berørte grupper og interesser. Det er heller ikke nødvendig å følge saksbehandlingsreglene i pbl. § 17-4 om kunngjøring av oppstart av forhandlinger, utlegging av utbyggingsavtalen på offentlig ettersyn, eller kunngjøring av inngåelse av utbyggingsavtale.

Dersom en del av utbyggingsavtalen skal unntas offentlig ettersyn, skal den private parts forpliktelser etter avtalen ikke gå lenger enn en gjennomføring av plan etter pbl. §§ 18-1 og 18-2.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.

Kapittel 19 Kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger

Innledning

Kapittel 19 er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 31-4. Lovbestemmelsen sier at departementet kan gi forskrift om kommunens adgang til å gi pålegg om dokumentasjon og utbedring av eksisterende byggverk og installasjoner. Etter lovbestemmelsens andre ledd kan det gis forskrift om pålegg som tilsies av tungtveiende hensyn til universell utforming, helse, miljø, sikkerhet eller bevaringsverdi.

Bestemmelsene i kapittel 19 gjelder bare bevaringsverdi og omfatter bare bygninger. Begrepet ”byggverk” brukes i plan- og bygningsloven som et samlebegrep for bygninger, konstruksjoner og anlegg. Pålegg om utbedring etter dette kapitlet skal ikke gjelde konstruksjoner og anlegg, og det er derfor brukt begrepet ”bygning”. Fredede bygninger reguleres i kulturminneloven og er ikke omfattet av kapittel 19.

Forskriftsbestemmelsene gjelder bygningers eksteriør. Dette kan også omfatte fundament, bærende konstruksjoner og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen, jf. § 19-2 tredje ledd.

Kommunens vurderinger av om det foreligger grunnlag for å gi pålegg er et rettsanvendelsesskjønn som innebærer at det kan overprøves fullt ut av domstolene og i klageomgangen, jf. forvaltningsloven (fvl) § 34. Kommunens vurdering av om pålegg skal gis når grunnlaget foreligger, formulert som ”kommunen kan”, er likevel et fritt skjønn. Dette gjelder § 19-5 første, andre og fjerde ledd. I tillegg er det en kan-bestemmelse i § 19-2 første ledd (kan kreve dokumentasjon), og i § 19-6 (kan gi pålegg om umiddelbare sikringstiltak).

En del begreper som brukes i dette kapitlet finnes også i annet regelverk, jf. særlig kulturminneloven. Begrepene er i kapittel 19 gitt selvstendig betydning, og tolkningen av tilsvarende begreper i kulturminneloven kan derfor ikke umiddelbart legges til grunn ved tolkning etter kapittel 19.

Kapittel 19 angir et virkeområde, definert i § 19-3 hva som er bevaringsverdige bygninger, og avgrensningen i §§ 19-1 og 19-5 om at det skal foreligge høy bevaringsverdi før pålegg kan gis. I tillegg angis krav til prosess og dokumentasjon i §§ 19-2 og 19-4. Prosessen kan starte på forskjellige måter, men gangen i prosessen vil i hovedsak være:

- Kommunen kan kreve dokumentasjon (med rimelig frist) og føre tilsyn der det kan være aktuelt med pålegg.
- Kommunen skal tilby forhåndskonferanse.
- Eier skal gis mulighet til å fremme alternative forslag om bruk og utbedring.
- Før pålegg gis, skal eier eller den ansvarlige gis varsel med 3 uker til å uttale seg.
- Når pålegg gis, skal det gis rimelig frist til oppfyllelse. Fristen skal kunne forlenges.
- Kommunen kan gi pålegg om umiddelbar sikring hvis det er fare for brann, hærverk eller lignende. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel.

Kommunen bør også vurdere den reguleringsmessige situasjonen med sikte på eventuell regulering til bevaring. Reguleringsplanen kan gi hjemmel for ekspropriasjon for å sikre bevaringsverdiene.

Kommunen må også gjøre en egen vurdering av om pålegg kan gis:

- Den må først fastslå at det er en bevaringsverdig bygning.
- Den må deretter fastslå at bevaringsverdien er høy.
- Det må foreligge klart forfall.
- Det må eventuelt vurderes behov for pålegg om umiddelbar sikring.

- Den må vurdere kostnadene ved utbedring, eiendommens inntjeningsmuligheter, den ansvarliges situasjon – både økonomisk og på annen måte.
- Omfanget av utbedringen begrenser seg til det som er nødvendig for å ivareta bevaringsverdien.

Oppsummering av saksgang

Oppsummert blir saksgangen dermed at kommunen skal tilby og eier kan kreve forhåndskonferanse, eventuelt etter et tilsyn. Kommunen stiller deretter krav om at eier må dokumentere bygningens tekniske tilstand, og at eier eventuelt angir alternativ bruk som kommunen kan akseptere for at eier skal sette i gang utbedring. Eier skal ha rimelig frist til denne dokumentasjonen. Deretter gis det varsel om pålegg med minst 3 uker for uttalelse. Det kan deretter gis pålegg om utbedring med rimelig frist. Denne fristen bør kunne forlenges der det for eksempel søkes om økonomiske tilskudd, omregulering, eller det er behov for utredninger om alternativ bruk. Det presiseres at eier eller den ansvarlige skal gi melding til kommunen om fremdrift og gjennomføring av pålegget.

Pålegg kan påklages av den ansvarlige og andre med rettslig klageinteresse og følger for øvrig vanlige regler for pålegg etter plan- og bygningsloven. I rettslig klageinteresse ligger at også andre som blir direkte berørt av pålegget, skal kunne klage. Dette vil også kunne omfatte interesseorganisasjoner. Kommunens vurderinger av om det foreligger grunnlag for å gi pålegg, vil være et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolene.

Kommunen kan fastsette tvangsmulkt for å få gjennomført pålegg om utbedring i henhold til fastsatt frist, jf. plan- og bygningsloven § 32-5. Den kan også gjennomføre pålagt utbedring for eiers regning etter forutgående forelegg, jf. plan- og bygningsloven § 32-7. Kommunen kan også nedlegge midlertidig forbud mot tiltak etter lovens kapittel 13, for deretter for eksempel å regulere til bevaring og eventuelt ekspropriere. Etter plan- og bygningsloven § 31-8 kan kommunen også vedta utbedringsprogram. Disse mulighetene fremgår generelt av plan- og bygningsloven og er derfor ikke uttrykkelig nevnt i forskriftsteksten.

Overordnet bygningsmyndighet har samme adgang til å gi pålegg, kreve dokumentasjon og føre tilsyn som kommunen har. Dette vil først og fremst være aktuelt der kommunen ikke selv følger opp aktuelle saker, og innebærer at også fylkesmannen eller departementet kan gripe inn på selvstendig grunnlag. Dette vil også kunne få betydning for kommunale bygninger der kommunen selv er ansvarlig for forfall eller fare for forfall. Adgangen for overordnet myndighet til å gripe inn forutsettes likevel bare brukt unntaksvis. Normalt bør overordnet myndighet heller henstille til kommunen å benytte de hjemler som foreligger.

Endringshistorikk

01.01.13. Innledning til nytt kapittel 19 om kommunens adgang til å gi pålegg om utbedring av bevaringsverdige bygninger.

§ 19-1 Formål

Bygninger med høy bevaringsverdi skal ikke gå tapt på grunn av unnlatt sikring eller istandsetting. De verdier slike bygninger representerer skal ivaretas innenfor en økonomisk forsvarlig ramme.

Veiledning

Formålsbestemmelsen angir rammen for forskriftsbestemmelsene til pbl. § 31-4. Pålegg om utbedring gjelder bygninger med høy bevaringsverdi. Stortinget har i innstillingen om plan- og bygningsloven fremhevet behovet for at slike bygninger blir ivaretatt og vedlikeholdt, se Innst. O. nr. 50 (2008-2009 s. 32 flg.) . Kommunenes pålegg skal likevel holdes innenfor en økonomisk forsvarlig ramme.

Hva som kjennetegner en bygning med bevaringsverdi er regulert i § 19-3. Når §§ 19-1 og 19-5 krever ”høy” bevaringsverdi, forutsetter det at verdiene for denne bygningen er vurdert med et samlet resultat som gir den høy bevaringsverdi. Vurderingen kan imidlertid ikke bli en rent matematisk øvelse; den endelige avgjørelsen av om bygningen har høy bevaringsverdi bygger på en samlet faglig vurdering. Ytterligere veiledning om verdisetting og verdivektning av kulturminner kan hentes i Riksantikvarens Håndbok for lokal registrering , ss. 28 flg.

Kulturminnemyndighetenes verdivurdering vekt normalt kunnskapsverdien (representativitet, autenticitet, arkitektonisk verdi, sammenheng med miljø) tyngre enn opplevelsesverdien (identitetsverdi, symbolverdi, ”fortellerverdien”), jf. veiledning til § 19-3.

På lokalt nivå kan opplevelsesverdien være den mest åpenbare grunnen til å fastslå høy bevaringsverdi, fordi den lokale ”hukommelsen”, tradisjonen eller identiteten er særlig sterkt knyttet til stedet. Bygningen kan for eksempel være knyttet til en person eller hendelse som har hatt stor betydning for dette området.

Alder er ikke et selvstendig kriterium, men inngår som en del av vurderingen innenfor de andre kriteriene. Med alderen øker gjerne byggverkets andre verdier, som kilde til kunnskap og opplevelse.

Resultatet av verdivurderingen forteller om bygningen har høy bevaringsverdi og gjerne også om denne verdien er av lokal, regional eller nasjonal betydning. Kommunen har da grunnlag for å vurdere om det kan gis pålegg om utbedring, jf veiledning til § 19-5 tredje ledd.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

§ 19-2 Pålegg om dokumentasjon, forhåndskonferanse, tilsyn

(1) Der det er påviselig at tilstanden til en bevaringsverdig bygning er slik at det kan være aktuelt med pålegg etter denne forskrift, kan kommunen kreve de opplysninger av bygningens eier som er nødvendig for å vurdere grunnlaget for pålegg, og hva pålegget skal gå ut på.

(2) Kommunen skal tilby forhåndskonferanse. Plan- og bygningsloven § 21-1 og forskriften § 6-1 om forhåndskonferanse gis tilsvarende anvendelse.

(3) Dokumentasjonen skal vise bygningens tilstand og angi hvilke tiltak som kan iverksettes for å bringe bygningen til en tilstand som i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringsverdiene. Eier eller den ansvarlige skal gis anledning til å fremme alternative forslag til bruk og utbedring, eventuelt riving, og skal fremlegge fremdriftsplan for gjennomføringen. Tiltakene kan omfatte bygningens eksteriør, samt fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold med betydning for bevaring av bygningen.

(4) Ved utferdigelse av pålegg om dokumentasjon skal det settes rimelig frist for utarbeidelse av dokumentasjonen.

Veiledning

Til første ledd

Forsvarlig saksbehandling forutsetter at bygningens tilstand og hvilke tiltak som er hensiktsmessige for å utbedre forholdene, vurderes før eventuelt pålegg gis. Kommunene kan ikke på generelt grunnlag kreve dokumentasjon. Det må være en situasjon der kommunen mener at et pålegg er nødvendig for å hindre at bevaringsverdier kan bli skadet på grunn av forfall, og at den trenger flere opplysninger før endelig beslutning treffes.

For at kravet om dokumentasjon skal kunne anvendes, må det være påviselig at det kan bli aktuelt med pålegg. Manglende ytre vedlikehold vil ikke være tilstrekkelig. Tydelige skader på tak eller knuste vinduer vil uten utbedring føre til at bygningen forfaller. På samme måte kan langvarig passivitet mht. vedlikehold føre til forfall. Dette kan imidlertid være vanskeligere å fastslå. I denne sammenhengen er det grunn til å minne om plan- og bygningsloven §§ 31-7 og 33-2 som gir kommunen anledning til å føre tilsyn med eksisterende byggverk når det er grunn til å vurdere pålegg etter plan- og bygningsloven §§ 31-3 og 31-4. Kommunen har dermed anledning til å føre tilsyn med de bygninger som er aktuelle etter dette kapitlet og kreve dokumentasjon. Det er imidlertid ingen forutsetning for å kreve dokumentasjon at kommunen har ført tilsyn dersom kommunen ellers har indikasjoner på at det er aktuelt med pålegg.

Bestemmelsen gir imidlertid ikke kommunen adgang til alle bygninger for å undersøke tilstanden. Det må foreligge klare indikasjoner på forfall. Terskelen for å føre tilsyn og kreve dokumentasjon bør likevel ikke være for høy. Det må være tilstrekkelig at det etter kommunens skjønn kan være aktuelt med pålegg etter forskriftens § 19-3. Adgangen til å kreve dokumentasjon og føre tilsyn begrenses ikke av at det eventuelt viser seg at det likevel ikke er aktuelt med et slikt pålegg. Beslutning om tilsyn og pålegg om dokumentasjon er prosessledende avgjørelser og kan ikke påklages.

Tilsyn etter plan- og bygningsloven §§ 31-7 og 33-2, eventuelt med sakkyndig bistand, kan gjennomføres for å fastslå en bygningens bevaringsverdi og tilstand. Utgifter til sakkyndig bistand kan kreves dekket av eier/den ansvarlige dersom dette

fremgår uttrykkelig av kommunens gebyrregulativ. Ordinær saksbehandling for å behandle en sak etter denne forskrift kan ikke belastes eier/den ansvarlige direkte, men må kunne inngå som administrative fellesutgifter i den generelle gebyrfinansieringen.

Pålegget om dokumentasjon skal rettes mot eier. Dette samsvarer med byggteknisk forskrift § 13-2 som sier at eier har plikt til å oppbevare dokumentasjonen av (nye) byggverk. Ansvarssubjektet er dermed annerledes i denne bestemmelsen ("eier") enn i § 19-5, som sier at pålegg om utbedring skal rettes mot "eier eller den ansvarlige". Dette har sammenheng med at eier er den naturlige adressat for dokumentasjon av bygningen, mens den ansvarlige for forfallet kan være andre.

For bygninger som er beskrevet som bevaringsverdige i dokumenter, utarbeidet f. eks. etter plan- og bygningsloven, kan det likevel være nødvendig med utfyllende vurderinger av særskilte bevaringsverdige elementer for å fastslå forfallets omfang og konkretisere hva en istandsetting vil kunne innebære.

Til andre ledd

For å sikre en forsvarlig dialog før det gis pålegg, er det fremhevet at det bør brukes forhåndskonferanse. Etter plan- og bygningsloven § 21-1 kan både kommunen og eier kreve forhåndskonferanse. I kapittel 19 er kravet forsterket ved at kommunen skal tilby forhåndskonferanse, altså en mer aktiv plikt for kommunen. Eieren plikter ikke å møte, men han mister dermed en mulighet til dialog før det gis pålegg om utbedring. Der eier ønsker forhåndskonferanse, skal kommunen sørge for at den blir avholdt innen 2 uker. Se for øvrig § 6-1 om forhåndskonferanse.

Til tredje ledd

I forarbeidene til pbl (Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) s. 350) anføres: "*Med "dokumentasjon" menes at eier forut for et eventuelt pålegg om utbedring kan pålegges å dokumentere, for eksempel i form av omprosjektering, hvordan bygningens tilstand er med hensyn til for eksempel universell utforming, helse, miljø og sikkerhet.*" Det samme må gjelde også for utbedring av hensyn til bevaringsverdi. Dokumentasjonen bør også kunne omfatte bygningens historikk og eventuell fotodokumentasjon og tegninger, i den grad kommunen ikke selv har dette materialet.

Dokumentasjonen/tilstandsrapporten kan bygge på Norsk Standard NS 3423 "Tilstandsanalyse av fredete og verneverdige bygninger." Standarden bygger direkte på NS 3424 "Tilstandsanalyse for byggverk", nivå 1 (enkleste nivå) og er utarbeidet spesielt for tilstandsregistrering av fredede og verneverdige byggverk. I henhold til standardens pkt. 4.1 skal pålegget gjelde tilstandsregistrering av generell art som består av visuelle observasjoner, om nødvendig kombinert med enkle målinger. I tillegg skal nødvendig informasjon om eiendommen og bygningen samt relevante tegninger innhentes.

Eier skal gis mulighet til å fremme alternative forslag om bruk og utbedring. Slike forslag trenger ikke fremkomme under forhåndskonferansen, men kan fremmes under hele prosessen, helt til fristen for å etterkomme pålegget om utbedring er utløpt. Muligheten til å fremme alternative forslag begrenses imidlertid utover i prosessen. Forslag som bare fremstår som ren trenering behøver kommunen ikke ta hensyn til. Det innebærer at jo senere et forslag om alternativ bruk fremlegges, jo mindre vekt kan det tillegges. Vurderingen må imidlertid sees i sammenheng med generelle krav til og forslag om bruksendring, dispensasjoner, planendringer osv. I den forbindelse bør kommunen samtidig vurdere den reguleringsmessige situasjonen med sikte på eventuell regulering til bevaring. Dette kan siden gi kommunen grunnlag for å ekspropriere for å sikre bevaringsverdier, for eksempel hvor vilkårene i kapittel 19 for å pålegge eier å gjennomføre utbedringen, ikke er oppfylt.

Til fjerde ledd

Kommunen må sette rimelig frist for oppfyllelse av pålegget om krav til dokumentasjon. Det er i utgangspunktet kommunen som bestemmer fristen, og fristfastsettelsen er ikke noe eget enkeltvedtak som kan påklages særskilt. En urimelig kort frist kan imidlertid inngå som ett av flere klagegrunnlag for selve pålegget om utbedring etter § 19-5. Fristen bør normalt settes slik at en tilstandsvurdering kan bestilles og gjennomføres.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

§ 19-3 Bevaringsverdige bygninger

(1) Følgende bygninger som etter plan- og bygningsloven er gitt bevaringsstatus, er å anse som bevaringsverdig etter denne forskrift:

- a. bygninger i område regulert til spesialområde for bevaring etter plan- og bygningsloven (1985) § 25 første ledd nr. 6,

- b. bygninger som etter plan- og bygningsloven § 12-6, jf. § 11-8 annet ledd bokstav c ligger innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø,
- c. bygninger etter § 12-7 nr. 6 som omfattes av reguleringsbestemmelse som sikrer verneverdiene, og
- d. bygninger etter § 12-5 annet ledd nr. 5 er bygninger som innenfor planformålet landbruk, natur og friluft (LNFR) er vist med underformål vern av kulturmiljø eller kulturminne.

(2) Ved vurderingen av om andre bygninger enn de som omfattes av første ledd er bevaringsverdige etter denne forskrift skal det legges vekt på bygningens

- a. representativitet
- b. autenticitet
- c. arkitektoniske verdi
- d. identitetsverdi
- e. sammenheng med kultur- eller naturmiljø.

Veiledning

Bestemmelsen gir en beskrivelse av hva som er bevaringsverdige bygninger. For at det skal kunne gis pålegg om utbedring etter plan- og bygningsloven § 31-4, må bygningen i utgangspunktet omfattes av kriteriene i § 19-3. Bestemmelsen angir således den ytre rammen for forskriftens virkeområde. § 19-3 angir bare hva som ligger i ”bevaringsverdig”. For å kunne gi et eventuelt pålegg, må kommunen først ta stilling til om kriteriene for dette er oppfylt, og deretter om bevaringsverdien i henhold til § 19-1 er å anse som ”høy”.

Til første ledd

Bygninger som er gitt bevaringsstatus i reguleringsplan er å anse som bevaringsverdige uten nærmere vurdering. Den ”automatiske” bevaringsverdien har bakgrunn i saksbehandlingsreglene for utarbeidelse, vedtak og overprøving av reguleringsplaner. Medvirkning og klagerett gir planene legitimitet.

Reguleringsplaner gjenspeiler ofte overordnede kulturminneverdier. Den enkelte bygning har ikke nødvendigvis høy bevaringsverdi, selv om den ligger innenfor området/sonen med bevaringsstatus i planen. Bevaringsverdien kan være knyttet til helheten eller sammenhengen. Kommunen må derfor gjøre en selvstendig vurdering av graden av bevaringsverdi for den aktuelle bygning, jf merknaden til § 19-1.

For fredede byggverk er det egne regler om plikt til vedlikehold og istandsetting i kulturminneloven §§ 16 og 17. For slike byggverk har fylkeskommunen og Sametinget et selvstendig tilsynsansvar som regional kulturminnemyndighet. Dersom kommunen i forbindelse med tiltak blir kjent med forhold som berører fredede byggverk, skal kulturminnemyndighetene varsles, jf. kulturminneloven § 25 første ledd. Riksantikvaren fører register over fredede kulturminner, og på nettstedet Kulturminnesok.no kan fredede bygninger søkes opp. Fredede bygninger er enten fredet ved vedtak eller som følge av alder.

Til andre ledd

I tillegg til de bygninger som automatisk har bevaringsverdi etter første ledd, kan også andre bygninger være bevaringsverdige. Begrepet ”bevaringsverdi” er ikke gitt noen definisjon i lovverket. En viss veiledning om hvorfor verdier burde bevares og hvilke de er, finnes i kulturminneloven, selv om den ikke bruker begrepet bevaringsverdi. Selv om kulturminnelovens verne- og saksbehandlingsbestemmelser bare gjelder fredede kulturminner, sier lovens formålsbestemmelse noe om hva det er ved kulturminnene som er verdt å ta vare på, jf. merknadene til § 19-1.

Bevaringsverdige bygningers verdi som kilde for kunnskap og opplevelse bedømmes etter kriteriene i denne bestemmelsens bokstav a - e.

- **Representativitet** er knyttet til målsettingen om å sikre et representativt utvalg av bygninger på landsbasis. Hvis det er få eksemplarer tilbake av det som tidligere har vært svært vanlig, er det særlig viktig å bevare disse. Også sjeldenhet - unike bygninger – kan være et selvstendig kriterium.

- **Autentisitet** peker på det opprinnelige og ekte, knyttet til en bestemt tid, bruk eller lignende. Uttrykket brukes også ofte om bygninger som er lite endret.
- **Arkitektonisk verdi** omfatter både kunstnerisk, kulturhistorisk og funksjonell/bygningsteknisk kvalitet. Estetiske verdier inngår her. Vurderingen vil bygge på skjønsmessige kriterier som må være faglig begrunnet. Også bygningens utforming sett i lys av datidens kunnskap og tilgang på materialer, kan tillegges vekt.
- **Identitetsverdi** - eller symbolverdi sier noe om hvilken verdi bygningen har som identitetsskapende element i miljøet, som kunnskapskilde eller som objekt for opplevelse. Bygninger knyttet til viktige hendelser eller personer vil gjerne bli tillagt identitets- eller symbolverdi.
- **Sammenheng med kultur- eller naturmiljø.** Bygninger som ligger i et kultur- eller naturmiljø kan ha verdi som del av miljøet selv om det isolert sett ikke er av bevaringsverdi.

Bygningens alder er i denne sammenheng ikke et selvstendig kriterium for bevaringsverdi, men inngår som en del av vurderingen innenfor de andre kriteriene. Med alderen øker gjerne byggverkets andre verdier som kilde til kunnskap og opplevelse.

Bygningens bruksmuligheter skal ikke tillegges vekt ved vurdering av dens bevaringsverdi, men kan få betydning ved vurderingen av hvorvidt det skal gis pålegg om utbedring, jf § 19-5.

Det er kommunen som plan- og bygningsmyndighet som har myndighet etter denne forskriften. I likhet med hva som gjelder for andre faglige standarder i forskrifter til plan- og bygningsloven, har bygningsmyndigheten ansvar for å ta stilling til og vurdere bygningens bevaringsverdi i den enkelte sak. Dersom kommunen ikke har kulturminnefaglig kompetanse selv, skal vurderingene bygge på uttalelse fra myndighet, foretak eller organisasjon med slik kompetanse. Kommunen kan f. eks. spørre fylkeskommunen, et konsulentfirma eller det lokale historielaget. Hvis kommunen besitter kulturminnefaglig kompetanse, må den allikevel vurdere behovet for faglig kvalitetssikring av de verdivurderinger som gjøres, jf. utredningsplikten etter forvaltningsloven (fvl) § 17. Kommunens vurdering kan overprøves fullt ut av klageinstansen (fylkesmannen), og kan omgjøres etter fvl . § 35. Kommunens vedtak kan likeledes overprøves fullt ut av domstolene.

Som regional kulturminnemyndighet vil fylkeskommunen/Sametinget kunne bistå kommunen med nødvendige vurderinger av bevaringsverdi. Fylkeskommunens/ Sametingets myndighetsutøvelse innenfor kulturminnevernet er hjemlet i kulturminneloven for så vidt gjelder vedtaksfredede eller automatisk fredede kulturminner. Fylkeskommunen utøver også myndighet innen kulturminnevernet i saker etter plan- og bygningsloven. Fylkeskommunen kan i denne sammenheng blant annet fremme innsigelse mot planer som er i konflikt med kulturminneinteresser utover hva som er fredet etter kulturminneloven, og skal gis anledning til å vurdere alle søknader om tiltak som innebærer riving eller vesentlig endring av byggverk oppført før 1850, jf. kulturminneloven § 25 annet ledd .

Riksantikvaren har, som en del av arbeidet for å styrke den kulturminnefaglige kompetansen i kommunene, utarbeidet en Håndbok for lokal registrering av kulturminner i kommunene. I håndbokens avsluttende del gis det beskrivelse av verdisetting og vektning av verdiene. De egenskaper og verdier som beskrives i § 19-3 andre ledd finnes igjen i håndbokens beskrivelse, selv om inndelingen er en annen.

Det finnes også andre kilder som viser vurderinger av bygningers bevaringsverdi. Eksempler på slike kilder er Gul liste utarbeidet av byantikvaren i Oslo, Nasjonale interesser i by utarbeidet av Riksantikvaren, og listen over tett verneverdig trehusbebyggelse , som Riksantikvaren og Direktoratet for samfunnsberedskap har utarbeidet sammen. Riksantikvaren har utarbeidet en eksempelsamling for å illustrere hva som kan være bevaringsverdig etter forskriften.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

§ 19-4 Varsel om pålegg om sikring eller utbedring

Før pålegg etter § 19-5 gis, skal eier eller den ansvarlige gis varsel på minst 3 uker til å uttale seg. I varselet skal det fremgå hvilke forhold pålegget vil inneholde og hvordan pålegget skal etterkommes.

Veiledning

Bestemmelsen forutsetter at det skal være en forutgående dialog før det gis pålegg. Den ansvarlige skal gis en rimelig frist som ikke skal være kortere enn 3 uker til å komme med uttalelse.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

§ 19-5 Pålegg om utbedring

(1) Kommunen kan rette pålegg om utbedring mot eier eller den ansvarlige når forfall eller skader vil føre til at bygning med høy bevaringsverdi eller deler av den forfaller dersom det ikke skjer nødvendig utbedring.

(2) Pålegget kan omfatte nødvendig utbedring for å bringe hele eller deler av bygningen til en tilstand som ivaretar den høye bevaringsverdien, herunder istandsetting av fundament, bærende konstruksjoner, og andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold som er nødvendige for at bygningen ikke skal gå tapt.

(3) Kostnadene ved gjennomføring av pålegget skal ikke være vesentlig høyere enn det forsvarlige vedlikehold ellers ville ha kostet, og skal stå i rimelig forhold til den bevaringsverdi som kan gå tapt. Pålegg kan ikke gis når fremtidige bruksmuligheter, eiendommens økonomiske bæreevne eller den ansvarliges situasjon etter en samlet vurdering taler mot det.

(4) Er mer omfattende utbedring planlagt i nær fremtid, kan midlertidige tiltak være tilstrekkelig. Det kan settes vilkår for å tillate midlertidige tiltak. Hvor konsekvensene av et pålegg om utbedring uansett vil virke urimelig tyngende, kan kommunen gi pålegg om sikring av bygningen, for å stanse påbegynt forfall.

(5) Ved utferdigelse av pålegg skal det settes rimelig frist for oppfyllelse. Kommunen kan forlenge fristen i påvente av økonomiske tilskudd, utredninger om alternativ bruk, omregulering mv. Eier eller den ansvarlige skal gi melding til kommunen om fremdrift og gjennomføring av pålegget.

Veiledning

Til første ledd

For at kommunen skal kunne gi pålegg, må den for det første ha tatt stilling til om bygningen har høy bevaringsverdi og for det andre at det påvises et klart forfall. Begge disse vurderingene ligger i hovedsak til kommunens skjønn. Skjønnnet er et rettsanvendelsesskjønn som kan overprøves av domstolen.

Plegget om utbedring skal rettes mot eier eller den ansvarlige. Ansvarlig kan være andre enn den som eier bygget, dvs. den som plikter å holde bygningen i stand, jf. plan- og bygningsloven § 31-3 første ledd, typisk en leietaker eller en annen som disponerer bygningen.

Pålegg iht. plan- og bygningsloven § 31-4 andre ledd kan bare gis der utbedring vil gi "vesentlig forbedring" av byggverkets funksjon som tilsies av "tungtveiende hensyn" til bevaringsverdi. Dette betyr at ikke enhver unnlattelse av vedlikehold kvalifiserer for pålegg. Det må altså foreligge et klart forfall. På den annen side kan visse typer unnlatt vedlikehold gi større og raskere skadevirkninger enn andre og derved vurderes strengere. Graden av bevaringsverdi som bygningen har, kan også ha betydning for når en utbedring anses å gi en vesentlig forbedring.

Ved vurdering av om pålegg skal gis, skal det også legges vekt på om eventuelle skader på bygningen kan skape fare eller ulempe for omgivelsene. Hjemmelen til pålegg etter kapittel 19 utelukker likevel bruk av plan- og bygningsloven § 31-3, selv om det er bevaringsverdig bygning som medfører fare for skade på omgivelsene.

Til andre ledd

Hensikten med pålegget må være å oppnå en forsvarlig vedlikeholdsstandard for den aktuelle del av bygningen, slik at bygningen med et normalt vedlikeholds nivå fremover ikke vil forfalle på en måte som skader den høye bevaringsverdien den har.

Utbedring skal begrenses til tiltak for å bringe bygningen tilbake til en bygningsmessig tilstand som ivaretar bevaringsverdien. Tiltakene kan i første rekke omfatte bygningens utvendige bygningsdeler samt andre deler som er av betydning for bevaringen av bygningen. Det kan for eksempel være fundament og andre bærende elementer og bygningstekniske installasjoner. Også andre bygnings- og vedlikeholdsmessige forhold kan ha betydning for bevaring av bygningen, for eksempel innsetting av eller reparasjon av låser slik at uvedkommende ikke kan ta seg inn i bygningen og gjøre skade.

Utbedringen skal bringe bygningen til en tilstand som i tilstrekkelig grad ivaretar bevaringsverdien. Dette innebærer normalt istandsetting til en vedlikeholdsmessig tilstand slik bygningen opprinnelig ble bygget eller lovlig var endret til før forfall eller skade inntraff. Det vil ikke være tilstrekkelig å sikre bygningen med for eksempel tildekking eller overbygging. Etter denne bestemmelsen er det selve bygningen som skal settes i stand, jf. også § 19-6 om særskilt pålegg om sikring. Hvis bygningen er gitt bevaringsstatus i arealplan, kan det her være gitt bindende bestemmelser om hvordan bevaring skal opprettholdes.

Bygningens bruksmuligheter skal ikke tillegges vekt ved vurdering av dens bevaringsverdi, men kan få betydning ved vurderingen av hvorvidt det skal gis pålegg om utbedring. Bruksmuligheter gjelder ikke bare i henhold til bygningens tidligere funksjon, men også annen bruk som kan styrke bevaringen av bygningen. Dette betyr også at den tekniske tilstanden ikke er avgjørende for om en bygning har høy bevaringsverdi, men kan virke inn på vurderingen av pålegget. Muligheter for alternativt bruk med videre bør tas i betraktning, men hovedtyngden av vurderingen må gjelde behovet for utbedring. Intensive bruksformål er ikke nødvendigvis mer verdifulle enn utstrakt bruk. For eksempel vil et opprinnelig uthus kunne bli best bevart om det opprettholder sin funksjon som uthus eller lager.

Til tredje ledd

Det er ikke uvanlig at kostnadene ved utbedring etter forsømt vedlikehold blir høyere enn det et løpende vedlikehold ville ha kostet. Det er imidlertid når utbedringskostnadene blir vesentlig høyere at pålegget ikke kan gis. Dette følger allerede av det generelle kravet til et vedtaks forholdsmessighet at kostnadene ved gjennomføring av pålegget ikke skal være urimelig høye. I den videre forholdsmessighetsvurderingen skal det i tillegg vurderes andre momenter; eiendommens økonomiske bæreevne, den ansvarliges situasjon og hvilke bruksmuligheter bygningen har. Dette er forhold som samlet sett kan styrke eller svekke adgangen til å gi pålegg.

Den ansvarliges situasjon kan for eksempel være at forfallet fremtrer som spekulativt for å oppnå en uforholdsmessig stor fortjeneste eller annen arealbruk enn dagens. Dette kan for eksempel være tilfelle i bymessige strøk eller attraktive strøk for fritidsbebyggelse hvis eksisterende bygninger er til hinder for ønsket utnyttelse. Kommunen skal likevel ikke vurdere skyld, det vil si forsett, grad av uaktsomhet eller vinnings hensikt.

Der skaden har oppstått ved for eksempel en naturpåkjenning som steinras, utglidning av grunn med videre eller en annen ytre påvirkning som brann, hærverk eller lignende, blir vurderingen annerledes. Det må da foretas en form for kost-/nyttevurdering av hvorvidt pålegg om utbedring skal gis. Hvordan bygningen er eller burde ha vært forsikret og hvilken verdiskaping en utbedring vil kunne medføre, er momenter som kan tas i betraktning i denne forbindelse.

Til fjerde ledd

Pålegg om utbedring må kunne være av mer midlertidig karakter dersom det kan dokumenteres at bygningen eller den aktuelle delen av den skal gjennomgå en planlagt utbedring i nær fremtid. Dette forutsettes avklart i dialog mellom kommunen og den ansvarlige. Det forutsettes at det i slike tilfeller utarbeides en forpliktende fremdriftsplan som vilkår for mindre inngripende pålegg.

Etter at pålegget er gitt forutsettes det også at den ansvarlige skal være i kontakt med kommunen om hvordan pålegget tenkes fulgt. Med kontakt underveis blir kommunen også i bedre stand til å rådggi eller skaffe veiledning til utførelsen av utbedringen dersom slik bistand er nødvendig.

Til femte ledd

Fristen for oppfyllelse av pålegget må vurderes konkret for hvert enkelt tilfelle. Fristen bør være romslig, slik at det tas hensyn til normal fremdrift for tiltaket. Den som pålegget rettes mot må få tid til å vurdere tilgjengelig kompetanse, om det skal fremmes planforslag, byggesøknad, søknad i forbindelse med økonomiske støtteordninger osv. Kommunens vurdering av fristen må også sees i forhold til behovet for umiddelbare sikringstiltak i medhold av § 19-6. På samme måte som for fristen for dokumentasjon etter § 19-2 siste ledd, er heller ikke denne fristen et enkeltvedtak. Etter at pålegget er gitt forutsettes det at den ansvarlige skal melde til kommunen om hvordan pålegget tenkes fulgt. Med slik kontakt underveis kan kommunen eventuelt også skaffe veiledning for utførelsen av utbedringen, dersom slik bistand er nødvendig.

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

§ 19-6 Pålegg om sikring

Hvis det er fare for at bygning som nevnt i § 19-1 kan bli skadet ved brann, hærverk eller lignende, eller forfallet av slike eller andre grunner er kommet så langt at bygningen ikke kan reddes dersom det ikke gripes inn umiddelbart, kan kommunen gi eier eller den ansvarlige pålegg om umiddelbare sikringstiltak for å avverge skade eller ytterligere forfall. Slikt pålegg kan gis uten forhåndsvarsel.

Veiledning

Bestemmelsen kommer til anvendelse der en bygning med høy bevaringsverdi utsettes for fare for forfall på grunn av brann, hærverk eller lignende, eller der forfallet er kommet så langt at bygningen ikke vil kunne reddes dersom det ikke gripes inn umiddelbart. Strakstiltak som pålegges vil ha en midlertidig karakter i påvente av en grundigere vurdering etter §§ 19-2 og 19-3. Eksempler på tiltak kan være å dekke et lekk tak med presenning, tørke ut en vannskadet bygning, låse av en bygning som står åpent eller sørge for nødvendig brannvarsling.

Bestemmelsen åpner for umiddelbare minimumstiltak som ikke kan være mer omfattende enn hva som vurderes som strengt nødvendig. Bestemmelsen er i første rekke tenkt brukt der kommunen vurderer mer gjennomgripende tiltak for å få utbedret bygningen. Pålegg om umiddelbare tiltak vil således kunne medføre at etterfølgende utbedringspålegg blir mindre kostnadskreven for den ansvarlige. Dette kan det tas hensyn til ved vurderingen av hvor omfattende de umiddelbare sikringstiltakene kan være.

Også i sikringstilfellene gjelder plan- og bygningslovens generelle regler, slik at kommunen også kan gjennomføre pålagt sikring for eiers regning etter forutgående forelegg, jf. plan- og bygningsloven § 32-7 .

Endringshistorikk

01.01.13. Veiledning til ny bestemmelse i kraft 1. januar 2013.

Kapittel 20. Ikrafttreden og overgangsbestemmelser

Innledning

Kapittelet gir oversikt over når forskriften trer i kraft, samt hvilke forskrifter som oppheves fra samme tidspunkt. Det gis en oversikt over overgangsbestemmelser, som må ses i sammenheng med overgangsbestemmelsene i pbl. § 34-4 .

Til pbl § 34-4, fjerde ledd

Det følger av plan- og bygningsloven § 34-4 fjerde ledd at "Saker om tillatelse etter § 93 eller 106a sendt kommunen før loven er trådt i kraft, skal for hele tiltaket behandles etter de tidligere reglene for behandling av slike saker". Med "hele tiltaket" forstås hele byggesaken fra søknad sendes kommunen til byggesaken er avsluttet med ferdigattest. Gammelt regelverk kommer i sin helhet til anvendelse på saker fra før lovens ikrafttreden. Det innebærer at det blir gamle ansvarsrettssøknader, med gamle godkjenninger, også KPR og KUT for egenkontroll. I tillegg skal det leveres kontrollerklæringer fra foretak med egenkontroll, men ikke samsvarserklæringer. Det skal heller ikke brukes gjennomføringsplan. Endringsøknad ikke er noen selvstendig søknad, men følger regelverket for den opprinnelige søknad.

Endringshistorikk

01.07.11. Lagt til avsnitt om pbl § 34-4, fjerde ledd. 01.01.13. Veiledning flyttet fra kapittel 19 til kapittel 20 som følge av forskriftsendring.

§ 20-1. Ikrafttreden

(1) Med unntak av § 14-2, § 14-4, § 14-5, § 14-6 og § 14-7 trer denne forskrift i kraft 1. juli 2010.

(2) § 14-2, § 14-4, § 14-5, § 14-6 og § 14-7 trer i kraft 1. januar 2013.

(3) Fra samme tidspunkt som første ledd oppheves følgende forskrifter:

- a. Forskrift 24. juni 2003 nr. 749 om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK).
- b. Forskrift 22. januar 1997 nr. 35 om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF).

Veiledning

Bestemmelsen gir en oversikt over når forskriften trer i kraft, samt hvilke forskrifter som oppheves fra samme tidspunkt.

Til bestemmelsen

Byggesaksdelen i ny plan- og bygningslov trer i kraft 1. juli 2010. Bestemmelsen fastslår at forskriften trer i kraft samtidig, med unntak av reglene om kontroll. Bestemmelsen fastslår at gjeldende SAK og GOF oppheves samtidig med at ny lov og forskrift trer i kraft.

Bestemmelsen sier at de obligatoriske kravene om uavhengig kontroll trer i kraft 1. januar 2013. Dette innebærer en utsettelse av ikrafttreden for disse bestemmelsene. For beskrivelse av reglene som gjelder i overgangsperioden vises det til innledningen til kapittel 14.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Presisert at bestemmelsene om uavhengig kontroll trer i kraft 1. juli 2012, i samsvar med forskriftsendring i andre ledd (i kraft 1. juli 2011). 01.07.12. Presisert at bestemmelsene om uavhengig kontroll trer i kraft 1. januar 2013, i samsvar med forskriftsendring i andre ledd (i kraft 1. juli 2012). Endring som følge av at obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak er utsatt. 01.01.13. Veiledning flyttet fra kapittel 19 til kapittel 20 som følge av forskriftsendring.

§ 20-2. Overgangsbestemmelser

(1) Der det etter tidligere bestemmelse § 23 i forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett er gitt sentral godkjenning for ansvarlig søker, prosjekterende og utførende for tre år, gjøres godkjenningen gyldig etter § 13-4 inntil godkjenningen utløper. Der det etter tidligere bestemmelse § 23 i forskrift for godkjenning av foretak for ansvarsrett er gitt sentral godkjenning for ansvarlig kontrollere, gjøres godkjenningen gyldig etter § 13-4 i inntil ett år. Dersom foretaket ønsker en ny vurdering av godkjenningen før godkjenningsperioden løper ut, skal den nye godkjenning kun gjelde ut den opprinnelige godkjenningsperioden.

(2) Ved forskriftens ikrafttreden utnevnes et nytt medlem i den sittende Klagenemnda for sentral godkjenning som representant for gruppen kontrollere. Den første oppnevnte representanten for gruppen kontrollere har funksjonstid i tre og et halvt år.

(3) Reglene om uavhengig kontroll etter denne forskrifts § 14-2, § 14-4, § 14-5, § 14-6 og § 14-7 får kun virkning for de saker som kommer inn til kommunen etter ikrafttreden 1. januar 2013.

Veiledning

Bestemmelsen redegjør nærmere for godkjenningens varighet der foretak er innvilget sentral godkjenning etter tidligere regelverk.

Til første ledd

For gitte sentrale godkjenninger som ansvarlig søker, prosjekterende og utførende gjelder det en overgangsordning på inntil 3 år, hvor godkjenningene gjelder for den perioden de er gitt. Foretak hvis godkjenning utløper etter 1. juli 2010 må søke om godkjenning etter de nye reglene.

Bestemmelsen sier at gitte sentrale godkjenninger som ansvarlig kontrollere varer i inntil ett år. Reglene om uavhengig kontroll er utsatt fram til 1. januar 2013. Dette vil få betydning for varigheten av gitte sentrale godkjenninger for kontroll, slik at disse kan få en varighet inntil 1. januar 2013. Hvis godkjenningen utløper etter 1. juli 2010 må ny sentral godkjenning søkes om og vurderes etter nytt regelverk. Foretak som skal utføre kontroll etter 1. januar 2013 må være godkjent etter nytt regelverk. Det kan gis lokal ansvarsrett til ansvarlig kontrollere i medhold av eksisterende sentral godkjenning inntil 1. januar 2013. Ansvarsrett skal imidlertid gis for ”kontroll”, som både kan omfatte kontroll av prosjektering og av utførelse.

Til andre ledd

Den sittende Klagenemnda for sentral godkjenning vil sitte ut den perioden de er utnevnt for. I tillegg utnevnes ett medlem som skal representere gruppen kontrollere. Vedkommende skal sitte i nemnda ut gjeldende periode og i neste periode.

Til tredje ledd

Bestemmelsen angir skjæringstidspunktet for hvilke saker reglene om kontroll skal behandles etter. Bestemmelsen fastslår at reglene om uavhengig kontroll først kommer til anvendelse for søknader innkommet etter 1. januar 2013.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn. Fjernet siste avsnitt i veiledning til første ledd. 01.07.12. Veiledning endret som følge av utsatt iverksetting av reglene om uavhengig kontroll. 01.01.13. Veiledning til nytt tredje ledd. Veiledning flyttet fra kapittel 19 til kapittel 20 som følge av forskriftsendring.