



DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET



Veiledning om byggesak

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

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

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

Veiledning

I en byggesak kan kommunen vurdere om det bør kreves uavhengig kontroll av enkelte oppgaver eller fagområder. Kommunen kan kreve dette 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. Fram til bestemmelsen om uavhengig kontroll trer i kraft kan kommunen også kreve uavhengig kontroll på de områdene som er listet opp i § 14-2.

Til bestemmelsen

Kommunen har en viss skjønnsmessig adgang til å kreve uavhengig kontroll i tillegg til de obligatoriske kravene, basert på lokale forutsetninger. Kommunens mulighet til å kreve uavhengig kontroll er en videreføring av tidligere rett, hvor kommunen etter veiledningen til den tidligere saksbehandlingsforskriften skal vurdere også andre forhold ved tiltaket. 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.

Endringshistorikk

01.07.11. Ingress lagt inn.