



## DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Patrik Stensson

Deres ref

Vår ref

Dato

18/2679-2

6. juli 2018

### Departementet besvarer henvendelse om ansvar i byggesak og ferdigattest der foretak går konkurs

Vi viser til e-post av 27.04.2018. Henvendelsen er oversendt fra Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for besvarelse. I henvendelsen stilles det spørsmål om ansvar og samsvarserklæring, hvor de som har utført og slutført arbeidet har gått konkurs, og hvor kommunen ved søknad om ferdigattest krever nytt ansvarlig foretak. Departementet beklager den lange saksbehandlingstiden.

Departementet er øverste bygningsmyndighet etter plan- og bygningsloven, og gir generell veiledning og fortolkning om hvordan plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter er å forstå. Vi gjør oppmerksom på at vi ikke tar stilling til konkrete saker som ikke foreligger i departementet til ordinær saks- eller klagebehandling. Departementet uttaler seg således kun på generelt grunnlag.

#### Departementet bemerker

Regler om ansvar i byggesaker er gitt i plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-6 om ansvar, og byggesaksforskriften (SAK10) § 12-6 om særskilte bestemmelser om ansvar. Det følger av SAK10 § 12-6:

*"Når ansvarlig foretaks ansvar opphører, skal foretaket melde fra til ansvarlig søker, som har ansvar for å 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 erklæring 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." (våre uthevinger).*

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling  
Bolig- og  
byggningsavdelingen

Saksbehandler  
Røn A. Emil Bakke  
22 24 68 34

Videre fremkommer det av veiledningen til SAK10 § 12-6 første ledd:

*"Bestemmelsen stadfester tidligere praksis ved opphør av ansvar uten at arbeidsoppgaven 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 (...).*

*For konflikter som for eksempel bunner i manglende betaling etter at oppgaven er avsluttet, bør det ikke gis stansingspålegg. Her vil kommunen kunne bruke andre, mer hensiktsmessige virkemidler, som å la være å utstede igangsettingstillatelse 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 gått 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 erklæring om ansvarsrett beskrive hvor dette overtar og hva som gjenstår." (våre uthevinger).***

#### 1. Ansvar og uenigheter ved utstedelse av sluttokumentasjon

Plan- og bygningslovens formål er bl.a. at saksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak, og at det enkelte tiltak utføres forsvarlig. Ansvar i plan- og bygningslovens forstand betyr både at en oppgave skal utføres i tråd med lovgivningen og den gitte tillatelsen, og at mangler eller feil i gjennomføringen kan følges opp med pålegg og sanksjoner.

Et viktig forhold er om det er totalentreprenør eller underentreprenør som har ansvarsrett i saken. Dersom det er totalentreprenøren som har ansvarsrett, skal han utstede sluttokumentasjon til eier/tiltakshaver og utstede samsvarserklæring ev. kontrollerklæring som grunnlag for ferdigattest. Dette begrunnes med at en totalentreprenør har fullt ansvar for sine underentreprenører/leverandører, jf. SAK10 § 12-6 tredje ledd.

Ansvar etter pbl. kapittel 23 mv. er begrenset til det ansvaret vedkommende foretak har påtatt seg i erklæringen om ansvarsrett. Ansvar 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 gi momenter for avklaring av grensene for det offentligrettslige ansvaret, der ansvarsoppdelingen etter plan- og bygningsloven er uklar. Det motsatte kan også være tilfelle, slik at erklæringene om ansvarsrett 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.

Plikten til å overlevere dokumentasjon må holdes adskilt fra tvister med oppdragsgiver. Privatrettslige konflikter/tvister om forhold ved et arbeidsoppdrag mellom partene reguleres ikke av plan- og bygningslovgivningen. Vi har tidligere gitt uttalelse om dette i sak 16/2402 (følger vedlagt).

Det er i denne sammenheng viktig å presisere at ansvarlige foretak har gjennom erklæring om ansvarsrett forpliktet seg til å utarbeide samsvarserklæringer og/eller kontrollerklæringer som skal leveres ansvarlig søker når arbeidet er ferdig. Dersom ansvarlige foretak ikke utarbeider og leverer samsvarserklæring og/eller kontrollerklæring etter at arbeidet er utført, kan ansvarlig søker ikke slutføre gjennomføringsplanen som grunnlag for ferdigattest. Dette medfører at kommunen deretter ikke kan utstede brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er etter hva departementet forstår ikke uvanlig at det kan oppstå uoverensstemmelser i forbindelse med oppgjør mv., eller at foretak trekker tilbake sin ansvarsrett i saken. Konflikter i form av manglende oppgjør med eventuell påfølgende manglende utstedelse av samsvarserklæring eller kontrollerklæring som følge av dette, må søkes løst gjennom bestemmelser i kontrakt/avtale, ved forhandlinger, eller om nødvendig ved hjelp av domstolene. Privatrettslige forhold ligger utenfor loven, og er bygningsmyndighetene uvedkommende.

## 2. Spesielt der foretak går konkurs

Hovedregelen er at det kreves en samsvarserklæring og eventuelt kontrollerklæring fra et ansvarlig foretak for å få ferdigattest. Det er derimot mindre praktisk dersom et eller flere av de ansvarlige foretakene av ulike årsaker ikke lenger driver sin virksomhet, f.eks. ved konkurs. Den absolutte hovedregelen vil da være at det kreves at et kvalifisert ansvarlig foretak overtar ansvaret. Det er i utgangspunktet ikke noe unntak fra denne reglen.

Det skal påpekes at til tross for at problemstillingen med konkurs hos opprinnelig ansvarlig foretak ikke omfattes direkte av bestemmelsen, finner departementet at ansvarsrettssystemet etter denne bestemmelsen vil være anvendbart for tilnærmet like situasjoner.

Når et nytt foretaket overtar ansvaret etter et konkursrammet foretak, må det gjøres en avgrensning av dette ansvaret i den utstrekning det er nødvendig for å kunne tilfredsstille kravene til hva som anses viktig for det enkelte bygg, herunder vilkår i plan og i tillatelse. Dette bør fremgå meget klart av ansvarsrettssøknaden ved å beskrive at man har kommet inn i byggeprosessen meget sent, og begrunnelse for hvorfor dette har oppstått.

Et foretak som overtar sluttkontrollen for utførelsen kan utferdige en tilstandsvurdering for arbeid som er utført før de overtok ansvaret, hvis tilstrekkelig dokumentasjon ikke foreligger fra det opprinnelige foretaket. Vurderingen bør være i samsvar med de krav som stilles til en uavhengig rapport, samtidig som innholdet er avklart med de krav kommunen finner å måtte stille. Avgrensningen må likevel bare være slik at den gjelder for de deler av tiltaket som det rent faktisk ikke lar seg gjøre å kontrollere. Det kan ikke tolereres at man i slike tilfeller ender opp med at vurderingen (tilstandsrapporten) bærer preg av manglende seriøsitet og riktighet.

Rapporten må videre bekrefte hvordan tiltaket oppfyller bestemmelser i plan, herunder høyder, avstand, grad av utnyttning, plassering mv. Videre må det fremgå hvordan tiltaket oppfyller krav til helse, miljø, sikkerhet mv., jf. byggt teknisk forskrift (TEK17). I tiltak hvor det mangler dokumentasjon på utførelse, f.eks. utførelse av vindtetting, radonsperre, tettesjikt, kuldeborer mv., og hvor det kan være svært omfattende å bekrefte utført arbeid, kan det tas forbehold om eventuelt skjulte mangler og feil i rapporten.

Departementet viser i denne sammenheng til tidligere uttalelser om tilgrensende spørsmål, blant annet i Ot. prp. 39 (1993-1994), *Om lov om endringer i Plan- og bygningsloven*. Tilstandsvurderingen vedlegges kontrollerklæringen, og på bakgrunn av denne kan kommunen gi midlertidig brukstillatelse, eventuelt ferdigattest.

Videre bør kommunen vurdere å føre tilsyn i etterkant for å fange opp eventuelle feil og mangler som ikke lar seg konstatere under utferdigelsen av tilstandsvurderingen, eller som det kontrollerende foretaket har tatt forbehold mot.

For de mer praktiske sider av spørsmålet finner departementet det naturlig at kommunen kontakter ansvarlig søker, og avklarer hvor mye som gjenstår og hva som er utført. Et samarbeid om å finne en løsning begge parter kan godta vil som regel være å anbefale. Det skal samtidig påpekes at man her har å gjøre med en situasjon hvor andre løsninger ikke fører frem, slik at det ikke er akseptabelt å godta en generell endring i denne retningen.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)  
avdelingsdirektør

Ron A. Emil Bakke  
seniorrådgiver

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

Kopi  
Direktoratet for byggkvalitet