



DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET



## **Veiledning om byggesak**

### **§ 12-1. Tiltakshavers ansvar**

## § 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. Ansvaret 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 søknadspåtliggende 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 ferdigattest 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 ferdigattest 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.

HISTORISK  
VERSJON