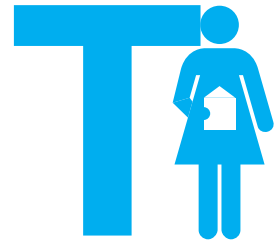




Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten



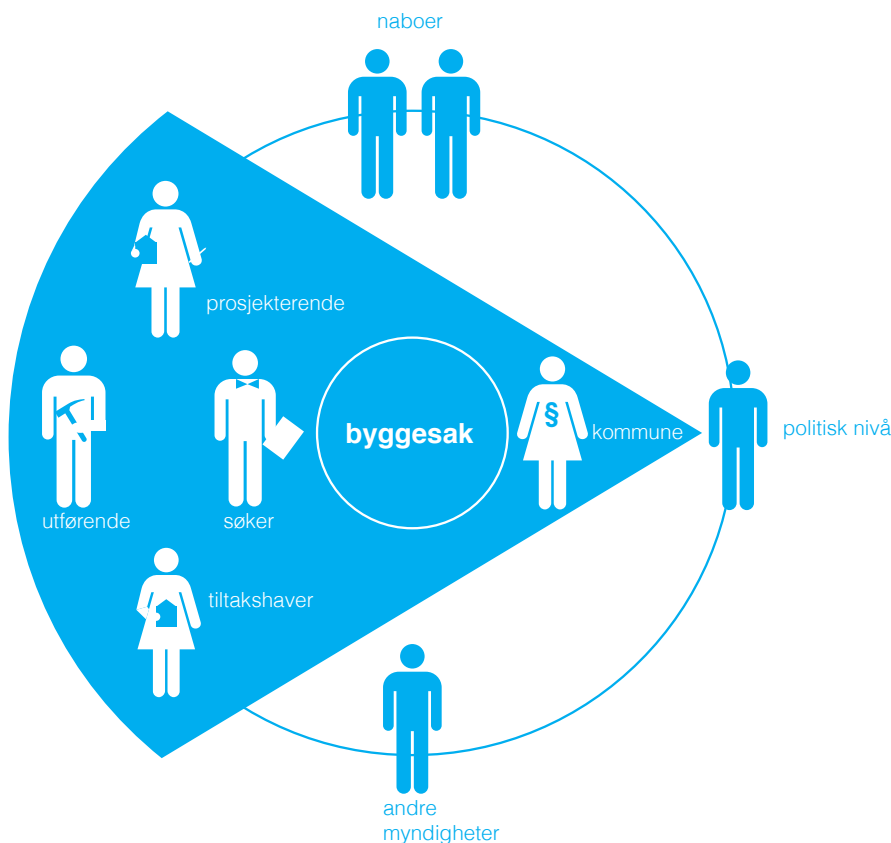
Hvem gjør  
hva i  
bygggesaken  
din?



Plan- og  
bygningsetaten

## **Innhold:**

Hvorfor en veileder?-Hva kan du bruke veilederen til?.....	2
Rollene; hvem er de, og hvilket ansvar har de?.....	3-4
Fase – fra idé, skisseprosjekt og forhåndskonferanse til søknad om rammetillatelse.....	5-6
Fase 2 – detaljprosjektering og søknad om igangsettingstillatelse.....	7-8
Fase 3 – utførelsen fram til avslutningen av byggesaken og søknad om ferdigattest.....	9-10
Hvordan spiller de ulike rollene sammen?	
Et konkret eksempel på hvilket ansvar de ulike aktørene har.....	11-12



illustrasjon av de ulike aktørene i en byggesak

### Hva kan du bruke denne veilederen til?

Rolleveilederen skal gi deg et tydeligere bilde av ansvarsfordelingen i en byggesak og gjøre omfanget av de ulike rollene mer forståelig. I veilederen finner du blant annet

- en definisjon og forklaring av de ulike rollene: kommunen, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og tiltakshaver
- tabeller for de ulike fasene i byggeprosjektet, som viser hvem som har hvilket ansvar på de forskjellige tidspunktene i søknadsprosessen
- eksempler på hvordan ansvarsfordelingen mellom de ulike rollene kan være

Veilederen omtaler ikke rollen ansvarlig kontrollerende. Årsaken er at dette er en forholdsvis ny rolle som fortsatt er i endring. Det er heller ikke en uavhengig kontroll i alle byggesaker, og dermed ikke en ansvarlig kontrollerende.

Idéen om en rolleveileder ble til gjennom samhandlingsprosjektet "Bedre Byggesak". I arbeidet med prosjektet viste det seg at de ulike aktørene hadde forskjellige oppfatninger om ansvarsfordelingen i byggesaksprosessen. Det ble dermed klart at det var nødvendig å øke forståelsen av de ulike rollene. Denne veilederen er utarbeidet på grunnlag av erfaringer fra BBS-prosjektet.

## Rollene; hvem er de, og hvilket ansvar har de?

### Kommunen

Kommunen har to hovedroller, den ene som lokal planmyndighet, og den andre som lokal bygningsmyndighet. Som lokal planmyndighet skal kommunen sørge for en helhetlig areal- og ressursdisponering ut fra kommunens behov og ønsker. I tillegg skal kommunen sikre utvikling i kommunen og forutsigbarhet for kommunens innbyggere, regionale og statlige virksomheter og private foretak. Dette gjøres gjennom å vedta kommuneplan, kommunedelplaner, reguleringsplaner og detaljplaner. Som lokal bygningsmyndighet skal kommunen sørge for at det enkelte byggeprosjektet ikke er i strid med overordnede samfunnshensyn, og at det er i tråd med den helhetlige arealdisponeringen for området prosjektet plasseres i. Dette gjøres gjennom å behandle søknader om byggetiltak.

Kommunen har overordnet ansvar for å ivareta

- de offentligrettslige hensynene som er omtalt i plan- og bygningsreglene, noe som for eksempel innebærer å avklare om søknader er i tråd med vedtatte arealplaner
- grunnleggende rettssikkerhetshensyn i henhold til bl.a. forvaltningsloven og offentlighetsloven
- langsiktige samfunnshensyn
- trivselsfaktorer som sikrer gode bo- og leveområder ut fra lokale hensyn



Jeg representerer kommunen. I byggesaken din er vi bygningsmyndigheten. Jeg skal blant annet sørge for at prosjektet ditt er i samsvar med gjeldende regelverk og at det bidrar til at byen vår blir god å bo i!

### Tiltakshaver

Plan- og bygningsloven benytter ikke lenger betegnelsen byggherre, men har innført betegnelsen tiltakshaver. Tiltakshaver er den som eier prosjektet, ofte omtalt som tiltaket, i byggeperioden. Det kan være en enkeltperson, en institusjon, en organisasjon eller et foretak. Tiltakshaver er ikke nødvendigvis den som eier grunnen, men er den som har ansvar for gjennomføringen av prosjektet.

Tiltakshaver har primæransvaret i byggesaken. Det innebærer blant annet at han selv er ansvarlig for at tiltaket oppføres i henhold til regelverket, dersom han ikke overfører ansvaret sitt til ansvarlige foretak. Det er altså tiltakshaver som står ansvarlig fram til ansvaret er videreført til et ansvarlig foretak. Hovedregelen er at tiltakshaver har plikt til å videreføre ansvaret sitt til ansvarlige foretak jf. plan- og bygningsloven § 20-1. Loven stiller særskilte kvalifikasjonskrav til dem som skal påta seg ansvar i en byggesak. Det betyr at de fleste tiltakshavere må inngå avtaler med kvalifiserte prosjektmedhjelpere, som søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Det er tiltakshaver som skal framskaffe de ansvarlige foretakene. Han skal se til at foretakene til sammen har den nødvendige kompetansen til å prosjektere og gjennomføre prosjektet i henhold til loven. I enklere byggesaker trenger ikke tiltakshaver å videreføre ansvaret sitt til ansvarlige foretak.



Hallo! Tiltakshaver, det er meg. Det er jeg som eier prosjektet, eller tiltaket som det også kalles. Det er jeg som har hovedansvaret i byggesaken, men jeg kan overføre ansvaret mitt til ansvarlige foretak.

I saker hvor tiltakshavers ansvar videreføres til ansvarlige foretak, har tiltakshaver fortsatt ansvar for å

- framskaffe nye ansvarlige foretak dersom ansvarsrettene opphører eller endrer seg.
- betale gebyrene for byggesaken
- iverksette kontroll der det er krav om det

I saker hvor tiltaket ikke krever særskilte kvalifiserte foretak, eller på områder hvor tiltaket ikke er tilstrekkelig belagt med ansvarsretter, er tiltakshaver alene ansvarlig. Tiltakshavers ansvar for byggeplassen suppleres av reglene i byggherreforskriften. Se egen veileder fra Arbeidstilsynet.

Tiltakshavers ansvar omtales i plan- og bygningsloven §§ 23-1 og 23-2 samt byggesaksforskriften (SAK10) § 12-1. I tillegg kan du lese mer om kontroll i SAK10 § 14-2, 14-3 og 14-4.

## Ansvarlig søker

Ansvarlig søker er tiltakshaverens representant, og står for kontakten mellom tiltakshaver, kommunen og de ulike foretakene. Ansvarlig søker har den administrative rollen, og det er han som skal koordinere den administrative delen av prosjektet. Ansvarlig søkers samordningsplikt strekker seg i hovedsak til et «påse-ansvar». Det vil si at han skal passe på at de ulike oppgavene innenfor tiltaket blir ivaretatt av de ulike aktørene, men at han ikke er ansvarlig for innholdet i oppgaven eller utførelsen. Det er altså aktørene selv som er ansvarlig for kvaliteten på arbeidet de utfører.

Dette betyr i praksis at det er ansvarlig søker som utarbeider søknaden som sendes inn til kommunen. Han skal også sørge for at de ulike ansvarsoppgavene i prosjektet blir ivaretatt og belagt med tilstrekkelige ansvarsretter. I tillegg skal han passe på at nødvendige erklæringer fra de ansvarlige foretakene er på plass.



Ansvarlig søker skal:

- delta på forhåndskonferanse med kommunen dersom tiltakshaver ønsker det
- varsle naboene om tiltaket
- utarbeide søknaden til kommunen og sørge for at den inneholder de opplysningene som er nødvendig for at kommunen skal kunne vurdere om tiltaket er i henhold til plan- og bygningsloven
- stå for all kontakt mellom kommunen, foretakene og tiltakshaver
- sørge for at tiltaket er belagt med ansvar, identifisere de ulike ansvarsområdene og se til at ansvarsoppgavene blir ivaretatt
- samordne ansvarlig prosjekterende, utførende og kontrollerende
- passe på at alle foretak leverer nødvendige erklæringer når arbeidet er utført
- følge opp ansvaret gjennom byggesaksprosessen, blant annet ved å sende inn nødvendige søknader (for eksempel om igangsettingstillatelse og ferdigattest)

Søkerens fulle ansvar omtales i plan- og bygningsloven §§ 23-1 og 23-4 samt SAK10 § 12-2.

## Prosjekterende

Ansvarlig prosjekterende er dem som planlegger og utformer prosjektet. Ansvarlig prosjekterende utarbeider tegninger av byggetiltaket og foretar dimensjonerende beregninger i henhold til plan- og bygningsloven.

Ansvarlig prosjekterende skal

- foreta all prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde, blant annet utarbeide tegninger av byggetiltaket og å foreta dimensjonerende beregninger i henhold til plan- og bygningsloven
- kvalitetssikre og dokumentere at myndighetskravene er overholdt
- se til at oppgavene innenfor ansvarsområdet er samordnet med de andre prosjekterende foretakene.

Prosjekterende sitt fulle ansvar fremgår i plan- og bygningsloven §§ 23-1 og 23-5 og SAK 10 § 12-3.



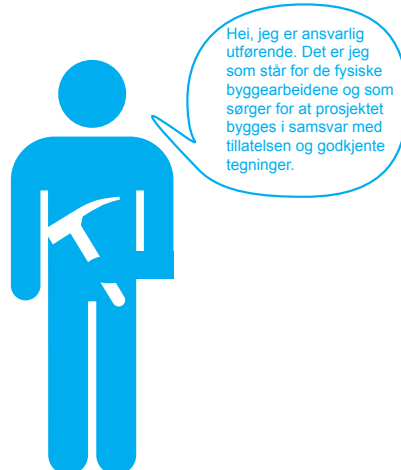
## Utførende

Ansvarlig utførende er den som utfører bygge- eller rivearbeidene. Arbeidene skal være utført i henhold til tegningene som er utarbeidet av ansvarlig prosjekterende, og skal være i henhold til krav og tillatelser etter plan- og bygningsloven.

Ansvarlig utførende skal

- påse at tiltaket utføres i tråd med prosjekteringen og i samsvar med krav og tillatelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven
- gjennomføre nødvendige sikringstiltak under utførelsen
- se til at oppgavene innenfor ansvarsområdet er samordnet med de andre utførende foretakene.

Utførendes fulle ansvar framgår av pbl. §§ 23-1 og 23-4 samt SAK 10 § 12-4.



# 1

– fra idé, skisseprosjekt og forhåndskonferanse til søknad om rammetillatelse

## KOMMUNEN

### Kommunen skal veilede og formidle informasjon

I idéfasen skal kommunen gi nødvendig veiledning og informasjon, for eksempel på internett, telefon og i kundesenteret. I tillegg skal kommunen besvare skriftlige forespørsler og undersøke om tiltak er søknadspliktige. Kommunen skal også viderefordre de nødvendige rammebetingelsene, det vil for eksempel si de gjeldende reguleringsbestemmelsene.

### Ved forhåndskonferanse skal kommunen

- svare på spørsmålene til tiltakshaver og ansvarlig søker knyttet til arealplaner, lover, bestemmelser og normer
- veilede om behov for kontroll
- ta opp andre relevante problemstillinger
- føre referat fra møtet

### Ved forprosjekt / søknad om rammetillatelse skal kommunen

- gi nødvendig veiledning
- vurdere om området bør underlegges ny planlegging, og om prosjektet det er søkt om, vil vanskeliggjøre planarbeidet
- sjekke om søknaden inneholder de opplysningene som er nødvendige for at kommunen kan ta stilling til søknaden
- oversende saken til andre myndigheter/etater der det er nødvendig, og i saker hvor kommunen har plikt til å gjøre det på grunn av samhandlingsplikten sin
- ta stilling til søknader om lokal godkjenning av ansvarsrett
- vurdere tiltaket opp mot statlige-, regionale- eller andre myndigheters innsigelser, retningslinjer, uttalelser eller tillatelser
- varsle andre myndigheter om saker der kommunen er pålagt en rapporteringsplikt i lovverket
- vurdere tiltakets kvaliteter opp mot gjeldende regulering og plan- og bygningsloven

### Når har kommunen plikt til å gi en tillatelse?

Når kommunen har vurdert saken, skal den fatte vedtak i saken. Kommunen har plikt til å gi en tillatelse dersom prosjektet er i tråd med de gjeldende planbestemmelsene, bestemmelser i plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter og i saker hvor det ikke anses som nødvendig å omregulere området eller tomten.

## TILTAKSHAVER

### Tiltakshavers ansvar varierer med søknadstypen

Tiltakshaver har ulike roller i denne fasen avhengig av byggeprosjektet og hvilken søknadsform det stilles krav til, eller som blir valgt av tiltakshaver. Tiltakshavers ansvar og risiko i byggeprosjektet bestemmes i stor grad av kontraktsforholdene som etableres mellom tiltakshaver og de ulike foretakene, og hvordan kontraktene følges opp i praksis. Tiltakshaver har som hovedregel plikt til å videreføre sitt ansvar til ansvarlige foretak. I slike saker er det ikke tiltakshaver, men ansvarlig søker som utarbeider søknaden til kommunen. I enklere byggesaker kan tiltakshaver selv sende inn en søknad til kommunen.

### Tiltakshavers ansvar i saker med ansvarlige foretak

I større byggesaker med krav til ansvarlige skal tiltakshaver sørge for at det blir engasjert faglig kompetente foretak som har ansvar for søknadsprosessen, prosjekteringen, utførelsen og eventuell kontroll.

### Tiltakshavers ansvar når han søker på egen hånd

I mindre komplekse saker kan tiltakshaver velge å sende inn søknaden uten hjelp fra ansvarlige foretak. Disse søknadene er søknader etter plan- og bygningsloven § 20-2. I slike saker har tiltakshaver ansvar for å

- sørge for at tiltaket prosjekteres i henhold til pbl., forskriftene og gjeldende reguleringsbestemmelser
- varsle naboer og gjenboere og svare på eventuelle merknader
- utarbeide søknaden til kommunen
- iverksette kontroll der det stilles krav om det
- sørge for riktig plassering av prosjektet

### Tiltakshaver har også et ansvar selv om prosjektet er unntatt søknadsplikt

I saker som er unntatt søknadsplikt, etter plan- og bygningsloven § 20-3, skal tiltakshaver se til at tiltaket er prosjektert i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser og gjeldende lover og forskrifter.

### Ansvarsfordelingen i saker hvor tiltakshaver er selvbygger

Tiltakshaver kan også godkjennes som selvbygger etter SAK 10 § 6-8. Da er tiltakshaver ansvarlig for den delen av tiltaket hvor det ikke tas i bruk foretak med selvstendig ansvarsrett.

Vil du vite mer?  
pbl. kap. 23  
SAK 10 kap.12

## SØKER

### Søkers deltagelse i forhåndskonferansen

Søker skal skaffe oversikt over gjeldende plangrunnlag, regelverk og annet som setter rammene for prosjektet. Sammen med tiltakshaver skal ansvarlig søker vurdere behovet for en forhåndskonferanse. Ansvarlig søker har plikt til å delta i forhåndskonferansen dersom tiltakshaver ønsker det.

Erfaringsmessig er det nyttig om begge deltar i forhåndskonferansen. Det er ikke noe dokumentasjonskrav til forhåndskonferansen. Ansvarlig søker oppfordres likeveilt til å delta aktivt i forhåndskonferansen for å sørge for at tiltakshaver får svar på relevante spørsmål knyttet til sin framtidige byggesak, og slik at uklarheter med hensyn til kommunens plankrav blir kartlagt.

### Ved søknad om rammetillatelse skal ansvarlig søker

- varsle naboer og gjenboere og svare på eventuelle merknader
- utarbeide søknaden til kommunen og sørge for at den inneholder de opplysningene kommunen trenger for å kunne ta stilling til om tiltaket er i henhold til gjeldene arealplaner og krav etter plan- og bygningsloven
- utforme eventuelle søknader om dispensasjoner
- sørge for at det foreligger nødvendige tillatelser eller uttalelser fra andre myndigheter, som ikke omfattes av kommunens samordningsansvar.
- identifisere ansvarsområdene, utarbeide gjennomføringsplan og søknader om ansvarsretter med forslag til tiltaksklasser og sørge for at nødvendige ansvarsområder er dekket

### Søker har også en samordningsplikt

I tillegg til de andre oppgavene skal søker passe på at ansvarlige foretak blir samordnet der det er flere foretak, og der hvor ansvaret for en slik samordning ikke er angitt i gjennomføringsplanen eller ansvarsrettssøknadene. Dette innebærer at ansvarlig søker blant annet skal se til at grensesnittet mellom de ulike ansvarlige søkerne blir ivaretatt, og at han skal sørge for informasjonsflyten mellom de ulike foretakene. Det er viktig å merke seg at ansvarlig søkers samordner-ansvar først og fremst er et administrativt koordineringsansvar, og at ansvarlig søker ikke har ansvar for det faglige innholdet i oppgavene som utføres.

## PROSJEKTERENDE

### Hva kan ansvarlig prosjekterende bistå med til skisseprosjektet og forhåndskonferansen?

Til skisseprosjektet og forhåndskonferansen er det ikke noen krav til hva som skal utarbeides, men det kan være nyttig om ansvarlig prosjekterende bidrar til å gjennomføre følgende oppgaver:

- kartlegge relevante myndighetskrav til ytre rammer, herunder plangrunnlaget for eiendommen.
- utarbeide og kvalitetssikre nødvendig tegningsgrunnlag og prosjekteringsdokumenter til forhåndskonferansen

### Til søknad om rammetillatelse skal ansvarlig prosjekterende

- avklare relevante myndighetskrav til ytre rammer, deriblant plangrunnlaget
- organisere sin egen prosjektering med den nødvendige faglige kompetansen som kreves for å løse oppgaven
- formidle relevant prosjektinformasjon til interne og eksterne medarbeidere
- forberede, utarbeide og kvalitetssikre tegninger, kart og annen dokumentasjon knyttet til krav som stilles i medhold av plan- og bygningssloven, derunder plangrunnlaget
- utarbeide nødvendige beskrivelser og beregninger for at kommunen skal kunne ta stilling til tiltaket
- registrere og bidra til å avklare andre krav til dokumentasjon for rammesøknad som fastsettes av kommunal myndighet
- ferdiggjøre tilstrekkelig prosjektering til søknad om rammetillatelse
- levere samsvarserklæring for gjennomført prosjektering fram til rammesøknad til ansvarlig søker
- koordinere grensesnitt mot andre ansvarlig prosjekterende
- levere grunnlag for gjennomføringsplan til ansvarlig søker og legge til rette for kontroll innen eget ansvarsområde

## UTFØRENDE

### Ansvarlig utførendes ansvar til søknad om rammetillatelse

Det er ikke krav om at utførelsen av prosjektet ansvarsbelegges ved søknad om rammetillatelse, men dersom man velger å ansvarsbelegge utførelsen, må ansvarlig utførende fylle ut sin søknad om ansvarsrett til søknaden om rammetillatelse.

# 2

– detaljprosjektering og søknad om igangsettingstillatelse

## KOMMUNEN

### Kommunen har i denne fasen ansvar for å behandle

- søknad om igangsettingstillatelse
- eventuelle søknader om endringer
- eventuelle klager

I tillegg skal kommunen gi veiledning.

### Kommunens plikt til å føre tilsyn

Kommunen har også plikt til å føre tilsyn med byggesaker for å avdekke om tiltak gjennomføres i tråd med regelverket og tillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 25-1. Tilsynet kan skje på ulike stadier i byggeprosessen, for eksempel ved prosjektering eller ved gjennomføring av byggingen og helt frem til 5 år etter at det er gitt ferdigattest i saken.

## TILTAKSHAVER

Også i denne fasen har tiltakshaver ulike roller avhengig av byggeprosjektet og hvilken søknadsform som kreves i henhold til loven, eller velges av tiltakshaver.

### Tiltakshavers ansvar i saker med ansvarlige foretak

I saker med krav til ansvarlige foretak har tiltakshaver hverken ansvar for detaljprosjektering eller søknaden om igangsettingstillatelse. Tiltakshaver har kun ansvar for at det blir engasjert faglige kompetente foretak. Tiltakshaver har i tillegg ansvar for at det iverksettes kontroll der dette kreves.

### Tiltakshavers ansvar når han søker selv

I saker etter plan- og bygningsloven § 20-2, hvor tiltakshaver kan søke selv, er det vanlig at det sendes inn en søknad i ett trinn, og at tiltaket er detaljprosjektert når søknaden sendes inn til kommunen. Dette betyr at tiltaket kan igangsettes når kommunen gir en tillatelse til tiltaket. Som beskrevet i forrige fase er det tiltakshaver som har ansvaret for prosjekteringen og søknadsprosessen i slike saker.

Lyst til å vite mer?

pbl. kap. 23  
SAK 10 kap.12



## SØKER

### I detaljprosjektfasen har søker ansvar for å

- sende kopi av rammetillatelsen så snart den foreligger
- oppdatere gjennomføringsplan for tiltaket i prosjekteringsfasen
- gjennomføre den administrative koordineringen av foretakene. Det vil blant annet si å følge opp ansvarsrettene i tiltaket og sikre at grensesnittet mellom de ulike foretakene blir ivaretatt.
- sikre informasjonsflyten mellom de ansvarlige foretakene
- innhente samsvarserklæringer for de ansvarlig prosjekterende

### Ved søknad om igangsettingstillatelse skal ansvarlig søker

- se til at det utarbeides avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse
- sørge for at eventuelle sikringstiltak blir prosjektert
- identifisere og følge opp de ulike ansvarsområdene og ansvarsrettene og se til at nye foretak er kvalifiserte
- se til at de ansvarlig foretakene blir samordnet der hvor det er flere foretak og samordningen ikke er spesifisert i gjennomføringsplanen
- innhente nødvendige erklæringer og øvrig dokumentasjon fra alle foretak som skal ha ansvarsrett
- oppdatere gjennomføringsplanen for tiltaket i prosjekteringsfasen og gjennomføringsfasen
- utarbeide og sende inn søknad om igangsettingstillatelse

## PROSJEKTERENDE

### Ansvarlig prosjekterende skal:

- avklare omfanget av sin egen ansvarsrett og følge opp grensesnitt mot de øvrige prosjekterende
- melde fra til søker om eventuelle endringer i ansvarsretten sin
- identifisere og dokumentere gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for detaljprosjekteringen
- dokumentere at konseptforutsetninger i forprosjektet og rammetillatelsen blir ivaretatt i detaljprosjekteringen
- kvalitetssikre egne tegninger og ev. andre dokumenter i forhold til myndighetskrav og sørge for at tegningene gir tilstrekkelig grunnlag for utførelsen før utsending av arbeidstegninger
- utarbeide nødvendig prosjektering som grunnlag for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse
- varsle ansvarlig søker og tiltakshaver dersom prosjekteringen utløser krav til sikringstiltak og prosjektere sikringstiltak
- varsle ansvarlig søker om endringer som utløser søknadsplikt
- styre eventuelle underrådgivere der enkelte prosjekteringsoppgaver er satt bort
- vurdere fortløpende om endringer er søknadspliktige og sikre at myndighetskrav blir ivaretatt
- utarbeide dokumentasjon for gjennomføring av intern kvalitetssikring og uavhengig kontroll
- levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket

### Ved avvik skal prosjekterende

- registrere avvik fra rammetillatelsen. Lukke avvikene, enten ved å rette opp det som er avdekket i kontrollen eller ved å dokumentere at prosjekteringen er i tråd med TEK 10
- sende samsvarserklæring for gjennomført prosjektering til ansvarlig søker
- melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt og endringer i ansvarsforhold
- gi beskjed til kontrollerende foretak når avviket er lukket og hvordan dette er gjort.

## UTFØRENDE

### Ansvarlig utførendes ansvar til søknad igangsettingstillatelse:

- I denne fasen skal ansvarlig utførende levere søknad om ansvarsrett til ansvarlig søker.

# 3

– utførelse, fram til avslutning av byggesaken og søknad om ferdigattest.

## KOMMUNEN

**Kommunen har i denne fasen ansvar for å**

- gi veiledning
- behandle eventuell søknad om endring
- behandle eventuelle klager
- vurdere anmodning om brukstillatelse
- behandle søknad om ferdigattest

Kommunen har, som nevnt i forrige fase, plikt til å føre tilsyn med byggesaker for å avdekke om tiltaket gjennomføres i tråd med regelverket og tillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 25-1. Tilsynet kan skje på ulike stadier i byggeprosessen, for eksempel ved prosjektering eller ute på byggeplassen ved gjennomføring av byggingen og helt frem til 5 år etter at det er gitt ferdigattest i saken.

## TILTAKSHAVER

**Tiltakshaver har ulikt ansvar ut fra søknadstypen**

Tiltakshaver har igjen ulike ansvarsoppgaver avhengig av byggeprosjektet og hvilken søknadsform som kreves i henhold til loven. Felles er at tiltakshaver har ansvar for å iverksette uavhengig kontroll i de byggesakene hvor det er satt krav om det. Tiltakshaver har også ansvar for avfallshåndteringen i byggeprosjektet, med mindre tiltakshaver velger å sette bort denne oppgaven til ansvarlige foretak. Ifølge «Forskrift om opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider» har tiltakshaver i tillegg plikt til å vurdere om det er forurensning i grunnen, dersom byggeprosjektet medfører terrengingrep. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få klarlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning. Tiltakshaver har også ansvar for at rekkefølgekravene for tiltaket er innfridd.

I saker etter plan- og bygningsloven § 20-1 er det ansvarlige foretak, som har fått ansvarsrett av kommunen, som står for utførelsen og søknad om ferdigattest. Tiltakshaver har ansvar for å framskaffe nye foretak dersom noen av foretakene utgår. Tiltakshaver er selv ansvarlig for ansvarsområdet fram til et nytt foretak er gitt ansvarsrett.

**I saker etter plan- og bygningsloven § 20-2, hvor tiltakshaver ikke viderefører sitt ansvar jf. plan- og bygningsloven § 23-1, er tiltakshaver blant annet ansvarlig for**

- plassering av bygningen
- utførelsen
- søknad om ferdigattest

Tiltakshaver har alene ansvaret for at disse oppgavene blir utført i tråd med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Lyst til å vite mer?  
pbl. kap. 23  
SAK 10 kap.12

## SØKER

### I løpet av utførelsesfasen skal søker

- sende kopi av igangsettingstillatelsen til ansvarlig utførende
- motta og videresende tillatelser, vilkår og pålegg til de ansvarlige foretakene
- supplere gjennomføringsplanen med opplysninger om ansvarlig utførende og følge opp ansvarsrettene i tiltaket
- stå for den administrative samordningen av foretakene.
- sørge for at sikringstiltak blir prosjektert og utført
- sende søknad ved eventuelle søknadspliktige endringer i tiltaket
- se til at det blir utarbeidet avfallsplan, miljøsaneringsbeskrivelse, sluttrapport for avfallshåndtering og innhente dokumentasjon på faktisk disponering av avfall

### Ved overtagelse og søknad om ferdigattest skal ansvarlig søker:

- sørge for at nødvendig sluttkontroll blir gjennomført
- innhente samsvarserklæringer fra ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende
- innhente kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende
- ferdigstille gjennomføringsplan
- identifisere gjenstående arbeider, fremskaffe bekreftelse på at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå og eventuelt anmode om midlertidig brukstillatelse med angitt tidspunkt for ferdigstillelse
- sende søknad om ferdigattest til myndighetene med dokumentasjon
- legge til rette for kommunalt tilsyn
- se til at "som bygget"-tegninger og dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold for prosjektet utarbeides, samles og overleveres til eier mot kvittering
- sørge for at alle vilkårene i tillatelsen er overholdt

## PROSJEKTERENDE

I utførelsesfasen skal ansvarlig prosjekterende kontinuerlig koordinere omfanget av sitt eget ansvarsområde opp mot andre ansvarlige prosjekterende.

### Prosjekterendes oppgaver i utførelsesfase er å

- ajourføre eget prosjektmateriale, det vil for eksempel si tegninger, beskrivelser og skjemaer
- vurdere om eventuelle endringer er søknadspliktige
- melde fra til ansvarlig søker om endringer som kan medføre søknadsplikt, og endringer i ansvarsforhold
- registrere avvik fra rammetillatelsen, generelle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter og gjennomføre nødvendige tiltak
- bidra til å lukke ev. avvik
- tilrettelegge for kontroll innenfor eget ansvarsområde
- levere grunnlag for gjennomføringsplan for sin del av tiltaket ved blant annet å sende samsvarserklæring for egen utført prosjektering til ansvarlig søker
- bidra til utarbeiding av forvaltnings-, drifts- og vedlikeholdsplan og dokumentasjon for byggverket og overlevere dette til ansvarlig søker

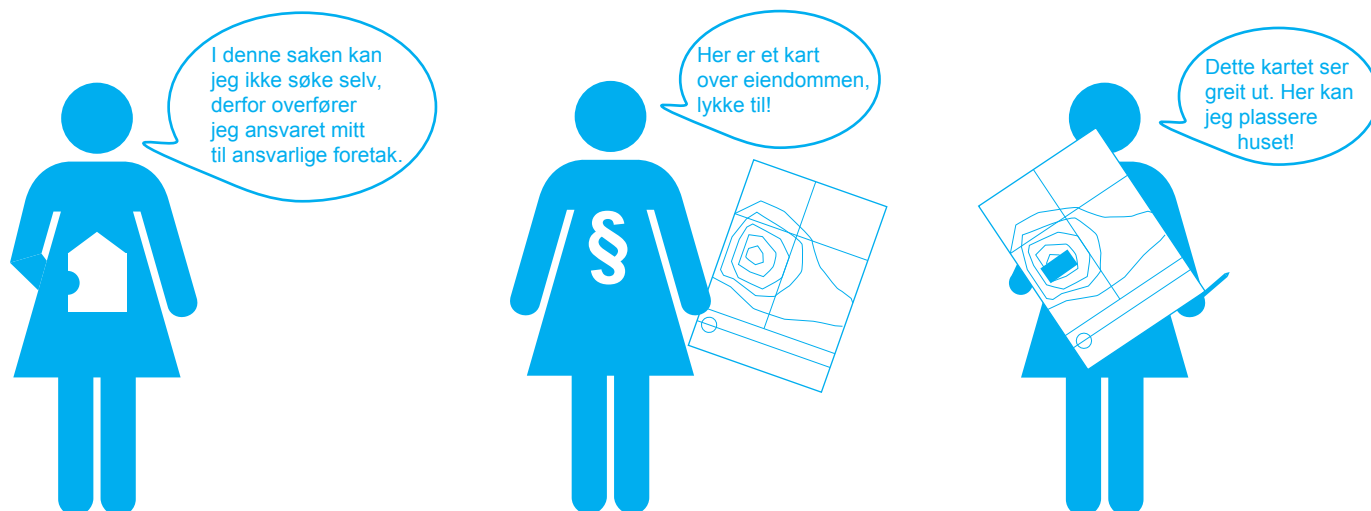
## UTFØRENDE

### Ansvarlig utførende har ansvaret for å

- se til at nødvendige sikringsarbeider blir foretatt under byggingen og varsle ansvarlig søker dersom nødvendig sikring ikke er prosjektert
- varsle ansvarlig søker dersom han/hun oppdager at prosjekteringen er feil eller mangelfull
- utføre arbeidene i henhold til tegninger, mottatt fra ansvarlig prosjekterende og i henhold til tillatelsen gitt av kommunen
- sørge for at det finnes dokumentasjon som viser at byggeprosjektet er i henhold til gjeldende lover og regler
- passe på at produkter som kjøpes inn av ansvarlig utførende, der hvor prosjekterende kun har oppgitt et ytelsesnivå, har nødvendig dokumentasjon og godkjenning
- innhente, oppbevare og følge anvisning for innbygging og montasje av alle produkter som benyttes
- melde fra til ansvarlig søker om behov for endringer i utførelsen som medfører behov for søknad om endret tillatelse
- ivareta grensesnittet mot andre utførende
- sikre samsvar mellom ansvarsrettssøknaden, kontraktsforholdet til tiltakshaver og gjennomføringsplanen
- levere grunnlag for gjennomføringsplanen for sin del av tiltaket
- utarbeide samsvarserklæring for sin del av tiltaket ved når arbeidet er utført
- foreslå tidspunkt for ferdigstillelse av gjenstående arbeider som grunnlag for søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
- bistå tiltakshaver med å følge opp avfallsplan og gjennomføre miljøsaneringen
- utarbeide og videreformidle dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold
- legge til rette for kontroll fra eksterne foretak
- melde om eventuelle avvik

## Hvordan spiller de ulike rollene sammen?

- Et konkret eksempel på hvilket ansvar de ulike aktørene har



### Plassering i terrenget; et eksempel på hvilket ansvar de ulike aktørene har.

#### Hva kan du bruke dette eksempelet til?

Dette eksempelet skal gi et bilde av hvem som har ansvar for hva i byggesaken din, basert på kravene i plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften. Det skal altså gi deg et innblikk i hva du som tiltakshaver har ansvar for, og hvilke oppgaver de ansvarlige foretakene du ansetter, har.

#### Hvilket ansvar har du når du skal søke selv?

I saker som ikke krever ansvarsrett, er det du som tiltakshaver som er ansvarlig for plasseringen. Dette innebærer at du selv må ta de forholdsreglene som er nødvendig for å sikre at plasseringen blir korrekt. Er viktige forutsetninger for plasseringen uklare, for eksempel regulerings- eller tomtegrenser, bør du få påvist disse grensene før du går i gang med å plassere prosjektet. Ditt ansvar som tiltakshaver er beskrevet i byggesaksforskriften (SAK 10) § 12-1 og plan- og bygningsloven (pbl.) § 23-1.

#### I saker med ansvarsrett overfører du ansvaret ditt til ansvarlige foretak.

Du kan bare søke om enklere saker selv. I større saker, saker med ansvarsrett etter pbl. § 20-1, skal du videreføre ansvaret ditt til ansvarlige foretak. Disse vil, i eksempelet med plassering, sammen ha ansvar for å sikre at plasseringen blir i tråd med forutsetningene for tillatelsen.

#### Ansvarlig søker er den som utarbeider søknaden til kommunen og påser at alle nødvendige dokumenter er på plass.

Søker skal sørge for at saken er tilstrekkelig belyst, slik at det er tydelig hva dere søker om godkjenning for, og hvordan tiltaket forholder seg til reguleringsplanen med bestemmelser, pbl. m.m. I eksempelet med plassering in-

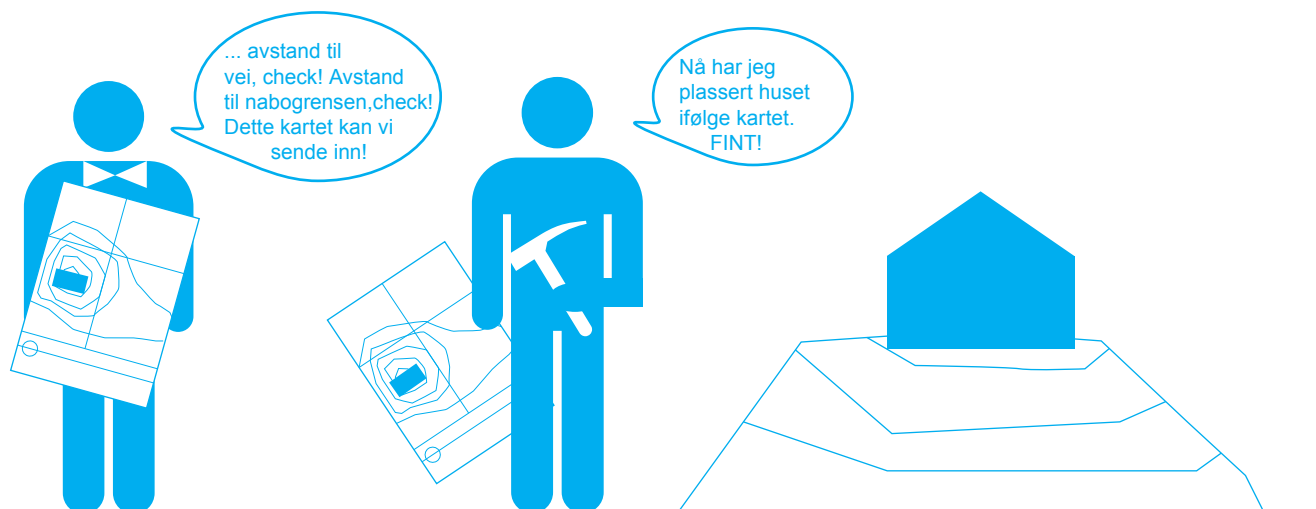
nebærer dette å påse at tegningsmaterialet klart viser ønsket plassering, og at nødvendige opplysninger om for eksempel avstand mot eiendomsgrenser, bygge- eller reguleringsgrenser fremgår. Søkers ansvar er begrenset til å sørge for at opplysningene foreligger. Selve innholdet i opplysningene, dvs. beregningen av avstander og høyder og plasseringen av tiltaket, faller under ansvarlig prosjekterendes ansvar. Ansvarlig søkers ansvar er beskrevet i pbl. § 23-4 og SAK 10 12-1 bokstav c.

#### Kommunen utarbeider kartgrunnlaget og gjør nødvendig informasjon tilgjengelig

Kommunen har ansvaret for å utarbeide situasjonskart, og for at viktige reguleringsforhold som byggegrenser, formålsgrenser m.m. fremgår av kartet.

#### Ansvarlig prosjekterende skal kontrollere kartgrunnlaget, plassere prosjektet på kartet og utarbeide grunnlaget for den fysiske plasseringen i terrenget.

Ansvarlig prosjekterende har ansvaret for å prosjektere tiltaket. I eksempelet med plassering innebærer dette et ansvar for å utarbeide situasjonsplan hvor tiltakets plassering fremgår. Prosjekterende må kontrollere at situasjonskartet fra kommunen gir tilstrekkelig grunnlag for å prosjektere plasseringen, deriblant vurdere om feilmarginer knyttet til koteplassering, eiendomsgrenser eller lignende gjør det nødvendig å foreta ytterligere oppmåling. Kommunens kart kan i noen tilfeller være ufullstendig og ansvarlig prosjekterende må derfor kontrollere kartet for at tiltaket skal få en korrekt plassering i terrenget. Dette framgår av SAK 10 § 12-3 bokstav b) og veiledningen til SAK 10. Det er altså ansvarlig prosjekterende som er ansvarlig for innholdet i situasjonsplanen.



### Ansvarlig utførende har ansvar for den fysiske plasseringen av prosjektet

Ansvarlig utførende har ansvar for at tiltaket plasseres korrekt, altså i tråd med situasjonsplanen. Plasseringen bør skje i nært samarbeid med ansvarlig prosjekterende som utarbeider grunnlaget for prosjekteringen. Det kan for eksempel forekomme avvik mellom prosjektert og faktisk terreng som ikke fanges opp av ansvarlig prosjekterendes kvalitetssikring. Utførende vil da, som siste instans, være ansvarlig for å se til at den prosjekterte utformingen faktisk lar seg gjennomføre. Dersom det er nødvendig med endringer for å tilpasse tiltaket til faktiske forhold, skal ansvarlig utførende gi tilbakemelding til både ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende. Ansvarlig prosjekterende vil da være ansvarlig for å justere tegningsgrunnlaget, mens ansvarlig søker vil være ansvarlig for å vurdere om endringene er søknadspliktige, og ev. sørge for at endringssøknad blir utarbeidet. Utførendes ansvar framgår av SAK 10 § 12-4 bokstav b).

### Hva sier dette eksempelet om hvordan de ulike rollene spiller sammen?

Du har som tiltakshaver hovedansvaret i byggesaken din. I eksempelet om plassering av en bygning ser vi at tiltakshaver har hele ansvaret dersom dette ansvaret ikke videreføres til ansvarlige foretak, eller dersom ansvarsområdet ikke er tilstrekkelig belagt med ansvar.

Når det gjelder ansvarlig søkers ansvar, påpekes det i veilederen til SAK 10 at ansvarlig søkers rolle kan se lik ut som de andre foretakenes rolle, men at denne rollen for mange av oppgavene kun er en "påse"-rolle. I eksempelet med plassering kommer dette godt fram. Ansvarlig søker skal påse at opplysningene foreligger, mens han er ikke ansvarlig for innholdet i opplysningene.

Ansvarlig prosjekterende er den som planlegger og utarbeider prosjekteringen innenfor sitt ansvarsområde. Hun er ansvarlig for innholdet i opplysningene. Ansvarlig prosjekterende har også ansvaret for at ansvarlig utførende har tilstrekkelig materiale til å kunne utføre tiltaket.

Ansvarlig utførende er på mange måter en iverksetter. Det er ansvarlig utførende som enten bygger eller river. I eksempelet er det ansvarlig utførende som er ansvarlig for selve utførelsen av plasseringen, og må sikre at denne blir i henhold til prosjekteringen og i henhold til lovgivers eksplisitte krav til utførelsen. Ansvarlig utførende skal melde fra til ansvarlig søker og ansvarlig prosjekterende dersom det er åpenbare feil i prosjekteringen.

I eksempelet spiller de ulike aktørene sammen. Eksempelet framhever ansvarlig søker som en koordinator – og en som påser at nødvendig dokumentasjon foreligger, uten at han er ansvarlig for selve innholdet i dokumentasjonen. Ansvarlig prosjekterende er innholdsansvarlig og utarbeider prosjektering og produksjonsgrunnlag. Ansvarlig utførende utfører arbeidene på grunnlag av prosjekteringen. Tiltakshaver har det overordnede ansvaret og viderefører, som hovedregel, dette til andre ansvarlige foretak.

Dette er en forenkling av rollefordelingen. For å kunne få til en god og lovmessig fordeling av oppgavene er det viktig med en god dialog mellom de ulike partene i prosessen og ikke minst en god forståelse av hva som regulerer ansvarsfordelingen.




Plan- og bygningsetaten