



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Boligprodusentenes Forening
Postboks 7186 Majorstuen
0307 OSLO

Deres ref.

Vår ref.
12/414-2

Dato
06.09.2012

Organisering av uavhengig kontroll

Vi viser til brev hit av 1.2.2012, og beklager at svaret har tatt tid. Dette har sammenheng med at det har pågått et kontinuerlig arbeid med utvikling av forskrifter, sist ved utsendelse av høringsutkast 29.06.2012, med sikte på ikrafttreden av nye regler om uavhengig kontroll 01.01.2013. Selv om de siste suppleringsene av forskriften ennå ikke er vedtatt, velger vi likevel å svare på henvendelsen, med grunnlag i forskriftsforslagene. Vi må likevel ta forbehold i forbindelse med at forskriftsforslagene ikke er vedtatt.

Vi vil innledningsvis bemerke at en del av intensjonen med forskriftsforslagene er å styrke den sentrale godkjenningen som et frivillig instrument. Dersom foretakene har sentral godkjenning, blir den lokale tildeling av ansvarsrett meget enkel, og vil gi liten belastning på kommunal saksbehandlingskapasitet. Kommunenes arbeid med godkjenning vil derfor først og fremst gjelde de foretakene som ikke har sentral godkjenning. Vi håper derfor flest mulig kontrollforetak (og andre ansvarlige foretak) vil søke sentral godkjenning.

1. Egenregibygging hvor boliger selges nøkkelferdig

Tiltakshaver utfører kontroll av bestilt arbeid

Vi er enig i at tiltakshaver (ut fra forskriftsforslaget) som bare har bestillerfunksjon kan føre uavhengig kontroll av prosjektering eller utførelse. Forutsetningen er naturligvis at tiltakshaver har et foretak som tilfredsstillers forskriftens krav til kontrollforetak, og som kan tildeles godkjenning. Gjennomføringen av kontrollen må også følge forskriftens krav. Kravene til kvalifikasjoner, mulighet for godkjenning, og gjennomføring av kontrollen, er naturligvis krav som gjelder uansett organisasjonsform.

Kontroll av selskaper organisert i konsern

Her vil svaret kunne variere noe. Til en viss grad kan kontroll både innenfor samme kjede og samme konsern sies å være egenkontroll, dvs. kvalitetssikring (i lovens forstand). Uavhengig kontroll vil derfor som et utgangspunkt komme i tillegg til denne kvalitetssikringen. Forskriftsforslaget åpner imidlertid for en viss oppmykning, og det vil sannsynligvis være vanskelig å sette noen grense for eierinnflytelse innenfor et konsern. Dersom konsernet har opprettet et eget kontrollforetak, vil det i prinsippet kunne kontrollere andre foretaks arbeid, selv om de er innenfor samme konsern. Her er vi imidlertid, som Boligprodusentene påpeker, innenfor et område hvor ansvarlig kontrollerende redegjør for tilknytning som kan påvirke kontrollen, og hvor kommunen kan ta stilling til uavhengigheten, jf. SAK § 14-1 tredje ledd. Kommunen kan også føre tilsyn dersom den er i tvil.

2. Enebolig på kundens tomt (AET)

Kollegakontroll mellom selskaper i samme boligkjede

Som nevnt over, er slik kontroll i utgangspunktet (intern) kvalitetssikring. Det vil imidlertid være vanskelige overganger i spørsmålet om uavhengighet. At en kjede, som som regel vil være registrert og godkjent som ett firma, har et eget kontor som driver med kontroll, vil neppe være nok til å konstatere uavhengighet. Minimumskravet må, som nevnt, være at det opprettes et eget foretak med eget organisasjonsnummer som utfører kontroll, og som kan godkjennes for denne funksjonen. Også i slike tilfeller kan man være innenfor et område hvor ansvarlig kontrollerende redegjør for tilknytning som kan påvirke kontrollen, og hvor kommunen kan ta stilling til uavhengigheten, jf. SAK § 14-1 tredje ledd. Departementet kan imidlertid ikke utelukke at kommunen etter en konkret vurdering kan være skeptisk til å gi kontrollansvar til et kontrollforetak innenfor samme kjede eller konsern som kontrollerer prosjektering og utførelse foretatt av andre ledd i kjeden.

Boligleverandøren kontrollerer underentreprenører med ansvarsrett

Underentrepriser er ikke diskutert i merknadene til forskriftsforslagene. Dersom underleverandøren ikke har egen ansvarsrett, hefter det ansvarlige foretak fullt ut, og det kan i så fall ikke konstateres uavhengighet. Dersom underleverandøren har egen ansvarsrett, vil det være naturlig å anta at boligleverandørens kontroll av underentreprenøren regnes som intern kvalitetssikring. Kontraktsforholdet mellom boligleverandøren og underentreprenøren vil kunne tilsi at kravet i § 14-1 andre ledd i SAK 10 ikke er oppfylt, og at forholdet eventuelt bør vurderes av kommunen i hht. § 14-1 tredje ledd, f. eks. der boligleverandøren også er tiltakshaver.

Med hilsen

Ole Molnes (e.f.)
avdelingsdirektør

Egil Stabell Rasmussen
fagdirektør