



Om krav til obligatorisk uavhengig kontroll

Orientering til forbruker som får oppført ny bolig, og som selv har tomt.

Når en forbruker kjøper ny bolig som skal bygges på en tomt som forbrukeren eier, vil forbrukeren være "tiltakshaver" etter plan- og bygningsloven og har ansvar for at det iverksettes uavhengig kontroll. Alle boliger hvor det søkes om tillatelse til oppføring etter 1. januar 2013 er omfattet av plan- og bygningslovens bestemmelser om uavhengig kontroll.

Tiltakshaver plikt til å iverksette uavhengig kontroll

Tiltakshaver er pålagt å engasjere et uavhengig kontrollforetak. Det betyr at tiltakshaver må velge kontrollforetak, inngå kontrakt med dette og betale for kontrolloppdraget. Kontrollforetaket må kunne få tildelt ansvarsrett for kontroll i den aktuelle byggesaken, og må derfor søke om ansvarsrett på ordinær måte via ansvarlig søker.

Tiltakshaver kan bestille tjenester fra kontrollforetaket ut over det som er lovpålagt minimumskontroll. I så fall må dette avtales særskilt, og identifiseres som tillegg til de obligatoriske kravene.

Kontrollforetaket må selv påse at det ikke er personlige eller økonomiske relasjoner mellom kontrollør og personell i kontrollert foretak, som kan påvirke kontrollen.

Minsteomfang for obligatorisk uavhengig kontroll

Kontrollforetaket gjennomfører kontroll i henhold til en egen *plan for uavhengig kontroll* (Byggblankett 5191) som skal beskrive kontrollens obligatoriske minsteomfang. Ansvarlig søker kan forhånds utfylle blanketten med navn på foretakene som skal motta kontroll. Kontrollomfanget er fastsatt i regelverket til plan- og bygningsloven og utdypet i veileder HO-1/2012.

For en enebolig har den obligatoriske kontrollen et minsteomfang som består av to kontrollområder:

- Kontroll av fuktsikring av våtrom
- Kontroll av tilstrekkelig lufttetthet

Fuktsikring av våtrom

- A) Kontrolløren skal påse at det foreligger krav til kvalitetssikring ved rutine og tilhørende bekreftelse av utført kvalitetssikring av:
- plassering av sluk
 - utførelse av membran og tilpasning til sluk

- B) Kontrollbesøk skal gjennomføres på byggeplass når vanntett sjikt (membran) er ferdig montert. Inspeksjonen skal omfatte:
- plassering av sluk i plan og høyde som prosjektert
 - visuell kontroll av tilpasning mellom membran, eventuell slukmansjett og sluk i henhold til produktdokumentasjonen
 - forberedt lekkasjevarsling ved utløp til gulv for eventuell innebygget cisterne
 - stikkprøve av tilgjengelig produksjonsunderlag for våtrom i hht. tegningsliste
- C) Kontrolløren skal få seg forelagt produktdokumentasjon for produktene:
- sluk (Produktsertifikat)
 - vanntett sjikt (membran) (Teknisk godkjenning eller tilsvarende)

Lufttetthet

- D) Rutine for måling av lufttetthet og tilhørende måleprotokoll som bekrefter målte verdier for lufttetthet.

Boligleverandøren har selv adgang til å utføre måling av lufttetthet når det foreligger rutine for slik måling. Lufttetthet måles når boligen er tilnærmet ferdigstilt.

Valg av kontrollforetak

Boligleverandøren har adgang til å inngå rammeavtaler med flere kontrollforetak som tiltakshaver kan velge blant. Dette er kun et tilbud fra boligleverandøren. Tiltakshaver står fritt til å velge andre kontrollforetak for utførelse av kontrolloppdraget.

Ta kontakt med din boligleverandør hvis du har flere spørsmål om ditt ansvar som tiltakshaver for å iverksette uavhengig kontroll.

Lykke til med byggeprosjektet!