

Forslag til forskrifter til ny plan- og bygningslov (byggesaksdelen)

DEL 4 KONTROLL, TILSYN OG OVERTREDELSESGEBYR

Kap XV Kontroll av tiltak

Innledende merknader til kap XV

Etter ny pbl § 24-1 skal det gjennomføres kontroll når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver. Endringen innebærer en innstramning og tydeliggjøring av når det er nødvendig med kontroll. I gjeldende regelverk er det mulig for kommunene å kreve uavhengig kontroll av viktige og kritiske områder, men muligheten blir i de fleste kommuner praktisert som en unntaksregel. Lovendringen innebærer at kravet om uavhengig kontroll blir obligatorisk, samtidig som kommunene i tillegg får mulighet til å kreve uavhengig kontroll ut fra lokale forhold. Den nåværende egenkontrollen går inn som et krav til foretakenes kvalitetssikring, og uavhengig kontroll blir eneste kontrollform. Begrepet "kontroll" blir dermed ensbetydende med "uavhengig kontroll", og erstatter dette, slik at det bare er begrepet "kontroll" som benyttes. Endringen kommer som følge av overføringen av kontrollansvaret til aktørene selv i 1997 ikke har hatt den ønskede effekt på kvaliteten på byggverk.

I proposisjonen er det forutsatt at forskriften skal klargjøre hva som faktisk og rettslig ligger i kontrollfunksjonen. I stortingskomiteens innstilling er det forutsatt at kriteriene for når det skal kreves kontroll skal ta utgangspunkt i områder som har betydning for liv, helse og sikkerhet, hvor konsekvensene av feil er alvorlige, og områder hvor kostnadene ved feil er store enten økonomisk eller helsemessig, slik at det både i et samfunnsøkonomisk og forbrukerperspektiv er mye å spare på en enkel og effektiv kontroll. Stortingskomiteens innstilling beskriver at målet med økt omfang av og tydeligere krav til kontroll, er bedret kvalitet og reduksjon av byggfeil. Omfanget av kontrollen må vurderes ut fra det som til enhver tid anses nødvendig for å komme kvalitetsmangler og byggfeil til livs. Ved siden av å øke fokus på kvalitet i tiltakene, er kontrollen ment å bidra til å heve kvaliteten på foretakenes arbeid generelt. Omfanget må vurderes ut fra tiltakets kompleksitet og kost/ nyttevurderinger for tiltakshaver. Større og kompliserte tiltak hvor konsekvensene av feil er store, vil kreve mer omfattende kontroll enn små og enkle tiltak. Kontrollen må tilpasses entreprisen og fremdriften i prosjektet, slik at den i størst mulig grad blir en naturlig del av prosjektet. Komiteen har dessuten bedt regjeringen om å følge opp behovet for å sikre et godt inneklima i skoler og barnehager.

Pbl §§ 24-1 og 24-2 gir departementet hjemmel til å gi forskrift om:

- Kriterier for når det skal føres kontroll,
- krav om kontroll av særskilte områder ved fare eller andre samfunnsmessig viktige forhold,
- gjennomføring av kontroll, og
- unntak fra krav om kontroll.

For å imøtekomme den vedtatte lovens intensjon innebærer forslaget til forskrift at det blir kontroll i mange tiltak. For å få til en reell og god kontroll, er kravene til gjennomføring av kontroll gjort så tydelige og enkle som mulig. Kontrollen i tiltaksklasse 1 er begrenset til en enkel kontroll av de områdene der det ofte oppstår kostnadskrevende feil. Kontrollen i de høyere tiltaksklassene er relativt kjent for foretakene i bransjen, og mye av den utføres allerede som sidemannskontroll, blant annet i overensstemmelse med Norsk Standard. Med den differensierte gjennomføringen av kontroll, og kompetansen som finnes hos mange foretak i dag, mener departementet at det relativt raskt vil kunne etableres tilstrekkelig antall foretak som kan gjennomføre kontroll i alle tiltakene det vil bli krav om det.

For å få en mest mulig helhetlig kontroll, vil det være en fordel om det samme foretak kontrollerer prosjekteringen og utførelsen i et tiltak. Det er imidlertid ikke mulig å forutsi behovet for spesialisert kontroll, og heller ikke hvilke kontrollforetak som vil finnes. Departementet har derfor ikke valgt å gi en regel om at det skal være samme foretak, men stiller i stedet et generelt krav i § 15-6 nr. 2 om at kontrollen skal være helhetlig, det vil si at hvert enkelt foretak må vurdere sin kontroll i forhold til tiltaket som helhet, og ivareta grensesnitt i forhold til andre kontrollområder. Dette medfører at det blir samme mulighet til å bruke forskjellige foretak, samt underkonsulenter, som for ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende. Se nærmere om ansvarsrett i denne forskrift § 13-6 med merknader.

For å oppnå ønsket effekt raskt, bør kravene til kontroll iverksettes raskt. Ettersom det stilles krav om obligatorisk sentral godkjenning for kontrollforetak, vil det være nødvendig med overgangsregler når det gjelder kvalifikasjonskrav og godkjenning. Departementet foreslår derfor at kontroll etter nye regler kan føres av foretak som har godkjenning for kontroll etter gjeldende regler, inntil godkjenningen for det enkelte foretak skal fornyes. Godkjenningens varighet er 3 år. Kravet til uavhengighet vil imidlertid gjelde, og kommunene må påse at dette ivaretas i den enkelte sak. Det vil bare være kvalifikasjonskravene det gis overgangsregler om, mens kravene til kontroll av viktige og kritiske områder ønskes iverksatt straks. Det er i dag omlag 9.000 foretak som har sentral godkjenning for kontroll, og svært mye av kontrollen vil være enkel gjennomgang av byggverk i tiltaksklasse 1. Det vil derfor være mulig å gjennomføre kontrollen med foretak som er godkjent etter gjeldende krav, og nye godkjenningskrav kan dermed fases inn etter hvert som foretakene søker fornyelse av godkjenningen, og nye, spesialiserte kontrollforetak etableres.

§ 15-1 Krav til uavhengighet for ansvarlig kontrollerende

1. Ansvarlig kontrollerende skal ikke delta i prosjektering eller utførelse i tiltaket som det skal kontrollere.
2. Ansvarlig kontrollerende må være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.
3. Personlige eller økonomiske tilknytninger til tiltakshaver eller andre ansvarlige foretak i tiltaket, skal avklares og beskrives i ansvarsrettsøknaden.
4. Kommunen kan avslå søknad om ansvarsrett dersom den finner at det er så sterke tilknytninger at det kan påvirke kontrollen eller uavhengigheten på andre måter ikke er tilstrekkelig.

Til § 15-1 Krav til uavhengighet for ansvarlig kontrollerende

Bestemmelsen er en endring i forhold til gjeldende rett, og en presisering av pbl § 23-7 om at ansvarlig kontrollerende skal være uavhengig av det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres. Vurderingen av om foretaket er tilstrekkelig uavhengig skjer ved kommunens tildeling av ansvarsrett.

Gjeldende rett beskriver i veiledning til saksbehandlingsforskriften at krav til uavhengighet for uavhengige kontrollforetak medfører at ansvarlig kontrollerende må være en annen juridisk enhet enn det foretaket som utfører arbeidet som kontrolleres.

I og med at den avgjørende faktoren for ansvarlig kontrollerendes uavhengighet og en god mulighet for å avdekke feil som ikke er oppdaget tidligere, er at ansvarlig kontrollerende ikke skal delta i prosjektering eller utførelse av tiltaket det skal kontrollere, er dette nå lagt inn som en bestemmelse i forskriften. I tillegg er det tatt inn habilitetsvurderinger for å unngå at eventuelle tilknytninger hindrer reell kontroll og avdekking av vesentlige feil.

Bestemmelsen er ment å være i overensstemmelse med norske standarders krav til uavhengig kontroll på den måten at dersom det er valgt et uavhengig kontrollforetak etter en norsk standard, vil dette kontrollforetaket også anses som uavhengig etter plan- og bygningsloven.

Kravet til avklaring av personlige eller økonomiske tilknytninger til tiltakshaver eller andre ansvarlige foretak i tiltaket, gjelder naturligvis ikke de vanlige kontraktsforholdene som oppstår i tiltaket, f eks at det er tiltakshaver som har ansvaret for å kontrahere ansvarlig kontrollerende. Det er heller ikke noe i veien for at tiltakshaver har en rammeavtale med ett kontrollforetak. Det kan imidlertid forholde seg annerledes dersom et av de andre ansvarlige foretak har rammeavtale med et kontrollforetak, og denne videreføres av tiltakshaver. I så fall må kommunen vurdere nærmere hvilken betydning en slik avtale har for habiliteten.

§ 15-2 Obligatorisk krav om kontroll

1. I tiltaksklasse 1 skal det gjennomføres kontroll med inneklima og fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen, takkonstruksjoner og våtrom i boliger og fritidsboliger, skoler, barnehager og arbeidsbygg.
2. I tiltaksklasse 2 og 3 skal det gjennomføres kontroll med geoteknikk, brannsikkerhet, konstruksjonssikkerhet og bygningsfysikk. Kontroll av bygningsfysikk er begrenset til grensesnitt mellom fukt, energi og inneklima.

Til § 15-2 Obligatorisk krav om kontroll

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-1 tredje ledd, og angir kriterier for når det skal føres kontroll etter første ledd bokstav a) når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver.

Bestemmelsen innebærer en innstramming og presisering av gjeldende rett. Etter gjeldende rett kan kommunen kreve uavhengig kontroll av viktige og kritiske områder når kommunen vurderer det nødvendig på bakgrunn av kontrollforetakets kvalifikasjoner, valg av løsninger, sannsynlighet for feil, tiltakets vanskelighetsgrad og konsekvenser ved feil eller mangler. I praktiseringen av gjeldende rett har de fleste kommunene bare unntaksvis stilt krav om uavhengig kontroll. I forskriftsforslaget blir kriteriene obligatoriske og derved ikke avhengig

av kommunenes vurdering eller avgjørelse. Det skal derfor fremgå av gjennomføringsplanen for tiltaket at forskriftskravene om kontroll ivaretas.

Geoteknikk, konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet i tiltaksklasse 2 og 3 vurderes som sikkerhetsmessige forhold hvor konsekvensene av feil er alvorlige. Bygningsfysikk, i form av grensesnittet mellom fukt, energi og inneklimate vurderes som områder hvor kostnadene ved feil er så store, enten økonomisk eller helsemessig, at det er behov for kontroll. For bygningsfysikk hvor forbrukerhensynet er viktig, vurderes kontroll også for de tiltaksklasse 1, men med den begrensning at kontrollen kan dreie seg om inneklimate og fuktsikring av konstruksjoner mot grunnen, takkonstruksjoner og våtrom i boliger, skoler, barnehager og arbeidsbygg. Krav om kontroll vil gjelde for alle søknadspliktige tiltak, også der det ikke kreves andre ansvarlige foretak.

Forslaget innebærer at det vil bli innført krav om kontroll i et stort omfang av byggetiltak. For å få ønsket effekt når kontrollen får et stort omfang, foreslår departementet samtidig at forskriften differensierer gjennomføringen av kontrollen, slik at mindre tiltak får en mer spesifikk og enklere kontroll enn større tiltak, jf. §§ 15-7 og 15-8. Det presiseres at forslaget her er et høringsutkast, og at departementet ønsker synspunkter og innspill på hva som skal forskriftsfestes som viktige og kritiske områder som gjenstand for kontroll.

§ 15-3 Krav om kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering stille krav om kontroll, også for forhold som ikke faller inn under § 15-2, når det i planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold ved tomten, tiltaket eller aktørene som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet i det ferdige byggverket.

Til § 15-3 Krav om kontroll etter kommunens vurdering

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-1 tredje ledd, og angir kriterier for når det skal føres kontroll etter første ledd bokstav b) når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Kommunens mulighet til å kreve kontroll er en videreføring av gjeldende rett, hvor kommunen etter veiledningen til saksbehandlingsforskriften skal vurdere også andre forhold ved tiltaket.

Den konkrete vurderingen til kommunenes krav om kontroll vil basere seg på at det i planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen eller ved tilsyn anses å foreligge forhold ved tomten, tiltaket eller aktørene som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet. Eksempler på tilfeller hvor det kan være aktuelt er for deler av kommunen som er avmerket som hensynssoner i plan, som grunnforhold, naturbelastninger eller klimapåvirkninger, plassering av byggverk på utfordrende tomter i tettbebygde områder med videre. Det kan også tenkes behov for kontroll der tiltaket skal gjennomføres med utstrakt bruk av underleverandører eller hvor kommunen har dårlig erfaring med foretakene. Vurderingen må være konkret og knyttet til den enkelte byggesak. Det er ikke anledning til å gi retningslinjer om kontroll på generelt grunnlag.

§ 15-4 Tidsavgrensede kontrollområder (ikke gitt)

Til § 15-4 Tidsavgrensede kontrollområder (ikke gitt)

Denne hjemmelen holdes av til midlertidige forskrifter om kontroll i pbl § 24-1 tredje ledd andre punktum, når det oppdages akutte forhold av samfunnsmessig betydning. Det kan gjelde bestemte brannløsninger som ikke fungerer, ved sammenstyrting av bestemte konstruksjoner, ved innføring av nye krav til energi og universell utforming og lignende. Departementet vil ikke bruke hjemmelen i denne omgang, men vil i stedet peke på den utvidede tilsynsplikten for kommunene i en avgrenset periode, for enkelte satsningsområder, jf. § 16-3, og senere vurdere om slike områder skal være gjenstand for kontroll.

§ 15-5 Unntak fra krav om kontroll

Kommunen kan i særlige tilfeller gjøre unntak fra krav om kontroll av tiltak som omfattes av § 15-2, når kontroll er unødvendig for å sikre at tiltaket er i samsvar med tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Til § 15-5 Unntak fra krav om kontroll

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-1 andre ledd.

Bestemmelsen er en videreføring av unntak fra kontroll etter gjeldende rett, men får et noe annet innhold i og med at den blir en unntaksbestemmelse for kriterier som er objektive og obligatoriske. Hjemmelen er derfor begrenset til særlige tilfeller, er blitt en ”kan” regel i stedet for ”skal” regel og vil fortsatt dreie seg om de tiltakene der kontroll er unødvendig. Slike unntak kan baseres på lokale forhold og lokal kunnskap som gjør at kommunen føler seg trygg på at kontroll ikke er nødvendig. Unntak kan for eksempel baseres på at kommunen gjennom en aktiv tilsynsfunksjon, både med hensyn til plan- og bygningslovens regelverk og andre fagmyndigheters tilsyn, for eksempel brannvesenet, arbeidstilsynet med videre, klarer å forebygge feil og mangler.

§ 15-6 Generelle krav til gjennomføring av kontrollen

1. Kontrollen skal gjennomføres på fagområder som er angitt i gjennomføringsplanen og beskrevet i søknad om ansvarsrett for kontroll.
2. Kontrollen skal være helhetlig og tverrfaglig, og ha fokus på grensesnitt mellom foretakenes oppgaver.
3. Prosjekteringen skal kontrolleres mot krav og forutsetninger gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven og at prosjekteringen gir tilstrekkelig grunnlag for utførelsen. Utførelsen skal kontrolleres mot produksjonsunderlaget.
4. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere:
 - a) At relevante krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven innenfor det aktuelle kontrollområdet og for det aktuelle tiltak, er i varetatt i prosjekterendes og utførendes styringssystem
 - b) Den gjennomførte og dokumenterte kvalitetssikringen i tiltaket
 - c) Gjennomføring av prosjektering og utførelse.
5. Kontrollen av prosjekteringen og utførelsen etter nr. 4 bokstav c) skal legges på et hensiktsmessig nivå i forhold til den dokumenterte kvalitetssikringen og bruk av standarder, jf. også nr. 4 bokstav a) og b). Ved god dokumentasjon av kvalitetssikringen, vil kontrollen av prosjekteringen og utførelsen kunne være stikkprøvemessig.
6. For de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, er det tilstrekkelig at ansvarlig kontrollerende foretar en sluttkontroll.

Til § 15-6 Generelle krav til gjennomføring av kontrollen

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-2 fjerde ledd og er en presisering av hvordan kontrollen skal gjennomføres.

Bestemmelsen er en videreføring av de generelle kravene til gjennomføring, og er en utdyping av de forholdene som blir spesielle for en kontroll, fordi gjeldende rett beskriver gjennomføring av både egenkontroll og uavhengig kontroll.

Kontrollen skal som fastsatt i loven, beskrives i gjennomføringsplanen for tiltaket, hvilket innebærer at kontrollforetaket må tidlig inn i prosjektet og delta i planleggingen av fremdriften, slik at kontrollen blir en naturlig del av prosjektet, jf. denne forskrift § 13-5 om ansvarlig kontrollerendes ansvar. Kontrollen skal videre som fastslått i loven, ha fokus på grensesnittene mellom overlappende fagområder, fordi det er i grensesnittene at feilene ofte oppstår.

Kontrollen er en tilleggsgjennomgang enten tverrfaglig eller enfaglig med spisskompetanse for å oppdage de feil og mangler i forhold til myndighetskravene som ikke er oppdaget tidligere. Kontrollen er også et grunnlag for dialog underveis i prosessen for å sikre at de riktige forutsetninger og metoder blir lagt til grunn for en kvalitetsmessig god prosjektering og utførelse.

Kontrollansvarliges ansvar etter loven er å melde fra til kommunen om uoverensstemmelser med regelverket. Kontrollerende er ferdig med sin oppgave og sitt ansvar dersom en

tilfredsstillende plan for kontroll er fulgt og avvikene ansvarlig kontrollerende har avdekket først er meldt til de ansvarlige og deretter til kommunen. Dersom det er uenighet mellom kontrollerende og prosjekterende og/eller utførende om løsninger, må ansvarlig kontrollerende vurdere feil og behov for retting. Prosjekterende og utførende har primæransvaret for tiltakets kvalitet, og har ansvaret for retting av feil som blir avdekket og for feil som ikke blir avdekket etter en forsvarlig kontroll som er utført i henhold til godkjent kontrollplan.

Kontrollen skal legges på et hensiktsmessig nivå i forhold til den dokumenterte kvalitetssikringen og bruken av standarder. Det innebærer at kontrollen må ta utgangspunkt i foretakenes systemer for å se om de relevante kravene i plan- og bygningsloven er lagt inn i sjekklister og andre kvalitetssikringsdokumenter som skal brukes i tiltaket. Deretter kontrolleres at systemet er brukt i tiltaket og at dokumentasjonen på at det er brukt sannsynliggjør en riktig kvalitet. Kontrollen av prosjekteringen og utførelsen planlegges i forhold til hvor godt systemet og den dokumenterte kvalitetssikringen sannsynliggjør kvaliteten. En godt dokumentert kvalitetssikring vil medføre en mer stikkprøvemessig kontroll av resultatet. Er kvalitetssikringen dårlig dokumentert, vil kontrollen av prosjekteringen og utførelsen måtte bli grundigere.

Når tiltaket er ferdig foretar ansvarlig kontrollerende en kontroll av de delene av fagområdet som bare kan kontrolleres når byggverket er ferdig, for eksempel tetthetsmåling og termofotografering.

§ 15-7 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 1

1. Ansvarlig kontrollerende skal foreta en enkel kontroll av at tilstrekkelig prosjektering av fuktsikring foreligger, herunder utforming av viktige detaljløsninger, og at nødvendig produktdokumentasjon for byggevarene foreligger.
2. Ansvarlig kontrollerende skal foreta en enkel kontroll av at utførelse er gjennomført i henhold til produksjonsunderlaget og at produktene er brukt i samsvar med forutsetningene i produktdokumentasjonen.

Til § 15-7 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 1

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-2 fjerde ledd og er en presisering av hvordan kontrollen skal gjennomføres. Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett.

Ved kontroll av mindre kompliserte tiltak etter tiltaksklasse 1, som for eksempel boliger og tilbygg til skoler, barnehager og arbeidsbygg, foreslås kontrollen begrenset til en oversikt over at de viktige detaljløsningene for fuktsikring og inneklime er prosjektert og en stikkprøvemessig tverrfaglig kontroll av at løsningene blir riktig utført. Denne kontrollen er ment å være effektiv ved at den skal kunne gjennomføres med relativt lite bruk av tid, samtidig som den vil få en betydelig økning av sannsynligheten for riktig kvalitet. Kontroll av utførelsen skal ta utgangspunkt i prosjekteringen, herunder også produktinformasjonsblader, og skal påse at utførelsen er gjort i henhold til tegninger og beskrivelser.

§ 15-8 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 2 og 3

1. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere prosjekteringsforutsetninger, herunder verifikasjonsmetoder, resultater og dokumentasjon.
2. For prosjekteringen skal de valgte ytelser og løsninger kontrolleres opp mot forutsetningene i nr. 1.
3. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at produksjonsunderlaget er beskrevet tydelig og tilstrekkelig for utførelsen.
4. Ansvarlig kontrollerende skal foreta kontroll av utførelsen ved å kontrollere at produksjonsunderlaget er komplett på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget, herunder at produkter brukes i samsvar med produktdokumentasjonen.

Til § 15-8 Gjennomføring av kontrollen i tiltaksklasse 2 og 3

Bestemmelsen er hjemlet i pbl § 24-2 fjerde ledd og er en presisering av hvordan kontrollen skal gjennomføres. Bestemmelsen er ny i forhold til gjeldende rett.

Kontroll av større og mer kompliserte tiltak foreslås å være grundigere enn kontroll av tiltak i tiltaksklasse 1. De større tiltakene er mer komplekse, og prosjekteringen deles ofte inn i en forprosjektfase og en detaljprosjekteringsfase. Kontrollen vil da ta utgangspunkt i forprosjektet og kontrollere forutsetningene og verifikasjonsmetodene. Kontrollen av detaljprosjekteringen vil dreie seg om den samsvarer med forutsetningene i forprosjektet. Ansvarlig kontrollerende må dernest kontrollere at produksjonsunderlaget som overleveres utførende foretak gir en god nok beskrivelse, slik at byggverket kan bygges effektivt og riktig. I utførelsesfasen er det viktig at ansvarlig kontrollerende kontrollerer at produksjonsunderlaget er komplett på byggeplassen og at tiltaket blir utført i henhold til produksjonsunderlaget, enten på en stikkprøvemessig basis dersom utførende dokumenterer kvaliteten på utførelsen godt og fortløpende, eller grundigere dersom utførende dokumenterer kvalitet i mindre grad.

Ved forenklet prosjektering av brannsikkerhet (ihht veiledning til teknisk forskrift) i tiltaksklasse 2 og 3 og ved bruk av energitiltaksmodellen, kan kontrollen begrenses til å undersøke om ytelsene er tilstrekkelig beskrevet.

§ 15-9 Avslutning av kontroll

1. Ansvarlig kontrollerende skal utføre sluttkontroll som skal vise at byggverkets oppfyller krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Ansvarlig kontrollerende skal i sluttkontrollen påse at kontrollen er dokumentert, at alle avvik er lukket, og at dette er meldt til ansvarlig søker som grunnlag for utkvittering av gjennomføringsplanen.
2. Ansvarlig kontrollerende skal dokumentere at kontrollen er utført tilfredsstillende. Ved avslutningen av kontrollen skal ansvarlig kontrollerende utarbeide en sluttrapport som vedlegg til kontrollerklæringen. Sluttrapporten for kontrollen skal inneholde en oppsummering av kontrollarbeidet med en kort beskrivelse av hva som er kontrollert, de viktigste avdekkede feilene og at de er rettet underveis. Rapporten skal sendes til ansvarlig søker og tiltakshaver.
3. Ansvarlig kontrollerende skal kontrollere at det foreligger dokumentasjonsgrunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av tiltaket.

Til § 15-9 Avslutning av kontroll

Sluttkontrollen omfatter:

- At det er utarbeidet dokumentasjon som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold.
- Etterkontroll og målinger (for eksempel termografering, tetthetskontroll, måling av lekkasjetall og fuktnivå i materialer ved innlukking av konstruksjoner).
- Tilstandsanalyser og skadevurderinger.
- Ferdigstillelse av kontrolldokumentasjonen
- Kontroll av at alle avvik er lukket

Gjennomføringsplan og kontrollplan vil måtte angi hvilke kontrollmålinger som skal utføres på tiltaket.

Aktuelle kontrollmålinger kan være:

- Dimensjoner på rømningsveier
- Tetthetsmålinger av bygg
- Trykktesting av rør
- Måling av lydisolasjon og støy mellom enheter
- Lyd og kapasitetsmåling av tekniske anlegg etc.
- Fukt (for eksempel i treverk og betong)
- Retthet (lodd, vinkel, fall etc)
- Mål (bredde, høyde, lysåpning etc)
- Oppfyllelse av krav til universell utforming

Kontrollmålinger kan utføres i kvalitetssikringen eller som del av kontroll. Omfang av og ansvar for eventuelle kontrollmålinger må gå fram av gjennomføringsplan evt. kontrollplan.

Ansvarlig kontrollerende skal foreta sluttkontroll og skrive sluttkontrollrapport som vedlegg til kontrollerkklæring, jf. § 13-5 bokstav b). Sluttkontrollrapporten skal inneholde ansvarlig kontrollerendes oppsummering av kontrollarbeidet i tiltaket og vurdering av oppnådd kvalitet i forhold til definerte krav. Der det søkes om midlertidig brukstillatelse omfatter sluttkontrollen både midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Dette kan gjøres i samme rapport. Kontrollrapporten skal vise at kontrollen er gjennomført slik den er planlagt, og skal angi avvik og avviksbehandling i tiltaket, jf. § 13-5 bokstav c). Der det ikke er konstatert avvik, kan rapporten være en enkel beskrivelse av gjennomføringen av kontrollen slik den er planlagt. Sluttkontroll og dokumentasjon av denne må sendes ansvarlig søker som bruker den til å oppdatere gjennomføringsplanen før søknad om ferdigattest.

Kontrolldokumentasjon kan eksempelvis være kontrollkopier av dokumenter (rapporter, tegninger, materiallister, arbeidsbeskrivelser etc.), sjekklister, testrapporter, befæringsrapporter, loggbøker, byggemøtereferater, e-post, foto, film, og elektroniske verktøy (BIM).

Utførelsen dokumenteres i første rekke rent fysisk, dessuten i dagbøker, protokoller etc. Fotografier bør også brukes, spesielt gjelder dette de delene av byggverket som er vanskelig tilgjengelige for inspeksjon på et senere tidspunkt, dvs. deler som ligger under bakken og deler som bygges inn.

I praksis kan fotodokumentasjon ordnes effektivt med digitale verktøy. Foto av kritiske arbeidsoperasjoner kan for eksempel tas med mobiltelefon og sendes til en server hvor bildet lagres i en mappe for byggeprosjektet. Eksempler på kritiske arbeidsoperasjoner som bør dokumenteres med fotografier er plassering av dremsledningene i grunnen, dremsplater på vegg, montering av radonsperre, tettelsninger rundt gjennomføringer i klimaskjermen, tettelsninger rundt gjennomføringer i brannskillekonstruksjoner.

En del av kontrollen kan gjennomføres ved gjennomgang av utførendes fotodokumentasjon, hvis utførende i løpet av sitt arbeid systematisk tar foto av kritiske arbeidsoperasjoner, som legges i byggemappen, hvor bildene knyttes til prosjekteringsmaterialet, slik at det er lett å identifisere hvor bildene er tatt.

Kontrollerklæring utarbeides av ansvarlig kontrollerende som erklæring på at kontroll er gjennomført og kontrollen viser at løsningene er i samsvar med bygningslovgivningen. Kontrollerklæring skal inngå i ansvarlig søkers grunnlag for søknad om igangsettingstillatelse, og for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Kontrollerklæringen skal angi i hvilken grad tiltaket og ansvarlig kontrollerende har dokumentert samsvar med plan- og bygningslovgivningens krav. Kontrollerklæringen skal sendes ansvarlig søker, men skal ikke sendes til kommunen.