



Hver er hvað og hvur er hvers?

Í nýjum mannvirkjalögum fær byggingarstjóri mikla athygli þó ekki séu allir á einu máli varðandi túlkun á hlutverki hans. Í eldri lögum var hann kynntur til sögunar sem fulltrúi verkkaupa og í nýjum lögum er skerpt ítarlega á þessu hlutverki hans.

Í nýjum lögum er einnig skilgreind aukin ábyrgð á herðar eiganda mannvirkis en eigandi mannvirkis getur verið hver sem er; tannlæknir, bókari, atvinnuleysingi, ellilífeyrisþegi, stofnun eða fyrirtæki. Þessi ábyrgð eiganda er mikil því í lögnum stendur m.a.

„Ábyrgð eiganda mannvirkis og tilhögun byggingareftirlit“.

15. gr.

Ábyrgð eiganda mannvirkis.

Eigandi ber ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga þessara og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra.

Eigandi skal hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að hanna, byggja og reka mannvirkid fari eftir ákvæðum laga þessara og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra.

Hönnunarstjóri annast innra eftirlit eiganda við hönnun mannvirkis, sbr. 4. mgr. 23. gr.

Byggingarstjóri mannvirkis annast innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram.

Hönnunarstjóri og byggingarstjóri skulu gera eiganda grein fyrir tilhögun innra eftirlits samkvæmt því sem nánar er kveðið á um í reglugerð og samningi við eiganda.

Eigandi ber ábyrgð á að fram fari lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkisins í samræmi við ákvæði laga þessara.

Þessir teljast eigendur samkvæmt þeirri grein:

a. Lóðarhafi óbyggðrar lóðar.

b. Umsækjandi um byggingarleyfi.

c. Byggingarleyfishafi.

d. Eigandi mannvirkis í byggingu. Sé mannvirki selt í heild eða að hluta áður en lokaúttekt fer fram ber fyrri eigandi ábyrgð skv. 1. mgr. ásamt nýjum eiganda nema um annað sé samið í skriflegum samningi milli þeirra. Skal þá koma skýrt fram að nýr eigandi gangi inn í samning fyrri eiganda við byggingarstjóra mannvirkisins eða nýr byggingarstjóri sé ráðinn fyrir mannvirkid í heild.

e. Eigandi mannvirkis eftir að lokaúttekt hefur farið fram. “

Samkvæmt 49. gr. laganna ber eigandi einnig ábyrgð á að byggingarvörur fullnægi kröfum laga en þar stendur:

„Notkun byggingarvöru og ábyrgð eiganda mannvirkis.

Byggingarvörur til notkunar í eða við mannvirkjagerð skulu uppfylla skilyrði 39. gr.

Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að við byggingu þess og rekstur sé einungis notuð byggingarvara sem uppfyllir ákvæði laga þessara. “

Þetta er mikil ábyrgð, ekki síst þegar hún lendir á herðum eigenda sem þekkja lítið eða ekkert til mannvirkjagerðar.

Þar af leiðandi kveða lögin á um að eigandi skuli ráða sérstaka fulltrúa sér til halds og trausts, hönnunarstjóra og byggingarstjóra.



Er umsjónamaður verkkaupa og byggingarstjóri einn og sami aðilinn?

Í staðlinum IST-30:2012 gr. 4.1.3 stendur:

„Verkkaupi skal tilkynna verktaka hver verður umsjónarmaður verksins. Umsjónarmaður verkkaupa er fulltrúi verkkaupans og hefur hann yfirumsjón með eftirliti og með því að verktakinn standi við gerða samninga.

Hann getur því einn gefið út og veitt móttöku fyrir hönd verkkaupans yfirlýsingum varðandi verkið og metið gilt eða hafnað efni og vinnu.

Hann mætir fyrir hönd verkkaupans við úttekt á verkinu og semur um aukaverk og viðbótarverk. Að öðru leyti getur hann komið fram fyrir hönd verkkaupa gagnvart verktaka um allt sem varðar framkvæmd verksins.“

Ýmis önnur ákvæði eru í staðlinum sem treysta hlutverk umsjónamanns verkkaupa enn frekar.

Sá háttur að hafa sérstakan umsjónamann á verkum hefur tíðkast um alllangt skeið við opinberar framkvæmdir. Það sama er oft uppi á teningnum þegar um er að ræða viðhaldsvinnu við fjölbýlishús. Þeir, sem hlut eiga að máli, eru flestir sammála um að þetta fyrirkomulag gefist vel.

Í eldri mannvirkjalögum var ekki hægt að túlka með óyggjandi hætti að hlutverk byggingarstjóra væri hið sama og umsjónarmanns verkkaupa, samkvæmt IST-30 enda tíðkaðist það ekki í raun.

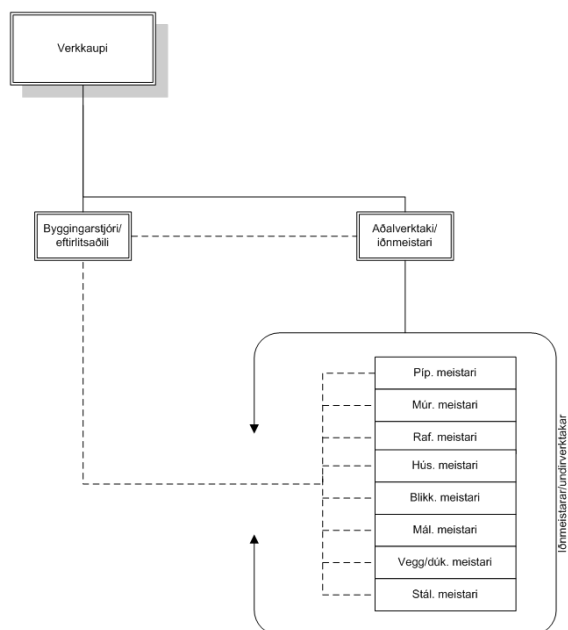
Þegar nýju löggin eru lesin og hlutverk byggingarstjóra borið saman við hlutverk umsjónamanns, samkvæmt IST-30:2012, má varla ætla annað en að þetta sé eitt og sama hlutverkið. Auðveldlega má draga þá ályktun að löggin ætlist til að hlutverk umsjónarmanns, samkvæmt IST-30:2012, sé yfirfært á allar framkvæmdir í formi byggingarstjóra.

Að öðrum kosti hefur umsjónarmaður sem fulltrúi verkkaupa eftirlit með faglegum fulltrúa verkkaupa þegar um opinberar byggingaframkvæmdir er að ræða.

Skipurit fyrir tiltekið verk út frá forsendum þess að hann sé sami aðili gæti litið út samkvæmt þessari mynd.

Skipurit 1-S03-0023 Verkkaupi - byggingarstjóri - aðalverktaki/iðnmeistari

21.12.2010





Aðilar þurfa að gera með sér samning.

Ætla má að mannvirkjalög, byggingarreglugerð og IST-30:2012 taki undir að samningar séu forsenda farsælla viðskipta þar sem boðað er að allir aðilar eigi að gera skriflegan samning sín á milli.

Eigandi geri:

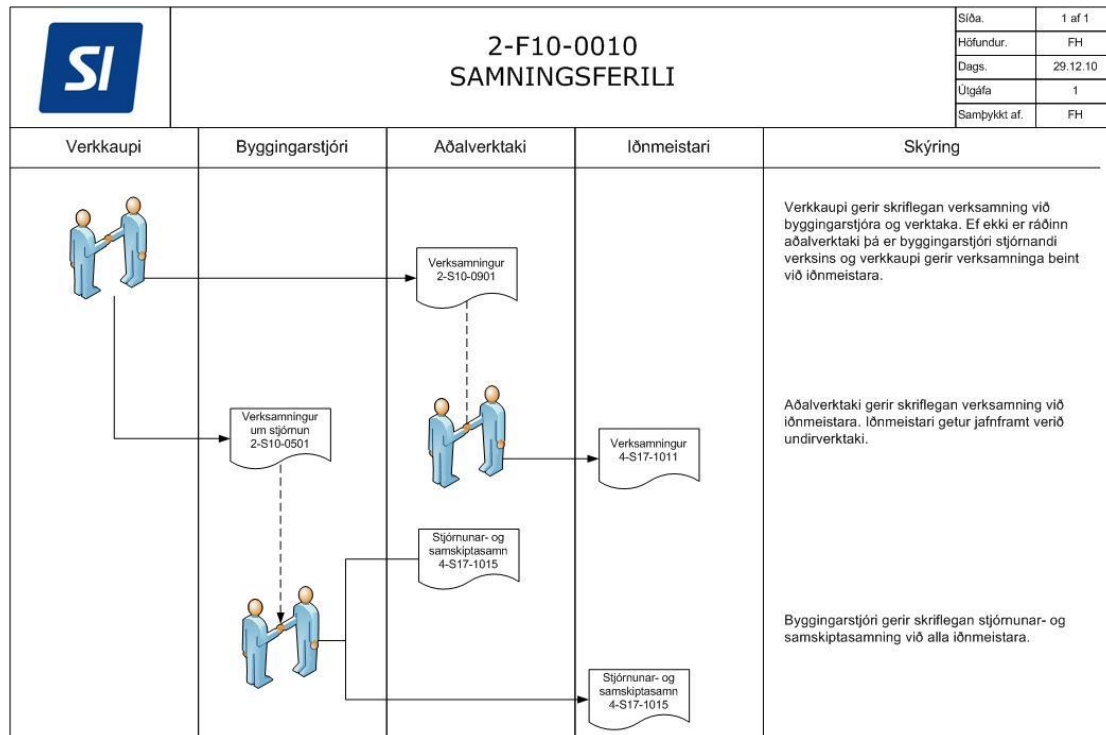
- Verksamning við aðalverktaka
- Verksamning við byggingarstjóra

Aðalverktaki geri:

- Verksamning við undirverktaka

Byggingarstjóri geri:

- Samskiptasamning um samskipti og stjórnun við aðal- og undirverktaka (iðnmeistara)



2-F10-0010.vsd

Mismunandi túlkun á öðrum atriðum í lögunum hafa verið í umræðunni manna á milli, m.a. hvort fyrirtæki geti verið byggingarstjóri á eigin verkum.

Síðasta málsgrein í 28. gr. er eftirfarandi:

„Fyrirtæki og stofnanir geta í eigin nafni borið ábyrgð sem byggingarstjórar við mannvirkjagerð enda starfi þa við byggingarstjórn maður sem hefur starfsleyfi til að annast umsjón með slíkri gerð mannvirkis, sbr. 4. mgr. 27. gr.

Hér telja ýmsir að verktakafyrirtæki, sem hefur tekið að sér tiltekið verk, geti jafnframt sinnt hlutverki byggingarstjóra. Það hljómar ekki sannfærandi, samanber 27. gr. 3. málsgreinar laganna sem er eftirfarandi: (óbreytt í byggingarreglugerð gr. 4.7.2)

„Byggingarstjóra er ekki heimilt að taka að sér ábyrgð á hönnun eða einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar sem hann stýrir.“

Ef starfsheitinu byggingarstjóra er skipt út fyrir nafn á verktakafyrirtæki sem jafnframt er aðalvertaki tiltekens verks hljóðar málsgreinin eftirfarandi:



„Verktakanum ehf. (sem byggingarstjóri) er ekki heimilt að taka að sér ábyrgð á hönnun eða einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar sem hann stýrir.“

Verktakinn ehf. stýrir verkinu sem aðalverktaki og getur því varla verið skráður sem byggingarstjóri.

Má ekki frekar ætla að með þessu ákvæði gefi lögin. t.d. verkfræðistofum eða öðrum slíkum fyrirtækjum og stofnunum kost á að sinna hlutverki byggingarstjóra með starfsfólki sínu svo framarlega sem viðkomandi starfsmaður hefur tilskilið starfsleyfi.

Ferdinand Hansen

Samanburður á texta, IST-30:2012 og byggingarreglugerð 2012 varðandi hlutverk umsjónamanns/fulltrúa verkkaupa

| Umsjónamaður verkkaupa í IST-30:2012 | Byggingarstjóri samkvæmt byggingarreglugerð 2012 |
|---|--|
| <p>4.1.3 Verkkaupi skal tilkynna hver verður umsjónarmaður verksins.</p> | <p>4.7.1 Hlutverk byggingarstjóra Við stjórn byggingarframkvæmda hvers leyfisskylds mannvirkis skal á hverjum tíma vera einn byggingarstjóri.</p> |
| <p>4.1.3 Umsjónarmaður verkkaupa er fulltrúi verkkaupans og hefur hann yfirumsjón með eftirliti og með því að verktakinn standi við gerða samninga. Hann getur því einn gefið út og veitt móttöku fyrir hönd verkkaupans yfirlýsingum varðandi verkið og metið gilt eða hafnað efni og vinnu. Hann mætir fyrir hönd verkkaupans við úttekt á verkinu og semur um aukaverk og viðbótarverk. Að öðru leyti kemur hann fram fyrir hönd verkkaupa gagnvart verktaka um allt sem varðar framkvæmd verksins.</p> | <p>4.7.1 Byggingarstjóri er faglegur fulltrúi eiganda við mannvirkjagerð og starfar í umboði hans samkvæmt skriflegum ráðningar- eða verksamningi við eiganda. Byggingarstjóri skal gæta réttmætra hagsmuna eiganda gagnvart byggingaryfirvöldum, hönnuðum, iðnmeisturum og öðrum sem að mannvirkjagerðinni koma. Byggingarstjóri mannvirkis annast innra eftirlit eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttekt hefur farið fram. Um umboð byggingarstjóra, verksvið og ábyrgð fer eftir ákvæðum laga um mannvirki, þessarar reglugerðar og samningi við eiganda. 4.7.7 Byggingarstjóri fer yfir hönnunargögn með iðnmeisturum mannvirkis vegna heildarskipulags og samræmingar á mismunandi verkþáttum. Leiki vafi á túlkun hönnunargagna skal byggingarstjóri skera úr, eftir atvikum í samráði við hönnuði, og skrá niðurstöður í gæðastjórnunarkerfi sitt.</p> <p>Byggingarstjóri skal gera eftirlitsaðila viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta og vera viðstaddur úttektir. Hann skal jafnframt tilkynna viðeigandi iðnmeisturum og hönnuðum með sannanlegum hætti um úttektir nema samningur þeirra á milli kveði á um annað.</p> |
| 4.1.3 | 4.7.6 Fyrirtæki og stofnanir sem |



| | |
|--|--|
| <p>Umsjónarmaður verkkaupa getur með leyfi verkkaupa ráðið sér til aðstoðar eftirlitsmenn til þess að fylgjast með verkinu undir hans stjórn.</p> | <p>byggingarstjóri Fyrirtæki og stofnanir geta í eigin nafni borið ábyrgð sem byggingarstjórar við mannvirkjagerð enda starfi þar maður við byggingarstjórn sem hefur starfsleyfi til að annast umsjón með þeirri gerð mannvirkis, samanber ákvæði þessa kafla reglugerðarinnar.</p> |
| <p>4.1.5 Umsjónarmanni verkkaupa er heimilt að stöðva verkið ef réttmætar athugasemdir hans eru eigi teknar til greina.</p> | <p>4.7.7 Verði byggingarstjóri við eftirlit var við ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar skal hann gera viðkomandi aðvart og krefjast þess að úr sé bætt innan hæfilegs tíma. Athugasemdir byggingarstjóra skulu skráðar á viðeigandi hátt í gæðastjórnunarkerfi hans og annarra hlutaðeigandi. Sé athugasemdum byggingarstjóra ekki sinnt eða um ítrekaða vanrækslu að ræða skal hann tilkynna það eiganda.</p> |
| <p>4.1.3 Umsjónarmaður verkkaupa er fulltrúi verkkaupans og hefur hann yfirumsjón með eftirliti og með því að verktakinn standi við gerða samninga.</p> <p>4.1.6 Umsjónarmaður getur krafist þess að starfsmenn verktaka, er ekki hlýta öryggisreglum, ekki sýna nægilega vandvirkni eða kunnáttu, hverfi af vinnustað. Slík krafa skal þó ófrávíkjanlega studd skriflegum rökum.</p> | <p>4.7.7 Byggingarstjóri skal hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga um mannvirki og reglugerða sem settar samkvæmt þeim. Verði byggingarstjóri við eftirlit var við ágalla á verki iðnmeistara eða hönnuðar skal hann gera viðkomandi aðvart og krefjast þess að úr sé bætt innan hæfilegs tíma.</p> |
| <p>4.1.7 Verktaki skal í öllu vinna verk sitt á eigin ábyrgð, hvort sem verkkaupi kys að hafa eftirlit á vinnustað eða ekki. Ef verktaki er í vafa um einstök atriði verksins skal hann leita úrskurðar umsjónarmanns. Samþykki verkkaupa eða umsjónarmanns á staðsetningu, efni, vinnuáðferðum eða vinnu leysir verktaka ekki undan ábyrgð þeirri sem á honum hvílir.</p> | <p>4.7.7 Byggingarstjóri fer yfir hönnunargögn með iðnmeisturum mannvirkis vegna heildarskipulags og samræmingar á mismunandi verkþáttum. Leiki vafi á túlkun hönnunargagna skal byggingarstjóri skera úr, eftir atvikum í samráði við hönnuði, og skrá niðurstöður í gæðastjórnunarkerfi sitt.</p> <p>4.7.7 Byggingarstjóri ber ekki ábyrgð á faglegri framkvæmd verkþátta á ábyrgð einstakra iðnmeistara eða hönnuða né því að iðnmeistarar og aðrir sem að verkinu koma uppfylli skyldur sínar samkvæmt verk- eða kaupsamningi.</p> |
| <p>17.10 Nú hefur ekki verið gert samkomulag um reglubundna verkfundi og getur þá hvor aðili um sig kallað saman til slíks fundar þegar tilefni er til. Skal þá gagnaðili koma eða senda fulltrúa sinn til fundarins enda hafi fundurinn verið boðaður með hæfilegum fyrirvara. Rita skal fundargerð verkfundar. Fulltrúi verkkaupa skal rita fundargerð nema um alútboð sé að ræða. Ritari skal láta gagnaðila í té afrit hennar innan 4 daga til yfirlstrar. Fundargerðin skal síðan yfirfarin og undirrituð á næsta verkfundi.</p> | <p>4.7.7 Falli mannvirki undir 2. eða 3. tölul. greinar 4.7.4. skal byggingarstjóri sjá til þess að skipulagðir samráðsfundir séu haldnir með eiganda og hönnuðum og skrá efni þeirra í gæðastjórnunarkerfi sitt.</p> |

SAMNINGUR NR. _____

Til að auðvelda samskipti verkkaupa og byggingarstjóra er hér gefið dæmi um samning sem tekur á helstu samningsatriðum kaupenda og byggingastjóra. Samningurinn er einungis uppkast sem þarf að staðfæra hverju sinni og laga að verki eftir eðli þess og umfangi.

SAMNINGUR UM BYGGINGARSTJÓRN

1. gr.

Við undirritaðir: _____ kennitala: _____
heimilisfang: _____ hér eftir nefndur
verkkaupi og _____ kennitala: _____
heimilisfang: _____ hér eftir nefndur byggingarstjóri
gerum með okkur eftirfarandi VERKSAMNING.

2. gr.

Byggingarstjóri tekur að sér:

- faglegt eftirlit með verkinu samkvæmt skyldum byggingarstjóra sem fram koma í kafl “4.7 Byggingarstjórar“ í byggingarreglugerð 2012
- fulla ábyrgð á skyldum verkkaupa samkvæmt gr. 5.1.4 í byggingarreglugerð 2012
- gerð stjórnunar- og samskipta samninga við iðnmeistara og verktaka
- að tryggja samræmingu verkþátta, öryggismála og gæðastýringaráætlunar
- að rýna, meta og staðfesta verkáætlanir, aukaverk, breytingar og frábrigði
- að stýra rýnis- og verkfundum og skrá í niðurstöður
- að útbúa og eða leggja mat á gæðatryggingu verktaka í samræmi við lýsingu í 3. gr. og sjá til þess að hún sé notuð til samskipta í verkinu
- að vinna í samræmi við góðar hefðir, gildandi lög og reglugerðir á hverjum tíma
- að skila heilsteyptri mannvirkjaskýrslu til verkkaupa í verklok

(Þessi upptalning er aðeins sýnishorn og hún þarf að vera mun útarlegri, sérstaklega ef um fasta fjárhæð er að ræða fyrir vinnu byggingastjórn.)

3. gr.

Byggingarstjóri skal útvega hjá iðnmeisturum og verktaka eða útbúa sjálfur eftirfarandi gögn um gæðatryggingu sem verður hluti af samningnum:

- A. lýsing á innra stjórnkerfi verksins
- B. lýsingu á framkvæmd verkþátta
- C. uppruna- og gæðavottorð á hráefni og íhlutum
- D. gæðastýringaráætlun (eftirlitsáætlun)



E. verklagsreglur og eða leiðbeiningar fyrir a.m.k. eftirtalin atriði ásamt tilheyrandi eyðublöðum:

- a. stýring skjala og skráa þ.e. skjöl verktaka s.s. verklagsreglur fyrir einstaka verkþætti, úttektarblöð, vinnulýsingar, skýrslur, rannsóknir og mælingar.
- b. meðhöndlun á pósti þ.e. bréfum, minnisblöðum, símbréfum, tölvupósti og öðrum gögnum er vara verkið
- c. móttaka, dreifing og vistun nýrra teikninga og verklýsinga
- d. móttaka efna á vinnusvæði og staðfestingu á áreiðanleika vottana
- e. dagbókarhald og úrvinnslu og meðhöndlun athugasemda og ábendinga daglegs eftirlits
- f. meðhöndlun frábrigða/galla
- g. meðhöndlun breytinga á verkþáttum
- h. meðhöndlun aukaverka
- i. uppgjör og meðhöndlun reikninga og nýrra greiðsluliða
- j. innra eftirlit með kröfum í einstökum verkþáttum
- k. verkefnis- og verkþáttarýni
- l. öryggis- og heilbrigðisáætlun

4. gr.

Fyrir verkið greiðir verkkaupi byggingarstjóra kr. _____

Innifalið í samningsverðinu/fjárhæðinni er:

Allt skrifstofuhald byggingarstjóra, pappírskostnaður, tölvunotkun, akstur og annað sem við kemur stjórnun verksins svo og allt er varðar lög og samningsbundin gjöld sem leiða af því að hafa menn í vinnu.

5. gr.

Byggingastjóri getur lagt fram reikninga fyrir verkið á _____ vikna fresti.
Samþykktir reikningar verða greiddir innan _____ vikna frá framlagningu.

6. gr.

Sem hluti af samningnum er yfirlýsing tryggingafélags um gilda byggingastjórategygingu, samkvæmt gr. 4.7.7 byggingarreglugerðar 2012.

7. gr.

Ef verkkaupi óskar eftir að byggingastjóri taki að sér annað, sem ekki eru tiltekin í samningi þessum, skal samið um það sérstaklega áður en til þess kemur.

(Sjá upptalningu í 2. gr. um hvað er innifalið.)

8. gr.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn samningsaðila.

Rísi mál út af samningi þessum skal reka það fyrir héraðsdómi _____

9. gr.

Annað sem aðilar vilja taka fram:



Staður _____ Dags. _____

Byggingarstjóri:

Verkkaupi:

Vitundarvottar að rétri dagsetningu og undirskrift aðila.

| | | |
|-------|-----|-------|
| _____ | kt. | _____ |
| _____ | kt. | _____ |



4-S17-1015

SAMNINGUR UM SAMSKIPTI OG STJÓRNUN

milli byggingarstjóra og iðnmeistara við verklega framkvæmd

1. gr.

Við undirritaðir: _____ kennitala: _____

heimilisfang: _____ hér eftir nefndur

byggingarstjóri og _____ kennitala: _____

heimilisfang: _____ hér eftir nefndur

iðnmeistari gerum með okkur eftirfarandi samning.

2. gr.

Iðnmeistari tekur að sér að faglega og stjórnunarlega ábyrgð sem _____meistari vegna

mannvirkisins: _____

Verkþáttur: _____

3. gr.

Verktaki skuldbindur sig til að vinna samkvæmt gæðatryggingu og gæðastýringaráætlun byggingarstjóra eða leggja fram sína eigin til samþykktar.

Valið að: Vinna samkvæmt gögnum byggingarstjóra Leggja fram eigin gæðatryggingu

Hvort heldur sem er, skal iðnmeistari að minnsta kosti sýna fram á eigin hæfni til verkefnisins og þeirra sem fyrir hann vinna. Auk þess skal hann:

- halda dagbók og draga vikulega saman árangur í vikuskýrslu og afhenda byggingarstjóra
- sitja verkfundi
- vera viðstaddur úttektir á eigin fagsviði
- vera viðstaddur lokaúttekt
- koma að gerð og tryggja eftirfylgni öryggis- og heilbrigðisáætlunar
- vinna ekki aukaverk né framkvæma breytingar án skriflegs samþykkis byggingarstjóra
- sitja rýnisfundi við upphaf verkþátta og tryggja uppfærslu og eftirfylgni



gæðastýringaráætlunar

- staðfesta samþykki sitt á verkáætlun með undirskrift
- skila mannvirkjaskýrslu um eigin fagþátt að verki loknu
- vista öll skjöl og skrár er varða verkið í skjalakerfi samþykktu af byggingarstjóra
- rýna ný gögn samkvæmt samþykktri verklagsreglu
- bregðast við frábrigðum samkvæmt samþykktri verklagsreglu
- skila inn vottunum og tæknilýsingum til samþykktar fyrir innkaup á hráefni og íhlutum

Eftirfarandi gögn eru hluti af samningnum:

1. Verksamningur við verkkaupa dags.: _____
2. Samþykkt lýsing á gæðatryggingu dags.: _____
3. Samþykkt skjalvistunarkerfi dag.: _____
4. gr.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum, einu fyrir hvorn samningsaðila.

Rísi mál út af samningi þessum skal reka það fyrir
héraðsdómi _____

5. gr.

Annað sem aðilar vilja taka fram:

Staður _____ Dags. _____

Iðnmeistari:

Byggingarstjóri:

Vitundarvottar að réttri dagsetningu og undirskriftum aðila.

_____ kt. _____

_____ kt. _____