



## LEIÐBEINING ÆTLUÐ VERÐANDI EIGENDUM OG BYGGINGARSTJÓRUM NÝBYGGINGA

Í nýjum lögum um mannvirki, „2010 nr. 160, 28. desember“ er eldri lögum um hlutverk og ábyrgð byggingarstjóra og eigenda breytt talsvert.

Mikilvægt er að þeir aðilar setji sig vel inn í hin nýju hlutverk og taki ábyrgð sína alvarlega með því að kynna sér rækilega gildandi mannvirkjalög og byggingarreglugerð. Í nýjustu tölublöðum Íslensks iðnaðar hafa Samtök iðnaðarins birt nokkrar ábendingar til byggingarstjóra. Með eftirfarandi skrifum vekja Samtökin enn frekari athygli eigenda og byggingarstjóra á nokkrum viðbótaratriðum sem birtast hér í formi leiðbeininga/ráðlegginga sem miðast við tilteknar forsendur.

### **Forsenda 1:**

***Einstaklingur eða lögaðili fær úthlutað lóð og ætlar að ráða verktaka í sérhvern verkþátt í stað þess að ráða aðalverktaka til að annast verkið í heild.***

Eigandi getur sjálfur annast skipulag og stjórnun verksins en ber að ráða byggingarstjóra m.a. til að annast innra eftirlit samkvæmt mannvirkjalögum.

Ef eigandi hefur ekki faglega þekkingu til að stjórna slíku verki ætti hann að fela öðrum, t.d. byggingarstjóra, að sjá um að stjórna framkvæmdinni fyrir sína hönd. Slíkt hlutverk færi vel saman með lögbundnu hlutverki byggingarstjóra.

Eigandi eða byggingarstjóri fyrir hans hönd býður út eða semur með öðrum hætti við verktaka um alla verkþætti.

Tryggt skal að iðnmeistari verði í forsvari allra verkþátta og beri ábyrgð sem iðnmeistari á eigin verkþætti.

Eigandi ætti að forðast að ráða byggingarstjóra sem hefur hagsmunaleg tengsl við verktaka, iðnmeistara eða hönnuði.

### **Forsenda 2:**

***Einstaklingur eða lögaðili fær úthlutað lóð og býður verkið út í heild til aðalverktaka.***

Aðalverktaki getur í samráði við byggingarstjóra sem fulltrúa eiganda ráðið til sín undirverktaka eftir þörfum, samanber gr. 4.7.7 í byggingarreglugerð.

Aðalverktaki tryggi að iðnmeistarar úr hans eigin röðum eða sem undirvertakar verði í forsvari og beri iðnmeistaraábyrgð á sérhverjum verkþætti.

Eigandi ræður byggingarstjóra til að annast innra eftirlit og annað sem tilheyrir lögbundnu hlutverki byggingarstjóra.

Eigandi ætti að forðast að ráða byggingarstjóra sem hefur hagsmunaleg tengsl við verktaka, iðnmeistara og hönnuði.

SI telja æskilegt að aðalverktaki sé ekki byggingarstjóri í eigin verki þar sem hann ber ábyrgð á verkinu í heild samkvæmt samningi. (Túlkun á ábyrgð í gr.4.7.2 byggingarreglugerðar er óljós að mati SI.)

Þegar til stendur að ráða sérstakan umsjónamann verks, samanber kafla 4 í IST-30:2012, ætti eigandi að íhuga hvort það fer ekki saman við hlutverk byggingarstjóra og skapar þar með hagkvæmni að sami aðili annist umsjón skv. IST-30:2012 og sem faglegur fulltrúi eiganda, skv. ákvæðum byggingarreglugerðar og laga um mannvirki.



**Forsenda 3:**

***Verktaki byggir og selur húsnæði.***

Verktakinn sem fyrirtæki er eini eigandi mannvirkisins þar til hann hefur selt fyrstu íbúðina.

Ef starfsmaður verktakans, hvort heldur hann er eigandi eða almennur starfsmaður, hefur byggingarstjóraréttindi getur hann tekið að sér að sinna hlutverki byggingarstjóra.

Iðnmeistarar, sem starfa hjá sama verktaka, mega bera ábyrgð iðnmeistara á tilteknum verkþáttum sömu framkvæmdar.

Þegar íbúð eða hluti af mannvirki er seldur þarf nýr eigandi að samþykkja skriflega starfandi byggingarstjóra eða sameinast um nýjan í samráði við aðra eigendur, samanber gr. 2.7.1. lið d. í byggingarreglugerð.

Fyrirtækið er aðalverktaki og því æskilegt að það sé ekki jafnframt byggingarstjóri þar sem það ber ábyrgð á verkinu í heild. (Túlkun á ábyrgð í gr.4.7.2 byggingarreglugerðar er óljós að mati SI.)

Þessum leiðbeiningum/ráðleggingum er ætlað að leiða til farsælla samskipta allra aðila sem koma að tilteknu verki en ekki túlkun laganna í þeirra þrengstu merkingu.

Ferdinand Hansen  
verkefnastjóri gæðastjórnunar  
hjá Samtökum iðnaðarins