



## Kontrollansvariges (KA) roll och ansvar för att förhindra att byggnader färdigställs med säkerhetsbrister

**KAs uppdrag är att, under entreprenaden, förhindra att byggnader, som inte uppfyller samhällskraven på säkerhet, hälsa och miljö, färdigställs. Uppdraget är ett viktigt samhällsuppdrag som regleras i PBL (Plan- och bygglagen 2010:900). Hur KA utför sitt uppdrag får direkta konsekvenser för byggherren. Byggherren bör därför säkerställa sina intressen genom att teckna ett för denne ändamålsenligt avtal med KA.**

Kommunens byggnadsnämnd ska se till att de byggnader som uppförs uppfyller grundläggande samhällskrav på säkerhet, hälsa och miljö. Människor ska kunna vistas i den färdigställda byggnaden utan att riskera liv eller hälsa. Tidigare var det byggnadsinspektörens roll att göra inspektioner under byggnationen och kontrollera att byggnader uppfyllde de grundläggande kraven. När nya PBL trädde i kraft år 2011 infördes en ny roll, kontrollansvarig (KA), som tilldelades uppdraget att tillse att de byggnader som uppförs uppfyller samhällskraven. En KA ska ha nödvändig kunskap, erfarenhet och lämplighet för uppgiften och ska genom en certifiering från ackrediterat certifieringsorgan kunna styrka att denne får utföra uppdrag som KA enligt 10 kap 11 § PBL.

En KA utses av byggnadsnämnden efter förslag av byggherren. Mellan byggherren och KA finns ett civilrättsligt uppdragsförhållande. Det är viktigt att det upprättas ett korrekt avtal

mellan byggherren och KA redan innan byggherren ger in ansökan om bygglov. I avtalet bör ex. regleras vid vilka moment KA ska göra platsbesök, om KA ska utföra något utöver KAs skyldighet enligt 10 kap 11 § PBL, KAs rätt att frånträda uppdraget och KAs skadeståndsskyldighet.

Mellan byggnadsnämnden och KA finns inget uppdragsförhållande. Byggnadsnämnden har dock ett tillsynsansvar över hur KA utför sitt arbete samt en skyldighet att entlediga KA för det fall att denne inte uppfyller sitt åtagande enligt 10 kap 11 § PBL.

KAs uppgift under byggnationen är att se till att nödvändiga kontroller utförs. KA ska säkerställa att kontrollplanen och gällande byggbestämmelser och villkor för byggnationen följs så att byggnaden blir säker att vistas i. Det innebär dock inte att KA själv ska utföra kontroller, om inte detta särskilt avtalats, utan KA ska tillse att de nödvändiga kontrollerna utförs.

KA ska biträda byggherren med att upprätta kontrollplanen för byggnationen. KA får därigenom möjlighet att se till att kontrollplanen omfattar de kontroller som behövs för att KA ska kunna säkerställa att byggnationen som helhet uppfyller kraven på säkerhet, hälsa och miljö. KA ska även närvara vid tekniska samråd, besiktningar, byggnadsnämndens platsbesök och andra kontroller.

Om det under byggnationen görs avvikelser från bygglov, kontrollplanen eller byggbestämmelser har KA en skyldighet att omedelbart meddela byggherren så att byggherren kan tillse att bristen rättas till. Om inte byggherren vidtar rättelse och ser till att uppställda krav följs har KA en skyldighet att omedelbart meddela byggnadsnämnden så att byggnadsnämnden kan tillgripa tillsynsåtgärder och stoppa byggnationen enligt 11 kap. PBL.

Skulle KA – under byggnationen - finna att KA inte har fått det underlag från de kontroller som behövs för att säkerställa att uppställda krav och byggbestämmelser uppfylls har KA en motsvarande skyldighet att tillse att byggnadsnämnden stoppar byggnationen om inte rättelse vidtas av byggherren.

KA ska även, under byggnationen, dokumentera platsbesök och de uppföljningar KA gör av kontrollplanen. Denna dokumentation kan vara värdefull för byggherren om det skulle uppstå en tvist mot entreprenören.

När byggnationen är klar inger KA den verifierade kontrollplanen samt upprättar ett utlåtande till byggherren och byggnadsnämnden som underlag för slutbesked. I utlåtande intygar KA att KA sett till att kontrollplanen följts upp korrekt och att byggnaden uppförts i enlighet med villkoren i startbeskedet, dvs att byggnaden uppfyller samhällskraven på säkerhet, hälsa och miljö. Slutbesked innebär att byggnationen kan antas uppfylla dessa krav och att byggnaden får tas i bruk.

Innan byggnadsnämnden fattar beslut om slutbesked ska byggnadsnämnden kalla till slutsamråd. Vid slutsamrådet ska byggnadsnämnden gå igenom hur kontrollplanen har följts, KAs utlåtande samt KAs övriga dokumentation och anteckningar som kan vara av värde vid utvärderingen inför slutbesked. Vid slutsamrådet gör byggnadsnämnden en revision över hur KA utfört uppdraget.

Om KA misskött eller på annat sätt brustit i sitt uppdrag ska byggnadsnämnden entlediga KA samt underrätta KAs certifieringsorgan om beslutet så att KAs certifiering ska dras in. Är det fråga om allvarliga förseelser som att flera kontroller inte genomförts, intygandena i kontrollplanen gjorts i efterhand eller att de intyganden KA gjort i kontrollplanen och utlåtandet inte stämmer överens med verkligheten ska byggnadsnämnden polisanmäla händelsen som osant intygande.

KA kan bli skadeståndsskyldig gentemot byggherren för det fall att byggnaden uppförts utan att KA sett till att kontrollplanen följts upp eller om KA inte tillsett att byggnationen stoppats då KA inte verifierat att kontroller enligt kontrollplanen har gjorts eller om kraven i startbeskedet eller gällande byggbestämmelser inte följts. Skadeståndsanspråket kan bli betydande om byggnaden blivit färdigställd eftersom det då kan krävas att delar av byggnaden rivs och konstruktion friläggs för att en sakkunnig i efterhand ska kunna verifieras att byggnaden uppfyller kraven.

Konsekvenserna för byggherren kan bli stora om byggnationen färdigställts utan att KA tillsett att kraven i kontrollplanen och byggbestämmelserna är uppfyllda. Det är därför viktigt att byggherren har ett skriftligt avtal med KA som reglerar KAs skyldigheter under entreprenaden. Skulle byggnaden ha färdigställts, utan att KA tillsett att kontrollplanen följts upp ordentligt, bör byggherren vara medveten om sin rättighet att kräva skadestånd av KA, vid sidan om att kräva skadestånd från entreprenören.

Åsa Sjögren  
Advokat

asa.sjogren@steinmann.se  
073 – 983 93 13



ADVOKATFIRMAN  
STEINMANN