

4.9.1. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012, síðari breytingar reglugerðar nr. 1173/2012, 350/2013, 280/2014, 360/2016, 666/2016, 722/2017, 669/2018, 1278/2018 og 977/2020  
27. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010

## Kröfur (samningur byggingarstjóra og eiganda)

Í grein 4.9.1 í byggingarreglugerð segir:

„Samningur milli byggingarstjóra og eiganda skal m.a. fjalla um hlutverk og starfssvið byggingarstjóra með tilvísun til laga um mannvirki og þessarar reglugerðar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun skal gefa út leiðbeiningar um framkvæmd þessarar greinar.“

## Leiðbeiningar

### 1 Almennt

Við stjórn byggingarframkvæmda hvers leyfisskylds mannvirkis skal á hverjum tíma vera einn byggingarstjóri, samanber 27. gr. laga um mannvirki. Byggingarstjóri er einstaklingur sem fengið hefur starfsleyfi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Heimilt er að fela lögaðila (fyrirtæki eða stofnun) að bera ábyrgð sem byggingarstjóri, enda starfi einstaklingur hjá lögaðilanum sem er með starfsleyfi samanber 4.7.6 gr. í byggingarreglugerð. Skilyrði er að starfsleyfishafi annast sjálfur þau störf við mannvirkjagerðina sem byggingarstjóra er ætlað.

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. Um umboð byggingarstjóra, verksvið og ábyrgð fer eftir ákvæðum laga um mannvirki, byggingarreglugerðar, reglugerðar um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra, nr. 271/2014, og samningi við eiganda. Í lögum um mannvirki og byggingarreglugerð eru ítarleg ákvæði um hlutverk, skyldur og ábyrgð byggingarstjóra. Almennt verður þessi ábyrgð byggingarstjóra, eins og hún er skilgreind í lögum og reglugerðum, ekki takmörkuð með samningum<sup>1</sup>. Í samningi byggingarstjóra og eiganda mannvirkis verður því ábyrgð byggingarstjóra einungis aukin eða hlutverk hans skilgreint með ítarlegri hætti en gert er í lögum og reglugerðum.

### 2 Lögbundið hlutverk og ábyrgð byggingarstjóra

Samkvæmt lögum um mannvirki og byggingarreglugerð felst hlutverk og ábyrgð byggingarstjóra meðal annars í eftirfarandi:

- Byggingarstjóri mannvirkis annast **innra eftirlit** eiganda frá því að byggingarleyfi er gefið út og þar til lokaúttektarvottorð vegna mannvirkisins í heild sinni hefur verið

<sup>1</sup> Erlendur Gíslason, Hlutverk og ábyrgð byggingarstjóra, bls. 67.

gefið út. Byggingarstjóri skal gera eiganda grein fyrir tilhögun innra eftirlits samkvæmt því sem nánar er kveðið á um í reglugerð og samningi við eiganda.

- Byggingarstjóri skal hafa gæðastjórnunarkerfi í samræmi við kröfur 4.8.1. gr. byggingarreglugerðar. Gæðastjórnunarkerfið felur m.a. í sér skrá um innra eftirlit byggingarstjóra vegna einstakra framkvæmda og lýsingu á því. Byggingarstjóri þarf í upphafi hvers verks að skilgreina það innan síns gæðastjórnunarkerfis. Sjá nánar leiðbeiningar HMS nr. 4.8.1. Gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra.
- Byggingarstjóri ræður iðnmeistara í upphafi verks með samþykki eiganda eða samþykkir ráðningu þeirra. Samsvarandi gildir um uppsögn iðnmeistara. Byggingarstjóri skal gera skriflegan samning við iðnmeistara sem hann fær til verksins í umboði eiganda. Í samningi skal meðal annars koma fram á hvaða verkþáttum iðnmeistari ber ábyrgð. Með hliðsjón af ríkri ábyrgð byggingarstjóra hefur verið talið eðlilegt að hann hafi um það að segja hvaða iðnmeistarar séu ráðnir til verksins. Þannig getur hann gætt hagsmuna eigandans með því að samþykkja aðeins þá iðnmeistara sem hann treystir til að inna verkið faglega af hendi og í samræmi við lög. Tiltekið er sérstaklega í lögnum að samningar byggingarstjóra við iðnmeistara skuli gerðir skriflega og að þeir séu gerðir í umboði eiganda. Byggingarstjórinn ber því sjálfur ekki ábyrgð á efndum þessara samninga, til dæmis greiðslu fyrir verk og verður ekki talinn vinnuveitandi iðnmeistara sem að verkinu koma. Mikilvægt er að í samningum komi fram hvað aðilar hafa komið sér saman um varðandi samskipti, framkvæmd úttekta og skjalfestingu innra eftirlits.
- Byggingarstjóri skal í gæðastjórnunarkerfi sínu halda skrá yfir alla iðnmeistara sem koma að verkum sem hann stýrir og varðveita afrit af undirrituðum ábyrgðaryfirlýsingum þeirra. Ábyrgðaryfirlýsingar iðnmeistara skal skrá í gagnasafn HMS. Skrá skal eftir umfangi mannvirkjagerðarinnar og eðli hennar þá húsasmíðameistara, múrarmeistara, pípulagningameistara, rafvirkjameistara, blikksmíðameistara, stálvirkjameistara, málarmeistara og veggfóðrarmeistara sem tekið hafa að sér að bera ábyrgð á einstökum verkþáttum framkvæmdar og nauðsynlegt er að komi að viðkomandi verki, og leggja fram undirritaða ábyrgðaryfirlýsingu þeirra.
- Byggingarstjóra er ekki heimilt að taka að sér ábyrgð á hönnun eða einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar sem hann stýrir. Heimilt er að víkja frá þessu ef um er að ræða smærri byggingar til eigin nota, samanber 2. mgr. 4.7.2. gr. byggingarreglugerðar.
- Byggingarstjóri skal í umboði eiganda annast samskipti við leyfisveitendur, eftirlitsaðila mannvirkis, hönnuði og iðnmeistara, auk annarra sem að verkinu koma. Skal hann sjá um að aflað sé nauðsynlegra heimilda vegna framkvæmdarinnar, eftir því sem lög og reglugerðir mæla fyrir.

- 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.
- Falli mannvirki undir 2. eða 3. tölulið 4. mgr. 27. gr. laga um mannvirki skal byggingarstjóri sjá til þess að skipulagðir samráðsfundir séu haldnir með eiganda og hönnuðum og skrá efni þeirra í gæðastjórnunarkerfi sitt. Æskilegt getur verið að halda slíka fundi líka vegna mannvirkja sem falla undir 1. tölulið 4. mgr. 27. gr.
- Byggingarstjóri hefur yfirumsjón með því að aflað sé samþykktar leyfisveitanda við breytingum sem gerðar eru á hönnun eða gerð mannvirkis í byggingu og að ávallt sé unnið í samræmi við nýjustu útgáfu samþykktra hönnunargagna.
- Byggingarstjóri skal hafa virkt eftirlit með því að þeir sem koma að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga um mannvirki, laga um byggingarvörur og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. 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. Komi verulegir ágallar á mannvirki í ljós við úttekt, við lok verkhluta eða framkvæmda, eða eftir að mannvirki er tekið í notkun, sem ekki hefur verið bætt úr og rekja má til stórfelldrar vanrækslu á verksviði einstakra iðnmeistara eða hönnuða, ber byggingarstjóri meðábyrgð á ágöllumum gagnvart eiganda, enda hefðu ágallarnir ekki átt að dyljast byggingarstjóra við eftirlit hans.
- Byggingarstjóri skal gera eftirlitsaðila viðvart um lok úttektarskyldra verkþátta með skráningu í gagnasafn HMS. Byggingarstjóri annast sjálfur framkvæmd áfangaúttekta nema eftirlitsaðili ákveði að annast áfangaúttektir sjálfur eða tilkynni um úrtaks-skoðun og skal byggingarstjóri þá vera viðstaddur úttektina, samanber einnig 34. gr. laga um mannvirki. Hann skal jafnframt tilkynna viðeigandi iðnmeisturum og hönnuðum með sannanlegum hætti um úttektir nema samningur þeirra á milli kveði á um annað.
- Hljóti eigandi eða þriðji maður tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi ber hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum. 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.

- Byggingarstjóra er skylt að hafa í gildi fullnægjandi ábyrgðartryggingu vegna fjárhags- tjóns sem leitt getur af gáleysi í störfum hans. Byggingarstjóra er skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu þar til lokaúttektarvottorð vegna mannvirkisins í heild sinni hefur verið gefið út eða byggingarstjóri hefur tilkynnt útgefanda byggingarleyfis á sannan- legan hátt að hann sé hættur umsjón með mannvirkjagerðinni. Falli ábyrgðartrygging byggingarstjóra úr gildi er honum skylt að segja sig frá verki þegar í stað.
- Hætti byggingarstjóri umsjón með framkvæmdum áður en lokaúttekt fer fram skal hann tilkynna það á sannanlegan hátt til útgefanda byggingarleyfis. Fellur ábyrgð byggingarstjóra á verkinu niður vegna verkþátta sem ólokið er þegar leyfisveitandi tekur á móti slíkri tilkynningu. Eiganda er skylt að sjá til þess að framkvæmdir séu stöðvaðar þar til nýr byggingarstjóri hefur undirritað ábyrgðaryfirlýsingu og útgefandi byggingarleyfis hefur staðfest að hann uppfylli skilyrði 27., 28. og 29. gr. laga um mannvirki. Leyfisveitandi skal án ástæðulauss dráttar frá móttöku tilkynningar um byggingarstjóraskipti gera úttekt á stöðu framkvæmda og skulu bæði fráfarandi byggingarstjóri, ef þess er kostur og hinn nýi undirrita úttektina. Við byggingarstjóra- skipti færast skyldan til að hafa í gildi ábyrgðartryggingu yfir á nýjan byggingarstjóra sem hefur umsjón með mannvirkjagerðinni.

### 3 Efni samnings byggingarstjóra og eiganda

Eins og áður segir verður ábyrgð byggingarstjóra eins og hún er skilgreind í lögum og reglugerðum ekki takmörkuð með samningum. Í samningi eiganda mannvirkis og byggingarstjóra er því ekki hægt að létta einhverjum af þeim skyldum af byggingarstjóra sem tilgreindar eru í 2. lið hér að framan. Hins vegar er í samningnum unnt að kveða ítarlegar á um framkvæmd starfs byggingarstjóra frá degi til dags, samskipti hans við eiganda og aðra aðila, í hverju umboð hans sé fólgið og í hvaða tilvikum hann skuli gera eiganda viðvart eða leita samþykkis hans.

Dæmi um hugsanleg efnisatriði samnings:

- I **Samningsaðilar.** Nafn, kennitala og heimilisfang eiganda og byggingarstjóra.
- II **Lýsing verks.** Lýsing verks, staðsetning og tilvísun í byggingarleyfi þar sem fram kemur landnúmer og fastanúmer. Eðli verkefnis og tímamörk.
- III **Almennt um hlutverk, hæfni og ábyrgð byggingarstjóra. Tilvísun til lagaákvæða.**  
**Dæmi:** Byggingarstjóri er faglegur fulltrúi eiganda við mannvirkjagerð og starfar í umboði hans. Byggingarstjóri annast innra eftirlit með verkinu og skal framkvæma starf sitt að öllu leyti í samræmi við ákvæði ákvæði laga um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum og byggingarreglugerðar nr. 112/2012 með síðari breytingum. Byggingarstjóri hefur starfsleyfi HMS og vinnur samkvæmt gæðastjórnunarkerfi sem hann hefur sett upp vegna starfs síns og ábyrgist að uppfylli kröfur laga um mannvirki, laga um byggingarvörur og byggingarreglugerðar.

**IV Nánari ákvæði um hlutverk byggingarstjóra. Dæmi:**

- Um gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra, svo sem um skráningu athugasemda, um rýnis- og verkfundi, skráningu á niðurstöðum og fleira.
- Um gerð samninga við iðnmeistara og verktaka, m.a. um stjórnun, gagnavistun, verklag, úttektir og samskipti á meðan á framkvæmdum stendur. Sjá einnig leiðbeiningar HMS
- nr. 4.10.2. Gæðastjórnunarkerfi iðnmeistara.
- Um samræmingu verkþátta, öryggismála og eftirlitsáætlunar.
- Um rýni, mat og staðfestingu verkáætlana, aukaverk, breytingar og frábrigði.
- Um skil á skýrslu til eiganda við verklok.

**V Samningsverð.** Fjárhæð greiðslu fyrir störf byggingarstjóra og afmörkun á því hvað er innifalið. Ákvæði um hvort samningsverð er vísitölubundið og ef svo er ákvæði um vísitölu sem höfð er til viðmiðunar. Greiðslufyrirkomulag.

**VI Tryggingar.** Ákvæði um starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra og eftir atvikum aðrar tryggingar sem samið er um að byggingarstjóri taki.

**VII Uppsagnarákvæði.** Málsmeðferð ef annar hvor samningsaðila óskar eftir að segja upp samningi, ef við á.

**VIII Önnur ákvæði.**

**Tilvísanir**

- Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.
- Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum.
- Lög um byggingarvörur nr. 114/2014.
- Reglugerð um starfsábyrgðartryggingar hönnuða og byggingarstjóra, nr. 271/2014.
- *Frumvarpi til laga um mannvirki.* Lagt fyrir Alþingi á 139. löggjafarþingi 2010–2011. Þingskjal 82, 78. mál.
- Leiðbeiningar nr. 4.8.1. *Gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra.*
- Leiðbeiningar nr. 4.10.2. *Gæðastjórnunarkerfi iðnmeistara.*
- Erlendur Gíslason: „*Hlutverk og ábyrgð byggingarstjóra*“, Tímarit Lögréttu, 1. hefti 2005, bls. 63-79.

---

**Yfirlit yfir breytingar sem gerðar hafa verið á leiðbeiningunni:**

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	29.6.2015
1.1	Letur stækkað	12.6.2018
1.2	Leiðréttingar	18.2.2019
1.3	MVS breytt í HMS og tilvísun fjarlægð	4.2.2020
1.4	Yfirlit yfir breytingar	15.12.2020