

3.7.3. gr. byggingarreglugerðar, nr. 112/2012  
Lög um mannvirki, nr. 160/2010

## Stöðuskoðanir leyfisveitanda

Í grein 3.7.3. gr. í byggingarreglugerð segir:

„Leyfisveitandi skal gera stöðuskoðun á mannvirkjagerð í umfangsflokki 2 og 3 og hafa þannig eftirlit með því að byggingarstjóri framkvæmi áfangaúttektir. Ekki er skylt að gera stöðuskoðun á mannvirkjagerð í umfangsflokki 1 en leyfisveitanda er þó ávallt heimilt að gera stöðuskoðanir í öllum umfangsflokkum á meðan framkvæmdum stendur.

Stöðuskoðun fer fram í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og skal stuðst við skoðunarlista sem birtir eru á vefsíðu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Skal leyfisveitandi horfa til áhættu af verkþáttum, stærðar mannvirkis og samfélagslegs mikilvægis þess við mat á tíðni stöðuskoðana.

Þá er heimilt að framkvæma aukið og/eða tíðara eftirlit ef ítrekað koma fram aðfinnslur við störf viðkomandi byggingarstjóra eða iðnmeistara.

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

Í lögum um mannvirki kemur fram að byggingarstjóri annist framkvæmd áfangaúttekta nema eftirlitsaðili ákveði að annast hana sjálfur eða tilkynni um úrtaksskoðun. Byggingarstjóri skal gera eftirlitsaðila viðvart um fyrirhugaðar áfangaúttektir og um lok úttektarskyldra verkþátta. Leyfisveitandi getur þess utan, ef talin er þörf á og vegna vanrækslu byggingarstjóra, ákveðið að hann, eða eftir atvikum skoðunarstofa, annist áfangaúttektir. Það getur þá átt við allar áfangaúttektir eða einungis úrtak þeirra í kjölfar tilkynningar byggingarstjóra um lok úttektarskylds verkþátta.

Byggingarstjóri skal vera viðstaddur slíkar úttektir og tilkynna, með sannanlegum hætti, við-eigandi iðnmeisturum og hönnuðum um þær, nema sérstaklega hafi verið samið um annað milli þeirra.

Leyfisveitendum er heimilt að takmarka stöðuskoðun við nánar tilgreint úrtak innan þess/ þeirra verkþátta sem úttektin nær til.

### 1 Hvað er stöðuskoðun

Stöðuskoðun á leyfisskyldri mannvirkjagerð er framkvæmd af leyfisveitanda og er ætlað að auðvelda honum eftirlit með því að áfangaúttektir fari fram og séu gerðar í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar (brgl).

Byggingarstjóri framkvæmir áfangaúttektir og eru þær hluti af innra eftirliti hans með framkvæmdum. Þær skulu vera framkvæmdar í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og skoðunarlista.

Leyfisveitandi gerir stöðuskoðun í samræmi við ákvæði skoðunarhandbókar og skoðunarlista og kannar m.a. hvort að byggingarstjóri framkvæmi sjálfur áfangaúttektir og hvort að þær séu gerðar í samræmi við skoðunarhandbók og -lista.

Leyfisveitanda er heimilt að fara í stöðuskoðun á verki hvenær sem er á meðan á framkvæmdum stendur.

Ákveði leyfisveitandi að fara yfir úrtak áfangaúttekta þá eru þær nefndar stöðuskoðanir. Stöðuskoðanir eru því úrtaksskoðanir sem eru framkvæmdar af leyfisveitanda á framkvæmdatíma og geta verið tvennskonar:

1. Leyfisveitandi getur ákveðið hvenær sem er, meðan á framkvæmd stendur, að kanna framkvæmd áfangaúttekta og verksstöðu.
2. Áfangaúttekt getur lent í úrtaki í kjölfar tilkynningar byggingarstjóra um lok úttektarskylds verkþáttar.

Stöðuskoðanir takmarka ekki heimild byggingarfulltrúa til að framkvæma einstaka áfangaúttektir og sinna þannig opinberu eftirliti.

## 2 Markmið stöðuskoðunar

Áhersla er lögð á innra eftirlit við mannvirkjagerð. Áfangaúttektir eru þannig framkvæmdar af byggingarstjóra sem fulltrúi eiganda mannvirkis og sem hluti af innra eftirliti.

Stöðuskoðanir eru hluti af áhættumiðuðu og hnitmiðaðra ytra eftirliti þar sem þeim sem standa sig vel er verðlaunað með minni afskiptum hins opinbera. Stöðuskoðunum er ætlað að veita byggingarfulltrúa möguleika á að fylgjast með byggingarframkvæmd og hvort byggingarstjóri framkvæmi áfangaúttektir samkvæmt skoðunarhandbókum eða til að athuga hvort úttektir sem skoðunarstofur eiga að annast fari í raun fram. Þannig getur leyfisveitandi t.d. notað stöðuskoðanir til að bera saman þær upplýsingar sem koma fram í skoðuninni og þær upplýsingar sem byggingarstjórar hafa skilað.

Stöðuskoðun er mikilvægur þáttur í opinberu eftirliti með mannvirkjagerð, sérstaklega eftir að áfangaúttektir voru færðar frá byggingarfulltrúum til byggingarstjóra.

## 3 Flokkun mannvirkja í þrjá umfangsflokka og framkvæmd eftirlits út frá þeirri flokkun.

Eitt af markmiðum flokkunar mannvirkjasamkvæmt 1.3.1. gr. byggingarreglugerðar (brgl.) er að gera ytra eftirlit með mannvirkjagerð markvissara. Ytra eftirlit er framkvæmt af eftirlitsaðilum og skiptist í eftirlit með hönnun mannvirkja annarsvegar og eftirlit með

framkvæmd hinsvegar. Framkvæmdaeftirlit skiptist í stöðuskoðanir, öryggis- og lokaúttektir og úttekt við lok niðurrifs mannvirkis.

Í 3.2. kafla brgl. er nánar fjallað um eftirlit með mannvirkjagerð og hvernig því er háttað í hverjum umfangsflokki fyrir sig. Leyfisveitanda er ekki skylt að framkvæma stöðuskoðun þegar mannvirkjagerð fellur í umfangsflokk 1. Hann hefur þó heimild til að framkvæma úrtaksskoðun hvenær sem er á meðan á framkvæmd stendur, samkvæmt lokamálslið 3.2.2. gr. brgl. Þegar um er að ræða mannvirkjagerð í umfangsflokki 2 og 3 skal eftirlitsaðili framkvæma stöðuskoðun. Skal lögð áhersla á að skoða áhættusama verkþætti. Þar fyrir utan getur eftirlitsaðili framkvæmt úrtaksskoðun hvenær sem hann telur á því þörf. Kemur þetta fram í 3. mgr. 3.2.3. gr. og 4. mgr. 3.2.4. gr. brgl.

Með hliðsjón af þeim samfélagslegu áskorunum sem byggingargeirinn stendur frammi fyrir á þessum tíma mælist HMS með að leyfisveitandi leggi sérstaka áherslu á að skoða eftirfarandi verkþætti, enda áhætta af þeim mikil og afdrifarík:

1. Frágang láréttra burðarvirkja (t.d. járnalögn staðsteypra bita og platna, lárétt timburvirki).
2. Frágang þakvirkja, m.t.t. loftunar.
3. Frágang á bruna- og hæðarskilum, ein skoðun við byggingarstig 2 þar sem gerð er grein fyrir uppbyggingu og huldum frágangi með áfangaúttekt byggingarstjóra.
4. Frágang á rakavarnarlögum.

## 4 Framkvæmd og niðurstaða stöðuskoðunar

Stöðuskoðun er sjónskoðun og við framkvæmd hennar skal stuðst við skoðunarlista sem birtur er á vefsíðu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Leyfisveitandi gerir stöðuskoðun á verki í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og getur framkvæmt hana hvenær sem er á meðan á framkvæmd stendur. Lögð er áhersla á að ætlast er til þess að leyfishafi fari í stöðuskoðun á leyfisskyldum framkvæmdum og sinni þannig opinberu eftirliti, m.a. með því að byggingarstjóri framkvæmi áfangaúttektir. Þá er mælt til þess að stöðuskoðun beinist sérstaklega að áhættusömum verkþáttum.

- Í byggingarreglugerð er gerð krafa um að byggingarstjóri skuli skrá fyrirhugaðar áfangaúttektir í byggingagátt Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar. Við mat á tíðni stöðuskoðana skal leyfisveitandi taka mið af stærð, umfangi og áhættu einstakra framkvæmda.
- Þegar leyfisveitandi gerir stöðuskoðun á verki þá hefur hann eftirlit með því að byggingarstjóri framkvæmi áfangaúttektir samkvæmt skoðunarhandbókum. Jafnframt getur leyfisveitandi notað stöðuskoðun til að athuga hvort að þær úttektir sem skulu framkvæmdar af skoðunarstofum fari í raun fram.

- Leyfisveitandi getur ákveðið að annast sjálfur áfangaúttekt, vegna vanrækslu byggingarstjóra, en einnig getur hann fengið skoðunarstofu til að sinna því hlutverki fyrir sig.

Niðurstaða skoðunar skal skráð og um hana skilað skýrslu samkvæmt fyrirmælum í skoðunarhandbók um yfirferð hönnunargagna og framkvæmd, áfanga-, öryggis og lokaúttektar. Komi fram athugasemd við stöðuskoðun skal það hafa sömu áhrif og gilda um athugasemdir við áfangaúttektir byggingarstjóra, sjá grein 6.3. viðauka II við brgl.,<sup>1</sup> um flokkun athugasemda vegna stöðuskoðunar og réttaráhrif þeirra. Frekari framkvæmdir eru óheimilar þar til úttekt er endurtekin án athugasemda.

## 5 Þvingunarúrræði

Sé fyrirmælum um úrbætur ekki sinnt eða það vanrækt að láta lögbundna úttekt fara fram getur leyfisveitandi beitt þvingunarúrræðum. Þetta á einnig við ef t.d. fram koma alvarlegar eða ítrekaðar athugasemdir í stöðuskoðun. Slík ákvörðun getur náð til allra áfangaúttekta vegna tiltekins mannvirkis eða einungis þeirra sem lenda í úrtaki í kjölfar tilkynningar byggingarstjóra um lok úttektarskylds verkþáttar.

Úttekt eftirlitsaðila skal framkvæmd í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og skoðunarlista og er heimilt að úttekt takmarkist hverju sinni við nánar skilgreint úrtak innan ákveðins verkþáttar. Niðurstöður áfangaúttekta skal síðan skrá í byggingagátt HMS.

---

<sup>1</sup> 6.3. Flokkun athugasemda vegna stöðuskoðunar og réttaráhrif. 1. flokkur: Væg athugasemd. Athugasemd í flokki 1 leiðir til þess að byggingarstjóra er veitt áminning um að bæta verklag sitt. Eigin athugasemd skoðunarmanns er ávallt athugasemd í flokki 1. 2. flokkur: Athugasemd. Athugasemd í flokki 2 leiðir til þess að byggingarstjóra er veitt áminning um að bæta verklag sitt. Ítrekuð brot geta leitt til sviptingar löggildingar eða starfsleyfis í samræmi við verklagsreglur Mannvirkjastofnunar. 3. flokkur: Alvarleg athugasemd. Slíku mati fylgir stöðluð skýring. Frekari framkvæmdir eru óheimilar þar til úttekt hefur verið endurtekin án athugasemda. Komi fram alvarleg athugasemd getur HMS látið gera úttekt á stöðu og virkni gæðastjórnunarkerfis hlutaðeigandi byggingarstjóra verksins samkvæmt því sem nánar greinir í verklagsreglum HMS. Ítrekuð alvarleg brot geta leitt til sviptingar löggildingar eða starfsleyfis í samræmi við verklagsreglur HMS

## Tilvísanir

- Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum
  - 2. msl. 2. mgr. 16. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010
  - 6. mgr. 29. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010
  - 34. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010
- Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum
  - 86. tl. 1.2.1 gr. byggingarreglugerðar 112/2012
  - 1. mgr. 3.7.4. byggingarreglugerðar 112/2012
  - 3.7.3. gr. byggingarreglugerð nr. 112/2012
  - 3. mgr. 2.8.1. gr. byggingarreglugerðar
  - 3. mgr. 3.7.1 gr. byggingarreglugerðar
- Viðauki II við byggingarreglugerð nr. 112/2012
  - 6.1. gr. Viðauka II við byggingarreglugerð nr. 112/2012
  - 6.2. gr. Viðauka II við byggingarreglugerð nr. 112/2012
  - 6.3. gr. Viðauka II við byggingarreglugerð nr. 112/2012
- ÍST51:2021
  - 4.2. Byggingarstig 2 – Fokheld bygging

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

Útgáfa	Lýsing á breytingu:	Dags.
1.0	Á ekki við	16.05.2019
1.1	MVS breytt í HMS	04.02.2020
1.2	Yfirlit yfir breytingar	01.12.2020
1.3	Uppsetningu og texta breytt. Texti einangraður við stöðuskoðun.	02.06.2021
1.4	Númer byggingarstigs leiðrétt m.t.t. ÍST51:2021	12.07.2021
1.5	Texta breytt í samræmi við ákvæði um flokkun mannvirkja	12.07.2022