

**9.001-2**

**Skoðunarhandbók  
gæðastjórnunar-  
kerfis  
byggingarstjóra**

## Efnisyfirlit

Skoðunarhandbók byggingarstjóra .....	3
1 Markmið og gildissvið .....	3
2 Fyrirmæli til byggingarstjóra .....	3
Tilgangur og lýsing á úttektaratriðum.....	3
2.1 Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum.....	3
2.2 Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.....	3
2.3 Leiðbeiningar HMS sem settar eru samkvæmt byggingarreglugerð.....	3
2.4 Skoðunarhandbækur HMS.....	3
2.5 Bréf og tilmæli HMS.....	3
2.6 Úttekt á gæðastjórnunarkerfi.....	4
3 Skjalavistun byggingarstjóra .....	4
Tilgangur lýsing á úttektaratriðum.....	4
4 Verkskráning byggingarstjóra .....	5
Tilgangur og umfang .....	5
4.1 Verkskrá byggingarstjóra.....	5
4.2 Vistun .....	5
4.3 Rekjanleiki .....	5
4.4 Aðgengi.....	5
4.5 Hönnunargögn og verklýsingar.....	5
4.6 Samskipti við iðnmeistara .....	5
4.7 Samskipti við hönnuði og hönnunarstjóra.....	6
4.8 Áfangauúttektir verka og athugasemdir.....	6
4.9 Úrbætur vegna athugasemda.....	6
4.10 Öryggisúttekt .....	7
4.11 Lokaúttekt.....	7
4.12 Vottorð/efnislýsingar byggingarvöru .....	7
4.13 Handbók hússins.....	7
Lýsing .....	8
5 Eftirlit með eigin verkum.....	8
Tilgangur og umfang .....	8
5.1 Lýsing á eigin eftirliti byggingarstjóra.....	8
5.2 Innri úttektir vegna eigin verka, gátlistar .....	9
5.3 Úrbætur vegna frábrigða.....	9
Tilvísanir.....	9

## Skoðunarhandbók byggingarstjóra

### 1 Markmið og gildissvið

**Byggingarstjórar** skulu hafa gæðastjórnunarkerfi í samræmi við ákvæði laga um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra skal tilkynna til samþykktar og skráningar í gagnasafn Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Við endurnýjun starfsleyfis og/eða umsókn um starfsleyfi byggingarstjóra skal ábyrgðaraðili gæðastjórnunarkerfis (einstaklingur og/eða fyrirtæki) láta gera úttekt á gerð þess og virkni hjá faggiltri skoðunarstofu eða vottunarstofu.

Skoðunarhandbók þessi er gefin út af HMS og gildir um úttektir sem faggiltar skoðunarstofur eða vottunarstofur framkvæma fyrir hönd HMS.

Kröfur um gæðastjórnunarkerfi ná yfir öll byggingarleyfisskyld verk byggingarstjóra.

Reglur sem koma fram í þessari skoðunarhandbók eru settar samkvæmt kröfum laga um mannvirki og byggingarreglugerð og til þess að gæta jafnræðis í skoðunum og úttektum. Reglurnar eru meginreglur og verða í stöðugri endurskoðun.

### 2 Fyrirmæli til byggingarstjóra

#### Tilgangur og lýsing á úttektaratriðum

Að tryggja að byggingarstjórar hafi aðgang að öllum opinberum fyrirmælum, lögum og reglugerðum er varða gæðastjórnunarkerfi viðkomandi, þ.m.t.:

#### 2.1 Lög um mannvirki nr. 160/2010 með síðari breytingum.

Viðkomandi byggingarstjóri skal hafa aðgang að gildandi lögum um mannvirki ásamt þeim breytingum sem hafa orðið á lögnum.

#### 2.2 Byggingarreglugerð nr. 112/2012 með síðari breytingum.

Byggingarstjóri skal hafa aðgang að gildandi byggingarreglugerð ásamt þeim breytingum sem hafa orðið á reglugerðinni.

#### 2.3 Leiðbeiningar HMS sem settar eru samkvæmt byggingarreglugerð.

Byggingarstjóri skal hafa aðgang að útgefnum leiðbeiningum HMS sem í gildi eru á hverjum tíma og skýra nánar ákvæði byggingarreglugerðar.

#### 2.4 Skoðunarhandbækur HMS.

Viðkomandi skal hafa yfir að ráða gildandi reglur um skoðun gæðastjórnunarkerfa sem í gildi eru á hverjum tíma ásamt gátlistum sem HMS gefur út með reglum um skoðun gæðastjórnunarkerfa.

#### 2.5 Bréf og tilmæli HMS.

Öll skrifleg samskipti við HMS um fagleg málefni svo sem túlkanir, fyrirmæli og leiðbeiningar stofnunarinnar.

## 2.6 Úttekt á gæðastjórnunarkerfi.

Úttektir faggiltrar skoðunarstofu eða vottunarstofu á gæðastjórnunarkerfi viðkomandi byggingarstjóra

Ofangreind fyrirmæli eru sett til að tryggja að byggingarstjórar fullnægi gildandi lögum og reglum í sínu starfi við byggingarleyfisskyld verk.

## 3 Skjalavistun byggingarstjóra

### Tilgangur og lýsing á úttektaratriðum

Skoða skal hvort vistun gagna sé í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar og leiðbeiningar HMS. Vista skal eftirfarandi gögn:

#### 3.1 Starfsleyfi HMS.

Byggingarstjóri skal hafa gilt starfsleyfi.

#### 3.2 Vottorð og skjöl vegna starfsleyfis HMS.

Byggingarstjóri skal vista og hafa aðgengileg öll vottorð og skjöl varðandi starfsleyfi s.s. leyfisskjal og umsókn um starfsleyfi.

#### 3.3 Vottorð og skjöl vegna endurmenntunar.

Byggingarstjóri skal vista öll gögn um endurmenntun og námskeið

#### 3.4 Starfsábyrgðartryggingar.

Byggingarstjóri skal hafa í gildi tryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í starfi hans

#### 3.5 Ábyrgðaryfirlýsingar byggingarstjóra og iðnmeistara.

Byggingarstjóri skal halda skrá yfir iðnmeistara og þá verkþætti sem þeir bera ábyrgð á, afrit af ábyrgðaryfirlýsingum þeirra sem og athugasemdir við störf þeirra

#### 3.6 Samskipti við leyfisveitanda.

Byggingarstjóri skal vista öll þau samskipti við leyfisveitanda, og aðra sem vinna að verkinu ef þú varða ákvarðanatökur eða aðrar athugasemdir sem skipta máli er varðar framkvæmd verks

#### 3.7 Samningar við eiganda og iðnmeistara.

Byggingarstjóri skal vista samninga og öll samskipti við eiganda og aðra sem vinna að verkinu.

#### 3.8 Samskipti við iðnmeistara.

Byggingarstjóri skal vista afrit af öllum bréfum og fyrirmælum sem notuð eru í samskiptum við iðnmeistara, afrit af tilkynningu um afmörkun ábyrgðar og ábyrgðaryfirlýsingar, iðnmeistaraskipti, byggingastjóraskipti.

#### 3.9 Úttektir (áfanga-, öryggis- og lokaúttektir)

Byggingarstjóri skal vista, öryggisúttekt, lokaúttekt, áfangaúttektir og skoðunarskýrslur frá skoðunarstofum eða vottunarstofum og/eða byggingarfulltrúa ásamt gögnum um úrbætur á athugasemdum sem þar kunna að hafa komið fram og önnur gögn varðandi verk hans. Byggingarstjóri skal vista upplýsingar um þær byggingarvörur sem notaðar eru í hverju verki ásamt vottorðum og efnislýsingum.

## 4 Verkskráning byggingarstjóra

### Tilgangur og umfang

Að tryggja að verkskráning viðkomandi sé í samræmi við byggingarreglugerð m.t.t. eftirfarandi þátta:

#### 4.1 Verkskrá byggingarstjóra

Viðkomandi skal halda skrá yfir öll þau verk sem unnin eru á hans ábyrgð, þ.e.a.s. þau byggingarleyfisskyldu verk sem hann hefur tekið að sér. Verkskráning er einn þáttur í gæðastjórnunarkerfi viðkomandi. Gögnum sem varða verk er raðað eftir verknúmeri eða á annan augljósan hátt og þau geymd eftir verklok en önnur skjöl eru geymd eftir gildistíma þeirra og öðrum aðstæðum. Þegar viðkomandi hefur starfsemi skal hann sýna fram á hvernig hann hyggst vista gögn vegna verka.

#### 4.2 Vistun

Halda skal skrá yfir öll byggingarleyfisskyld verk sem unnin eru á vegum viðkomandi aðila. Þessi skrá skal að minnsta kosti innihalda þau gögn sem talin eru upp í kaflanum um skjalavistun viðkomandi aðila hér að framan, auk annarra gagna sem HMS kann að fara fram á.

#### 4.3 Rekjanleiki

Í verkskráningu skal vera hægt að skoða hver staða einstakra verka er eða hvenær og hvernig þeim var lokið. Hægt skal vera að sækja öll gögn í skjalavistun fyrir hvert einstakt verk eftir verknúmeri eða á annan augljósan hátt.

#### 4.4 Aðgengi

Skipulag skjalavistunar skal vera þannig að auðvelt sé að nálgast gögn úr skránni hvort sem þau eru vistuð á pappír eða rafrænu formi. Ef gögn eru vistuð á rafrænu formi skal því lýst í gæðastjórnunarkerfinu hvar þau eru vistuð og hvernig, og hve oft þau eru afrituð.

#### 4.5 Hönnunargögn og verklýsingar

Byggingarstjóri skal halda skrá yfir móttekin hönnunargögn og athugasemdir gerðar við þau. Hönnunargögn greinast í uppdrætti og fylgiskjöl. Uppdrættir greinast í aðaluppdrætti, séruppdrætti, hlutauppdrætti og deiliuppdrætti. Til fylgiskjala heyra m.a. byggingarlýsingar, skráningartafla, verklýsingar, greinargerðir, ýmis skrifleg fyrirmæli, forsendur og útreikningar þar sem gerð er nánari grein fyrir einstökum atriðum sem fram koma á uppdráttum og útfærslu þeirra í smáatriðum.

#### 4.6 Samskipti við iðnmeistara

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.

Byggingarstjóra ber að halda skrá yfir athugasemdir og samskipti við iðnmeistara. Þessum samskiptum ber að halda til haga í samræmi við liði 4.3 og 4.4.

#### 4.7 Samskipti við hönnuði og hönnunarstjóra

Byggingarstjóra ber að halda skrá um samskipti sín við hönnuði og hönnunarstjóra og eftirlitsaðila, þ.m.t. skrifleg fyrirmæli. Þessum samskiptum ber að halda til haga í samræmi við liði 4.3 og 4.4.

#### 4.8 Áfangaúttektir verka og athugasemdir

Byggingarstjóri annast sjálfur framkvæmd áfangaúttekta nema eftirlitsaðili ákveði að annast áfangaúttekt sjálfur eða tilkynni um úrtaksskoðun og skal byggingarstjóri þá vera viðstaddur úttektina, sbr. 34. gr. laga um mannvirki. Ef sérstaklega stendur á, t.d. vegna veikinda, getur byggingarstjóri veitt aðila með starfsleyfi byggingarstjóra skýrt og afmarkað umboð til að mæta í eða annast tiltekna áfangaúttektir. Hann skal jafnframt tilkynna viðeigandi iðnmeisturum og hönnuðum með sannanlegum hætti um allar úttektir nema samningur þeirra á milli kveði á um annað. Byggingarstjóri annast áfangaúttektir í samræmi við ákvæði skoðunarhandbóka og skoðunarlista. Gerðar skulu áfangaúttektir á einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar þar sem byggingarstjóri kannar hvort viðkomandi þáttur sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög þessi og reglugerðir sem settar hafa verið samkvæmt þeim.

Byggingarstjóra er skylt að vera viðstaddur allar áfangaúttektir. Ef sérstaklega stendur á, t.d. vegna veikinda, getur byggingarstjóri veitt aðila með starfsleyfi byggingarstjóra skýrt og afmarkað umboð til að mæta í eða annast tiltekna áfangaúttektir. Framkvæmd telst vera hafin við fyrstu áfangaúttekt hans. Áfangaúttektir skulu gerðar á einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar þar sem byggingarstjóri eða eftirlitsaðili kannar hvort viðkomandi þáttur sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn. Leyfisveitandi getur ákveðið ef þörf er á, t.d. ef fram koma alvarlegar eða ítrekaðar athugasemdir í stöðuskoðun eða vegna vanrækslu byggingarstjóra, að hann sjálfur, eða eftir atvikum skoðunarstofa eða vottunarstofa, annist áfangaúttektir.

#### 4.9 Úrbætur vegna athugasemda

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 eru 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. 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.

#### 4.10 Öryggisúttekt

Byggingarstjóri skal fyrir hönd eiganda mannvirkis óska eftir öryggisúttekt áður en það er tekið í notkun. Viðstaddir slíka úttekt skulu auk eftirlitsaðila og byggingarstjóra vera fulltrúi slökkviliðs og þeir iðnmeistarar og hönnuðir sem þess óska eða byggingarstjóri hefur boðað. Þegar mannvirki er tekið í notkun skal gerð úttekt á öryggi þess og hollustuháttum. Óheimilt er að flytja inn í mannvirki eða taka það í notkun nema það uppfylli öryggis- og hollustukröfur laga um mannvirki og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim og leyfisveitandi hafi gefið út vottorð um öryggisúttekt.

Hafi byggingarstjóri vanrækt að óska eftir öryggisúttekt áður en mannvirki er tekið í notkun skal útgefandi byggingarleyfis boða til slíkrar úttektar og skal hann tilkynna það Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Einnig getur eigandi mannvirkis ávallt óskað eftir öryggisúttekt.

#### 4.11 Lokaúttekt

Innan þriggja ára frá því að mannvirki var tekið í notkun og öryggisúttekt fór fram skal gera lokaúttekt á mannvirkinu. Byggingarstjóri skal fyrir hönd eiganda mannvirkis óska eftir lokaúttekt. Leyfisveitandi annast öryggis- og lokaúttektir og eftir atvikum áfangaúttektir. Hann gefur einnig út vottorð um m.a. lokaúttekt. Reynist öryggi mannvirkis ábótavant við öryggis- eða lokaúttekt þess eða það telst skaðlegt heilsu skal leyfisveitandi fyrirskipa lokun þess og koma í veg fyrir að mannvirkið verði tekið í notkun fyrr en úr hefur verið bætt. Heimilt er að gera samtímis öryggis- og lokaúttekt.

#### 4.12 Vottorð/efnislýsingar byggingarvöru

Byggingarvörur til notkunar í eða við mannvirkjagerð skulu uppfylla skilyrði laga um byggingarvörur og ákvæði byggingarreglugerðar. Eigandi mannvirkis ber ábyrgð á að við byggingu þess og rekstur sé einungis notuð byggingarvara sem uppfyllir þau ákvæði sem fram koma í lögum og reglugerð. Vottorð/efnislýsingar byggingarvöru skal byggingarstjóri vista til staðfestingar á þeim byggingarvörum sem notaðar eru í hverju verki fyrir sig. Hér er um að ræða yfirlýsingu um nothæfi og CE-merkingu, þegar gerð er krafa um CE-merkingu. Í yfirlýsingum um nothæfi koma fram mikilvægir eiginleikar byggingarvörunnar sem gefa til kynna hvort hún uppfyllir byggingarreglugerð og aðrar hönnunarkröfur í viðkomandi mannvirkjagerð.

Rétt er að taka fram að forðast skal orðanotkunina efnissamþykktir í þessu samhengi þar sem það orðaval er notað í öðrum tilgangi og ber ekki nauðsynlega með sér upplýsingar um eiginleika byggingarvara.

#### 4.13 Handbók hússins

Áður en lokaúttekt mannvirkis fer fram ber byggingarstjóra að afhenda eiganda og leyfisveitanda til vörslu handbók hússins. Handbókin skal afhent á rafrænu formi svo og öll gögn sem henni kunna að fylgja. Í leiðbeiningu númer 16.1.1 Almennar kröfur- ([afhending handbókar](#)) má sjá nánar hvað handbók hússins skal innihalda.

## Lýsing

- Verkskrá nýs aðila:  
Nýr aðili skal sýna fram á hvernig hann hyggst standa að verkskráningu og hafa verkskrá tilbúna til notkunar.
- Verkskrá starfandi aðila:  
Viðkomandi skal halda skrá yfir öll verk sem unnin eru á hans ábyrgð. Öllum verkum skal gefa verknúmer eða auðkenna þau á annan augljósan hátt.

## 5 Eftirlit með eigin verkum

### Tilgangur og umfang

Að tryggja að úttektir og yfirferð eigin verka séu í samræmi við byggingarreglugerð m.t.t.:

- Verklags eða áætlunar um yfirferð eigin verka
- Skráningar á framkvæmd og niðurstöðum úr yfirferð eigin verka
- Skráningar athugasemda og úrbóta
- Yfirlits hönnuða og hönnunarstjóra um að samræming hönnunargagna hafi farið fram

### 5.1 Lýsing á eigin eftirliti byggingarstjóra

Byggingarstjóri skal kom sér upp eftirlits og/eða gæðastýringaráætlun sem lýsir verkþáttarýni og eftirfylgni viðkomandi byggingarstjóra, við verkþáttarýni skal að lágmarki notast við [skoðunarlista áfangauttekta 9.032](#) þar sem að eftirfarandi verkáfangar eru teknir út og rýndir.

- Úttekt frágangs
  - Úttekt burðarþols
  - Úttekt lagnakerfa - hitalagnir
  - Úttekt lagnakerfa - neysluvatnslagnir
  - Úttekt lagnakerfa - fráveitulagnir
  - Úttekt lagnakerfa - loftræsikerfi
  - Úttekt lagnakerfa - kæli-, olíuþrýsti-, gas- og þrýstiloftskerfi
- Úttektaskrá nýs aðila:  
Nýr aðili skal sýna fram á hvernig hann hyggst standa að úttektum og yfirferð eigin verka ásamt skráningu á niðurstöðum þeirra og úrbótum.
  - Úttektaskrá starfandi aðila:  
Starfandi aðili skal halda skrá yfir úttektir og yfirferð eigin verka. Þar skal skrá athugasemdir og frávik sem koma í ljós ásamt þeim úrbótum sem ráðist er í, í kjölfarið.



## 5.2 Innri úttektir vegna eigin verka, gátlistar

Gæðastjórnunarkerfi byggingarstjóra skal innihalda skrá um innra eftirlit byggingarstjóra vegna einstakra framkvæmda og lýsingu á því.

Viðkomandi skal hafa virkt verklag eða áætlun um það hvernig hann hyggst yfirfara eigin verk í verklok. Hann skal sýna fram á að slík yfirferð fari fram, niðurstöður og athugasemdir skráðar ásamt þeim úrbótum sem ráðist er í þar sem þeirra er þörf.

Byggingarstjóri skal halda skrá yfir áfangaúttektir og öryggisúttekt ásamt skoðunar-skýrslum.

## 5.3 Úrbætur vegna frábrigða

Ef koma fram frábrigði við innra eftirlit byggingarstjóra skal hann leitast við að greina orsökina og vinna að innleiðingu úrbóta.

Eftir að innleiðing úrbóta á gæðastjórnunarkerfinu er lokið skal sannreyna hvort úrbæturnar séu að skila tilætluðum árangri og það skráð í gæðastjórnunarkerfið.

## Tilvísanir

- <https://www.byggingarreglugerd.is/>
- [Leiðbeiningar HMS um gæðastjórnunarkerfi](#)
- [Skoðunarhandbækur og leiðbeiningar HMS.](#)
- [www.althingi.is](http://www.althingi.is)
- [www.hms.is](http://www.hms.is)
- [www.reglugerd.is](http://www.reglugerd.is)