

# Insolvensförsäkring 921

## Produktion av nya eller grundrenoverade bostäder som saluförs till konsumenter i enlighet med 2 kap. 19 § i lagen om bostadsköp

1 Försäkringens syfte .....	1
2 Ersättningsansvar.....	1
3 Definitioner .....	1
4 Föremål för försäkring .....	2
5 Försäkringens giltighet och LokalTapiolas ansvarstid .....	2
6 Försäkringens giltighetsområde .....	2
7 Byggfel .....	2
8 Ersättningsbara kostnader .....	2
9 Förutsättningar för ersättning.....	3
10 Ersättningsbegränsningar.....	3
11 Informationsplikt och upplysningsplikt .....	4
12 Meddelande om årsgranskning .....	4
13 Försäkringsbelopp .....	4
14 Självrisk .....	5
15 Indexvillkor .....	5
16 Skadeutredning.....	5
17 Solidariskt ansvar .....	5
18 Mervärdesskatt.....	5
19 LokalTapiolas regressrätt.....	5
20 Säkerhetsföreskrifter .....	5

Innehållet i försäkringsavtalet fastställs på basis av dessa villkor för insolvensförsäkring och säkerhetsföreskrifter tillsammans med LokalTapiola Ömsesidigt Försäkringsbolags - nedan LokalTapiolas - allmänna avtalsvillkor, försäkringsbrevet och specialvillkoren antecknade i försäkringsbrevet. Dessa villkor tillämpas på försäkring av produktion av nya eller grundrenoverade bostäder som saluförs.

*Med grundrenovering avses att reparations- och ombyggnadsarbeten som är jämförbara med nybyggnad utförs i en bostadsbyggnad som ett aktiebolag äger eller att en annan byggnad som ett aktiebolag äger renoveras så att bostäder byggs i den.*

Försäkringsobjekten, försäkringsbeloppet, självriskerna och ansvarstiderna framgår av försäkringsbrevet.

### 1 Försäkringens syfte

Syftet med insolvensförsäkringen är att trygga bostadsaktiebolagets och aktieägarens ställning ifall stiftande delägare går i konkurs eller officiellt konstateras insolvent av andra skäl.

Stiftande delägare ska teckna en insolvensförsäkring i början av byggarbeten. Försäkringen är i kraft i tio år

fr.o.m. byggnadsinspektionens ibruktagningsgranskning.

### 2 Ersättningsansvar

LokalTapiola förbinder sig att enligt dessa villkor för insolvensförsäkring (inkl. säkerhetsföreskrifter) som följer lagen om bostadsköp, de allmänna avtalsvillkoren och specialvillkoren i försäkringsbrevet ersätta kostnader som orsakats av fel angivna i punkt 7 som den stiftande delägaren ansvarar för och som är nödvändiga för utredning av byggfel i kollektivets bostads-, förvarings- eller servicebyggnad samt för att reparera felet och skadorna som felet orsakat byggna-den. LokalTapiolas ersättningskyldighet börjar när den stiftande delägare som har ersättningskyldighet officiellt konstateras insolvent t.ex. på grund av nedläggande av verksamhet eller konkurs.

Om det är fråga om ett aktiebolag som stiftats av fler än en stiftande delägare förbinder sig LokalTapiola till att ersätta endast i den proportion som motsvarar den insolventa stiftande delägarens aktieinnehav.

Försäkringen är i kraft för ett bostads- eller fastighetsaktiebolag som äger byggnaden samt för dess bostadsaktieägare.

### 3 Definitioner

#### 3.1 Försäkringsobjekt

Försäkringsobjekten utgörs av de byggnader som bostadsaktiebolaget äger fullständigt samt av de grundrenoverade eller tillbyggda bostäderna i bostads- eller fastighetsaktiebolaget.

#### 3.2 Försäkringstagare

Försäkringstagare, dvs. stiftande delägare, är ett samfund, en stiftelse eller en fysisk person som tecknar eller i övrigt äger en bostadsaktie när den ska saluföras till konsumenter.

#### 3.3 Aktiebolag

I dessa försäkringsvillkor avses med aktiebolag ett bostadsaktiebolag samt ett sådant fastighetsaktiebolag

vars aktier berättigar till besittning av en bostad.

### 3.4 Förmånstagare:

Med förmånstagare avses aktiebolaget som äger försäkringsobjektet eller den skadelidande bostadsaktieägaren.

## 4 Föremål för försäkring

Försäkringsobjekt är i försäkringsbrevet antecknade byggnader eller enstaka bostäder.

*Till byggnaderna anses höra fastmonterade konstruktioner, husteknik, inredningar, ytbeläggningar, underbyggnader, dräneringsdiken, tjäl- och vattenisoleringar vilka tjänar användningen av byggnaderna.*

*Till hustekniken anses höra hissar, elektrifiering, avkylning, vattendistribution, spillvattenavlopp, ventilation, släckning, övervakning, larm och dataöverföring som hänför sig till maskiner, anordningar och apparaturer. Dessutom hör till hustekniken andra motsvarande maskiner, anordningar och apparaturer samt därtill hörande behållare, ledningar och rör på fastighetens område fram till den allmänna anslutningen.*

## 5 Försäkringens giltighet och LokalTapiolas ansvarstid

### 5.1 Försäkringen träder i kraft

Försäkringen träder i kraft när premien har betalats till sitt fulla belopp.

### 5.2 LokalTapiolas ansvarstid

Med ansvarstid avses den period under vilken LokalTapiola enligt dessa försäkringsvillkor och försäkringsbrevet ansvarar för kostnader för fel som konstaterats under perioden.

LokalTapiolas ansvar för respektive byggnad börjar fr.o.m. årsgranskningen som avses i 4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp.

*4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp: Årsgranskningen ska ske tidigast 12 och senast 15 månader efter det att byggnadstillsynsmyndigheten har godkänt byggnaden för användning. I årsgranskningen konstateras fel som har upptäckts i bostaden och i andra delar av fastigheten.*

Försäkringen upphör för respektive byggnad 10 år efter att byggnadstillsynsmyndigheten godkänt byggnaden eller alla bostäder i byggnaden, som omfattas av försäkringen, för användning. I fråga om hustekniken utanför byggnaderna upphör ansvarstiden samtidigt som ansvarstiden för den byggnad som färdigställt sist.

LokalTapiola ansvarar inte för kostnader för sådana fel som upptäckts eller borde ha upptäckts senast vid den ovan nämnda årsgranskning eller om årsgransk-

ningen inte verkställs inom den tidsfrist som avses i lagen om bostadsköp, när tidsfristen för årsgranskningen går ut.

### 5.3 Uppsägning av försäkring

Om försäkringstagaren av grundad anledning vill säga upp försäkringen återbetalar LokalTapiola premien med avdrag för LokalTapiolas kostnader. En förutsättning för uppsägningen och återbetalningen av premien är att inte en enda bostadsaktie i ifrågavarande bolag ännu sålts och att förvarare av skyddsdocument ger sitt samtycke till uppsägningen.

*Med grundad anledning avses t.ex. att starten för byggarbeten fördröjs på grund av besvär över tillstånd eller att byggarbeten flyttas fram i flera månader på grund av dålig efterfrågan på bostäderna.*

## 6 Försäkringens giltighetsområde

Försäkringen är i kraft i Finland i det område som anges i försäkringsbrevet.

## 7 Byggfel

En byggnad har fel, om någon av följande punkter uppfylls:

- Byggnaden uppfyller inte de krav i bestämmelser eller föreskrifter som byggnaden skulle uppfylla när byggnadstillsynsmyndigheten godkände den för användning.
- Bostadens egenskaper är eller med fog kan antas vara skadliga för hälsan.
- Byggandet eller renoveringen inte har utförts i enlighet med god byggnadssed eller yrkesmässigt eller noggrant.
- Det material som har använts vid byggandet eller renoveringen, i den mån det inte särskilt skriftligen avtalats med aktieägarna eller antecknats i avtalen som gäller byggandet om dess beskaffenhet, inte till hållbarheten eller andra egenskaper är av normalt god kvalitet.

## 8 Ersättningsbara kostnader

Försäkringen ersätter följande nödvändiga och skäliga kostnader orsakade av byggfel som konstaterats under LokalTapiolas ansvarstid och som försäkringen omfattar:

- utredning av byggfel som konstaterats i försäkringsobjektet
- reparation av felet
- reparation av skador som byggefelet orsakat byggnaden
- aktieägarens och dennes familjemedlemmars extraordinära skäliga boendekostnader för tiden när bostaden inte kan användas på grund av fel, skada eller reparation av dessa. Extraordinära boendekostnader ersätts dock högst för sex månader.
- begränsning eller avvärjning av ersättningsbar skada som inträffat eller omedelbart hotar.

Om reparationen av felet eller skadan orsakar aktiebolaget och aktieägarna oskäliga kostnader jämfört med beloppet för felet eller skadan kan LokalTapiola i stället för reparationskostnaderna betala en penningersättning som motsvarar beloppet för felet eller skadan.

## 9 Förutsättningar för ersättning

En förutsättning för ersättning är att alla punkter nedan uppfylls:

- Stiftande delägare är ersättningsskyldig enligt lagen om bostadsköp (795/05), avtalen om aktieköp enligt lagen om bostadsköp eller avtalet om byggandet.
- Stiftande delägare som är ersättningsskyldig har officiellt konstaterats insolvent.
- Skadan har drabbat aktiebolaget som äger försäkringsobjektet eller ägaren av aktier som berättigar till besittning av bostadslägenhet.
- Övriga säkerheter som ställts för aktiebolaget eller aktieägarna ersätter inte skadan.

## 10 Ersättningsbegränsningar

### 10.1 Slitage, felaktigt bruk och bristfällig skötsel

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av

- sedvanligt slitage och åldrande
- felaktigt bruk av byggnader eller maskiner och anordningar som tjänar dem, försummelse av service eller servicereparationsarbeten eller annan motsvarande orsak
- service- och reparationsarbeten eller dylika åtgärder eller reparation av byggfel utförda efter ibruktagandet av byggnaden för vilka den som utför arbetet är ersättningsskyldig enligt gällande rätt
- invånarnas åtgärder som bidragit till uppkomsten eller omfattningen av skadan.

### 10.2 Maskiner och anordningar i bostäder och gemensamma lokaliteter

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av felaktigheter, skador eller ålder hos hushållsmaskiner och maskiner eller anordningar i aktiebolagets allmänna lokaliteter. Med dessa avses kylskåp, spisar, bastuugnar, tvättmaskiner, torktumlare och varmvattenberedare.

### 10.3 Utseendemässiga brister

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av att byggnadens utseende inte är tillfredsställande.

### 10.4 Avtalsansvar

Försäkringen ersätter inte kostnader till den del som ersättningsskyldigheten grundar sig på avtal eller annan förbindelse som förbinder försäkringstagaren till ett mer omfattande ansvar än gällande rätt.

### 10.5 Annan egendom

Försäkringen ersätter inte kostnader som skadan orsakat annan egendom än försäkringsobjekt (=byggnader) som antecknats i försäkringsbrevet.

Med annan egendom avses t.ex. aktieägarnas lösöre, fastighetens mark, ytstrukturerna på gårdsplanerna, dräneringssystemen på gårdsplanen, gårdskonstruktionerna och -utrustningarna eller annan motsvarande egendom.

Försäkringen ersätter inte heller kostnader som skadan orsakat till den del som skadan drabbat annan egendom än försäkringsobjektet till följd av åtgärder som vidtagits för att reparera ett byggfel.

#### Exempel

Klinker på höghusets fasad lossnar. För att utföra reparationsarbetet krävs att träd och planteringar som omger byggnaden avlägsnas för att man ska få plats för ställningar och fordon med lyftkorg. Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av avlägsnande och återplantering av vegetationen.

### 10.6 Indirekt skada

Försäkringen ersätter inte kostnader för indirekta skador med undantag av extraordinära boendekostnader som anges i punkt 8.

#### Exempel

Aktieägaren hade hyrt ut bostaden till en person som inte hör till familjen. Till följd av ett läckage i yttertaket är hyresgästen tvungen att flytta till en annan bostad för 4 månader. Försäkringen ersätter inte förlust av hyresintäkter eller de kostnader som flyttningen orsakat hyresgästen.

### 10.7 Värdeminskning

Försäkringen ersätter inte minskning av byggnadens värde.

### 10.8 Subsidiaritet

Försäkringen ersätter inte kostnader som någon annan ansvarar för på basis av säkerhet, garanti, försäkring eller annat ansvar.

### 10.9 Periodiska begränsningar

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av sådana byggfel som konstaterats eller borde ha konstaterats senast i samband med årsgranskningen. Försäkringen ersätter inte heller kostnader som meddelas till LokalTapiola först efter att ansvarstiden på 10 år löpt ut.

Alla byggfel som konstateras vid årsgranskningen ska bokföras. Försäkringen ersätter inte reparationskostnaderna för ett bokfört fel oberoende av om felet reparerats eller inte.

Ifall den stiftande delägaren inte har konstaterats vara insolvent under LokalTapiolas ansvarstid, upphör försäkringen att gälla och från försäkringen betalas

inte heller ersättningar för de skador som anmälts till LokalTapiola under ansvarstiden.

### 10.10 Utrednings-, specialist- och ombudskostnader

Försäkringen ersätter inte sådana utrednings-, specialist- eller ombudskostnader som på förhand inte avtalats med LokalTapiola.

### 10.11 Personskador

Försäkringen ersätter inte personskador som orsakats av byggfel.

### 10.12 Asbestskada

Försäkringen ersätter inte skada som orsakats av eller hänför sig till asbest.

### 10.13 Tilläggs- och ändringsarbeten

Försäkringen omfattar inte tilläggs- och ändringsarbeten som på uppdrag av aktiebolaget utförts i försäkringsobjektet om arbetena inte separat avtalats med LokalTapiola.

Försäkringen ersätter inte kostnader för skador och fel som konstaterats vid eller orsakats av tilläggs- och ändringsarbeten som aktieägaren utfört eller låtit utföra.

#### Exempel

En aktieägare i ett höghus har i efterhand installerat klinkerplattor som har ersatt en plastmatta. Därefter uppfyller mellanbotten inte längre kraven på ljudisolering. Försäkringen täcker inte kostnaderna för reparationsarbetet.

Ersättningsbeloppet beräknas enligt den kvalitetsnivå som angetts vid tidpunkten för beviljandet av försäkringen.

### 10.14 Skador orsakade av exceptionella omständigheter

Försäkringen ersätter inte kostnader för skada som orsakats av krig, arbetskonflikt, atomskada eller övriga exceptionella omständigheter.

Om reparationsarbetet för skadan fördröjs på grund av ovan nämnda orsaker, ersätts inte de uppkomna kostnaderna.

### 10.15 Skador som orsakats av andra utomstående faktorer

Försäkringen ersätter inte kostnader för skada som orsakats av

- ändringar i grundvattennivån eller översvämningar
- brytnings- eller sprängningsarbeten eller jordflyttning till följd av dessa
- förorening av vatten, luft eller jordmån
- insekter eller skadedjur
- buller, skakning, strålning, elektromagnetiska fält,

lukt eller annan dylik störning.

## 11 Informationsplikt och upplysningsplikt

### 11.1 LokalTapiolas informationsplikt

Efter att premien har betalats till fullt belopp skickar LokalTapiola försäkringsbrevet till förvararen av skyddsdocument eller försäkringstagaren.

### 11.2 Försäkringstagarens upplysningsplikt

Försäkringstagaren ska utan obefogat dröjsmål informera LokalTapiola om ändringar i uppgifterna som getts i samband med tecknandet av försäkringsavtalet.

Om ändringen ökar risken har LokalTapiola rätt att höja premien så att den motsvarar den ändrade risken.

Till följd av försummelsen av upplysningsplikten kan premien höjas med högst 50 %.

#### Exempel

Bärande bottenbjälklag med kryprum ändras till en bärande platta som gjuts mot marken. Försäkringstagaren ska utan dröjsmål anmäla ändringen till LokalTapiola.

För fastställandet av ansvarstiden ska försäkringstagaren tillstå LokalTapiola byggnadstillsynsmyndighetens ibruktagningsprotokoll.

## 12 Meddelande om årsgranskning

Försäkringstagaren ska ge LokalTapiola möjlighet att delta i årsgranskningen som avses i 4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp och därmed meddela LokalTapiola om årsgranskningen senast en månad innan granskningen.

Om LokalTapiola på grund av försäkringstagarens försummelse inte har kunnat delta i årsgranskningen ska årsgranskningen utföras på nytt. Protokollet från årsgranskningen ska tillställas LokalTapiola för granskning. I detta sammanhang ska även disponentens konaktuppgifter ges till LokalTapiola.

## 13 Försäkringsbelopp

Det försäkringsbelopp som antecknats i försäkringsbrevet eller som höjts enligt indexvillkoret är det sammanlagda maximibeloppet för ersättningarna som betalas under ansvarstiden för byggfelen i aktiebolagets byggnader som utgör objektet för LokalTapiolas försäkring.

Försäkringsbeloppet minskas med ersättningsbeloppet som betalats för skadan.

Om försäkringsbeloppet inte är tillräckligt för att täcka alla kostnader som orsakats aktiebolaget och aktieägarna, fördelas försäkringsbeloppet mellan bolaget och aktieägarna i den proportion som kostnadsbeloppen indikerar. Ersättningarna som utbetalats

med stöd av försäkringen återkrävs dock inte från den skadedrabbade och de redan utbetalda ersättningsbeaktas inte vid proportioneringen av ersättningsfordringar.

## 14 Självrisk

Från ersättningen som betalas på basis av en skada avdras aktiebolagets eller aktieägarens självrisk som antecknats i försäkringsbrevet. En förutsättning för betalning av ersättning är att det skadelidande aktiebolaget eller aktieägaren har betalat sitt självriskebelopp.

Aktiebolagets självrisk avdras från ersättningen om byggfelet konstateras i de byggnadsdelar som hör till bolagets underhållsansvar. Aktieägarens självrisk avdras om felet konstateras i de byggnadsdelar som hör till aktieägarens underhållsansvar. Utan hinder av vad som i bolagsordningen fastställts om fördelningen av underhållsansvaret tillämpas vid avdrag av självrisken lagen om bostadsaktiebolag (1599/2009) och därtill ansluten Fastighetsförbundets tabell över ansvarsfördelning.

Vid utredning eller reparation av ett byggfel anses skadorna som anmälts under ansvarstiden och orsakats av det konstaterade felet vara ett skadefall om felet drabbat samma byggnad. Om sådana fel delvis konstateras i de byggnadsdelar som hör till bolagets underhållsansvar och delvis i de byggnadsdelar som hör till aktieägarens underhållsansvar avdras endast aktiebolagets självrisk från ersättningen.

Även skador på olika byggnader anses som en skada ifall deras orsak är samma byggfel eller ett byggfel som uppkommer och upprepas som likadant.

### Exempel

Om vattenisoleringen i badrum saknas och byggfelet i fråga uppkommer i flera badrum i bolaget är det fråga om en skada.

## 15 Indexvillkor

Försäkringsbeloppet och självrisken har bundits till byggnadskostnadsindexet (2 000 = 100, hustypsindex = bostadsvåringshus) som justeras kalenderårsvis.

Försäkringsbeloppet och självrisken ändras lika många procent som kontrollindexet avviker från basindexet. Med grundindexet avses indexet i september det år som föregår året när försäkringen börjar. Med kontrollindexet avses indexet i september som föregår det innevarande året.

## 16 Skadutredning

När ett skadefall inträffar eller kan befaras vara omedelbart förestående, ska aktiebolaget och aktieägarna efter förmåga avvärja eller begränsa skadan.

Ett fel eller en skada ska snarast möjligt skriftligen anmälas till LokalTapiola. Ersättningsökanden ska tillstålla LokalTapiola sådana uppgifter och handlingar

som är nödvändiga för att utreda LokalTapiolas ansvar. Med dessa avses t.ex. uppgifterna om skadans tidpunkt, uppkomstorsak, skadans omfattning, avtalen som gäller byggande, protokoll, nödvändiga ritningar, utlåtanden och annat tillgängligt material.

Den som söker ersättning är skyldig att på egen bekostnad skaffa de utredningar som vederbörande bäst har tillgång till, dock också med beaktande av LokalTapiolas möjligheter att skaffa utredningar.

### Exempel

Bostadsaktiebolagets yttertak läcker. Bolaget har försökt att kontakta den stiftande delägaren, men inte lyckats nå denne. LokalTapiola reder ut om den stiftande delägaren är insolvent.

När ett byggfel uppstår ska försäkringens förmånstagarer bereda LokalTapiola tillfälle att granska felet eller skadan och bedöma skadebeloppet och omfattningen av reparationsarbetena. Reparationsplanen, -arbetarna och -kostnaderna ska godkännas av LokalTapiola innan reparationsarbeten inleds. I takt med att händelserna framskrider ska ytterligare information ges till LokalTapiola alltid när faktorer som påverkar ärendet förekommer.

Person- och kontaktuppgifter för skadelidande aktiebolag och aktieägare ska meddelas till LokalTapiola.

## 17 Solidariskt ansvar

Om flera är solidariskt skyldiga att reparera fel som hänför sig till samma skada, ersätter försäkringen endast den del av skadan som LokalTapiola ansvarar för enligt lagen om bostadsköp och dessa villkor.

## 18 Mervärdesskatt

Vid beräkningen av ersättningen beaktas stadgandena om mervärdesskatt.

Om ersättningsmottagaren är mervärdesskattskyldig och har rätt att avdra mervärdesskatten som ingår i de ersättningsbara kostnaderna enligt punkt 8, ersätter försäkringen inte mervärdesskattens andel.

## 19 LokalTapiolas regressrätt

Ersättningsmottagarens rätt till skadeersättning från ersättningskyldig part övergår på LokalTapiola upp till det ersättningsbelopp som LokalTapiola betalat.

Till den del som annat inte fastställs i dessa försäkringsvillkor och LokalTapiolas allmänna avtalsvillkor tillämpas lagen om försäkringsavtal.

## 20 Säkerhetsföreskrifter

### 20.1 Syfte och förpliktande

Denna säkerhetsföreskrift är en del av försäkringsavtalet och kompletterar de egentliga försäkringsvillkoren.



Denna säkerhetsföreskrift ska följas i bostadsproduktion som omfattas av lagen om bostadsköp.

Säkerhetsföreskriften innehåller skyddstekniska bestämmelser och anvisningar gällande byggande och boende. Genom att följa föreskriften kan man hindra eller begränsa byggfel och skador som orsakats av dessa.

*Kursivtext är förpliktigande för försäkringstagaren.*

## 20.2 Allmänna föreskrifter och tillämpning

### 20.2.1 Tillämpning

Denna föreskrift tillämpas vid planering, byggande och underhåll under boendetiden i samband med nybygge eller grundrenovering av bostäder som erbjuds till försäljning.

### 20.2.2 Information

Försäkringstagaren är skyldig att se till att planerare, arbetsledningen som ansvarar för arbetet, övervakare, bolagsstyrelsen under boendetiden samt disponenten har kännedom om innehållet i föreskriften.

## 20.3 Stiftande delägares skyldigheter

### 20.3.1 Skyddsdokument och planer

Den stiftande delägaren ska bevilja LokalTapiola tillstånd att bekanta sig med aktiebolagets skyddsdokument och planer.

### 20.3.2 Dokument som ska användas vid planering

Försäkringstagaren är skyldig att följa lagar, förordningar, statsråds- och ministeriebeslut, byggnadsordningen i den kommun där bygget utförs, bygglov samt bestämmelser och instruktioner utfärdade av brandmyndigheterna och byggnadstillsynsmyndigheterna vilka gäller byggande och är i kraft när byggandet inleds. Om bolaget beviljats räntestödslån från Statens Bostadsfond ska även giltiga bestämmelser och instruktioner gällande Bostadsfonden följas.

Förpliktigande bestämmelser och instruktioner är till exempel:

- Markanvändnings- och bygglagen och -förordningen
- Finlands byggbestämmelsesamling som utarbetats av Miljöministeriet samt anslutande anvisningsmaterial.

Vid planeringen ska i tillämpbara delar även följande publikationer tas i beaktande:

- Kartoteket i RT-instruktions- och bestämmelseregistret publicerat av Bygginformationsstiftelsen
- Kartoteket i VVS-instruktions- och bestämmelseregistret publicerat av Bygginformationsstiftelsen
- Normer och instruktioner utfärdade av Finlands Byggnadsingenjörsförbund
- Finska Betongföreningens tekniska anvisningar
- Elsäkerhetsföreskrifterna.

20.3.3 Lag om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitande av utomstående arbetskraft

Vid val av entreprenörer och underleverantörer ska man följa lagen om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitande av utomstående arbetskraft.

### 20.3.4 Experimentellt byggande

Över experimentellt byggande ska LokalTapiola tillställas en exaktare utredning med uppgifterna om omfattningen av och innehållet i det experimentella byggandet samt testerna på produkterna som experimentet omfattar.

### 20.3.5 Förhandsutredningar och material

Innan byggandet kan inledas ska man kontrollera jordmånen på fastigheten för eventuella föroreningar samt radonhalten.

Som ytmaterial ska man använda material som är så utsläppsfritt som möjligt (material som hör till utsläppsklass M1).

Spackelprodukterna får inte vara organiska eller innehålla kasein.

Byggnadsmaterialets duglighet visas med CE-märke. Ifall CE-märkning inte krävs, kan duglighet visas med typgodkännande, kontrollintyg eller tillverkningskontroll.

### 20.3.6 Servicebok, handbok för invånare och överlåtelsehandlingar

Stiftande delägare ska se till att varje bostad tilldelas bruks- och underhållsanvisningar för bostaden samt att disponenten för aktiebolaget får en servicebok. De personer som är ansvariga för underhållet ska utbildas i användningen av husteknisk apparatur och serviceboken (Finlands byggbestämmelsesamling A1).

En grundande delägare är skyldig att göra upp en lista över entreprenörer, underentreprenörer och leverantörer som deltagit i byggnadsarbetet. Listan ska innehålla kontaktuppgifter och uppgifter om beviljade garantitider. Listorna ska bifogas till serviceboken.

Serviceboken ska även innehålla produktuppgifter om material som använts i byggnaden. Materialtillverkare/importörer ska kunna spåras i efterhand.

Som överlåtelsedokument räknas bl.a. ritningar och inspektionsprotokoll godkända av myndigheterna, dokument angående bygglov, underhållsavtal, garantibevis, kontrollmättningsritningar, slutgiltiga ritningar och arbetsbeskrivningar.

## 20.4 Inspektioner och övervakning

### 20.4.1 LokalTapiolas inspektioner

LokalTapiolas representant ska ges möjlighet att inspektera de arbetsprestationer LokalTapiola anser mest riskbenägna. Specialplaner begärda av LokalTapiola ska tillställas den namngivna experten före inspektionen.

Mottagningskontroller ska anmälas till LokalTapiolas representant en månad i förväg.

Kallelse till årsgranskning ska tillställas LokalTapiola en månad före granskningen. Protokoll inklusive bilagor skickas till LokalTapiola för att granskas. Gransknings-tiden är tre veckor.

#### 20.4.2 Egen övervakning av byggsplatsen och övriga inspektioner

På bygget ska man använda sig av ett inspektionsprotokoll som godkänts av myndighet till exempel Övervaknings- och inspektionsprotokoll vid småhusbyggen som miljöministeriet utarbetat (serien Suomen Ympäristö nr 76).

Den stiftande delägaren ska överlåta det ifyllda inspektionsdokumentet i samband med överlåtelsen av serviceboken till aktiebolagets disponent.

### 20.5 Utförande

#### 20.5.1 Dokument, bestämmelser och övriga anvisningar som ska iaktas på bygget

Om arbetsuppgiften inte fastställts i entreprenadshandlingarna eller ritningarna eller om planeringen av arbetet inte har skett enligt bestämmelserna, ska man iaktta det goda arbets sättet som i regel iaktas i dylika sammanhang och dessutom de senaste bestämmelserna och instruktionerna som anges nedan.

- bygglov
- Finlands byggbestämmelsesamling som miljöministeriet utarbetat
- RYL -serien
- Huseteknik RYL
- Lackering RYL
- Finska Betongföreningens tekniska anvisningar
- Normer och instruktioner utfärdade av Finlands Byggnadsingenjörsförbund.

Huvudentreprenören ansvarar för att det på arbetsplatsen finns relevanta bestämmelser, normer och instruktioner som hänför sig till arbetet samt Bygginformationsstiftelsens RT- och VVS-kartotek som behövs för arbetsprestationen och som nedtecknats i arbetsbeskrivningarna.

#### 20.5.2 Entreprenörernas kvalitetssäkring

Huvudentreprenören ska tillsammans med den grundande delägaren göra upp en övervakningsplan för de mest riskbenägna arbetsprestationerna. Dessa arbetsprestationer omfattar vattenisoleringsarbeten i badrum samt arbeten med golvbrunnar, täckdiken samt anslutande arbete (kornfördelningskurva), täthetsmätningar av bottenbjälklagsfyllningar i markfundament och bottenbjälklag samt kontroll av yttertak och genomföringar.

Speciell uppmärksamhet ska fästas på skyddandet av material under lagring och montering.

En plan över fuktighetskontroll på arbetsplatsen ska göras upp och man ska se till att byggnaden är tät.

Vattenisoleringar i våtutrymmen ska göras med certifierade produkter i enlighet med tillverkarens instruktioner och certifikat.

*Personer som arbetar med våtutrymmen och mäter tätheten ska ha ett certifikat utfärdat av VTT.*

### 20.6 Skyldigheter efter att byggnadsobjektet färdigställts

#### 20.6.1 Bostadsaktiebolagets skyldigheter efter överlåtelse av förvaltning

Till bostadsaktiebolagets skyldighet efter överlåtelse av förvaltning hör att

- förvara avtalsdokument, ritningar, protokoll och serviceboken som hänför sig till bygget och bolaget och som entreprenören och den stiftande delägaren överlämnat.
- utföra inspektioner, underhållsåtgärder och reparationer i enlighet med serviceboken och underhållstidpunkter som antecknats i boken. Underhållsåtgärderna ska dokumenteras i serviceboken.

Vid inspektioner ska speciell uppmärksamhet fästas på följande åtgärder:

- granskning av fasadfogar
- granskning av att täckdiken och lutningar på gårdsplanen fungerar som de ska
- maskiner och anläggningar ska underhållas på det sätt som importören eller tillverkaren förutsätter eller rekommenderar
- granskning av eldstäder och rökkanaler
- yttertaketets plåtbeslag, takbrunnar, regnvattenrännor och stuprör ska kontrolleras och vid behov rengöras på våren och hösten när det är snöfritt.

Fel och brister som upptäcks ska repareras omedelbart.

#### 20.6.2 Bostadsaktieägarens skyldigheter efter inflyttning

Till bostadsaktieägarens skyldighet efter inflyttning hör att följa underhålls- och bruksanvisningarna i handboken för invånare. Bostadsaktieägaren ska fästa speciell uppmärksamhet vid det allmänna skicket i våtutrymmen och ventilationen. Ventilationsöppningar får inte täckas eller täppas till. En maskinell ventilationsanordning får inte kopplas bort. Filter ska bytas enligt anvisningar och justeringar utföras av sakkunniga.

Fel och brister som upptäcks ska repareras omedelbart.

Detta är en inofficiell översättning.  
Vid eventuella meningsskiljaktigheter har de finska originalvillkoren företräde.