

Gäller fr.o.m. 1.1.2008



Insolvensförsäkring

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

Innehållsförteckning

1	Försäkringens syfte	2	10.10 Utrednings-, specialist- och ombudskostnader	5	
2	Ersättningsansvar	2	10.11 Personskador	5	
3	Definitioner	2	10.12 Asbestskada	5	
3.1	Försäkringsobjekt	2	10.13 Tilläggs- och ändringsarbeten	5	
3.2	Försäkringstagare	2	10.14 Skador orsakade av exceptionella omständigheter	5	
3.3	Aktiebolag	2	10.15 Skador orsakade av andra utomstående faktorer	5	
3.4	Förmånstagare	2	11	Informationsplikt och upplysningsplikt	5
4	Försäkringsobjekt	2	11.1	Tapiolas informationsplikt	5
5	Försäkringens giltighet och Tapiolas ansvarstid	3	11.2	Försäkringstagarens upplysningsplikt	5
5.1	Försäkringen träder i kraft	3	12	Meddelande om årsgranskning	5
5.2	Tapiolas ansvarstid	3	13	Försäkringsbelopp	6
5.3	Uppsägning av försäkring	3	14	Självrisk	6
6	Försäkringens giltighetsområde	3	15	Indexvillkor	6
7	Byggfel	3	16	Skadeutredning	6
8	Ersättningsbara kostnader	3	17	Solidariskt ansvar	7
9	Villkor för ersättning	4	18	Mervärdesskatt	7
10	Ersättningsbegränsningar	4	19	Tapiolas regressrätt	7
10.1	Slitage, felaktigt bruk och bristfällig service	4	20	Säkerhetsföreskrifter	7
10.2	Maskiner och anordningar i bostäder och gemensamma lokaliteter	4	20.1	Syfte och förpliktande	7
10.3	Otillfredsställande utseende	4	20.2	Allmänna föreskrifter och tillämpning	7
10.4	Avtalsansvar	4	20.3	Stiftande delägares skyldigheter	7
10.5	Annan egendom	4	20.4	Inspektioner och övervakning	8
10.6	Indirekt skada	4	20.5	Utförande	8
10.7	Värdeminskning	4	20.6	Skyldigheter efter att byggnadsobjektet blivit färdigt	9
10.8	Subsidiaritet	4			
10.9	Periodiska begränsningar	4			

Innehållet i försäkringsavtalet fastställs på basis av dessa villkor för insolvensförsäkring och säkerhetsföreskrifter tillsammans med Ömsesidiga Försäkringsbolaget Tapiolas (nedan Tapiola) allmänna avtalsvillkor Y001, 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 om en stiftande delägare går i konkurs eller officiellt konstateras insolvent av andra skäl. En stiftande delägare ska teckna en insolvensförsäkring innan byggarbeten inleds. Försäkringen är i kraft i tio år fr.o.m. byggnadsinspektionens ibruktagningsgranskning.

2 Ersättningsansvar

Tapiola förbinder sig enligt dessa villkor för insolvensförsäkringen (inkl. säkerhetsföreskrifterna) som följer lagen om bostadsköp, de allmänna avtalsvillkoren och specialvillkoren i försäkringsbrevet att ersätta kostnaderna orsakade av fel avsett 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 reparation av felet och skadorna som felet orsakat byggnaden. Tapiolas ersättningsskyldighet börjar när den stiftande delägare som har ersättningsskyldighet 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 Tapiola till ersättningar endast i den proportion som motsvarar den insolventa stiftande delägarens aktieinnehav.

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

3 Definitioner

3.1 Försäkringsobjekt

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

3.2 Försäkringstagare

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

3.3 Aktiebolag

I dessa försäkringsvillkor avses med aktiebolag ett bostadsaktiebolag samt ett sådant fastighetsaktiebolag vilkas aktier berättigar till besittning av en bostad.

3.4 Förmånstagare

Med förmånstagare avses aktiebolaget som äger försäkringsobjektet eller skadelidande ägare av bostadsaktie.

4 Försäkringsobjekt

Försäkringsobjekt är i försäkringsbrevet antecknade byggnader eller enstaka bostäder.

Till byggnaderna anses höra fastmonterade konstruktioner, husteknik, inredningar, ytbeläggningar, underbyggnader, dräneringsdiken, tjäl- och vattenisoleringar samt eventuella pålverk vilka tjänar användningen av byggnaderna. Till hustekniken anses höra hissar, elektrifiering som hänför sig till maskiner, anordningar och apparatur, uppvärmning, nedkylning, vattendistribution, spillvattenavlopp, ventilation, släckning, övervakning, larm samt dataöverföring. Dessutom hör till hustekniken andra motsvarande maskiner, anordningar och apparater samt därtill hörande behållare, ledningar och rör på fastighetens område fram till allmän anslutning.

5 Försäkringens giltighet och Tapiolas ansvarstid

5.1 Försäkringen träder i kraft

Försäkringen träder i kraft när premien betalats till fullt belopp.

5.2 Tapiolas ansvarstid

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

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

Följande stipuleras i 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 byggnaden som blivit färdig sist.

Tapiola ansvarar inte för kostnaderna för sådana fel som upptäckts eller borde ha upptäckts senast vid den ovan nämnda årsgranskningen eller om årsgranskningen inte verkställs inom den tidsfrist som avses i lagen om bostadsköp, när tidsfristen går ut.

5.3 Uppsägning av försäkring

Om försäkringstagaren av grundad anledning vill säga upp försäkringen återbetalar Tapiola premien med avdrag för Tapiolas 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 inledningen av byggarbeten senareläggs på grund av besvär över tillstånd eller att dålig efterfrågan på bostäderna skjuter upp byggarbeten med flera månader.

6 Försäkringens giltighetsområde

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

7 Byggfel

En byggnad har fel, om något av nedan stående är sant:

- 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 har inte utförts enligt god byggnadssed eller med yrkesskicklighet och omsorg.
- Det material som har använts vid byggandet eller renoveringen, i den mån det inte särskilt skriftligt 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 skäligen kostnader orsakade av byggfel som konstaterats under Tapiolas ansvarstid och som försäkringen omfattar:

- utredning av byggfel som konstaterats i försäkringsobjektet
- reparation av felet
- reparation av skadorna som byggfelet orsakat byggnaden
- aktieägarens och dennes familjemedlemmars extraordinära skäligen 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 oskäligen kostnader jämfört med beloppet för felet eller skadan kan Tapiola i stället för reparationskostnaderna betala en penningersättning som motsvarar beloppet för felet eller skadan.

9 Villkor för ersättning

Ersättningen kräver att alla punkter nedan uppfylls:

- Stiftande delägare är ersättningskyldig enligt lagen om bostadsköp (795/05), avtalen om aktieköp enligt lagen om bostadsköp eller avtal om byggandet.
- Stiftande delägare med ersättningskyldighet 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 täcker inte skadan.

10 Ersättningsbegränsningar

10.1 Slitage, felaktigt bruk och bristfällig service

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 ibruktageandet av byggnaden för vilka den som utför arbetet är ersättningskyldig 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 orsakade av felaktigheter, skador eller ålder på hushållsmaskiner och maskiner eller anordningar i aktiebolagets allmänna lokaliteter. Med dessa avses bl.a. kylskåp, spisar, bastuugnar, tvättmaskiner, torktumlare och varmvattenberedare.

10.3 Otillfredsställande utseende

Försäkringen ersätter inte kostnader orsakade av att byggnadens utseende inte är tillfredsställande.

10.4 Avtalsansvar

Försäkringen ersätter inte kostnader till den del som ersättningskyldigheten 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 försäkringsobjektet (=byggnader) som antecknats i försäkringsbrevet. Med annan egendom avses t.ex. aktieägarnas lösöre, fastighetens mark, ytstrukturerna på gårdsplanerna, dräneringsystemen på gårdsplanen, gårdskonstruktionerna och -utrustningar eller annan motsvarande egendom.

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

Exempel

Klinkers på höghusets fasad lossnar. Reparationsarbeten kräver att träd och planteringar som omger byggnaden avlägsnas för ställningar och fordon med lyftkorg. Försäkringen ersätter inte kostnader orsakade av avlägsnande och återplantering av vegetationen.

10.6 Indirekt skada

Försäkringen ersätter inte kostnader för indirekta skador med undantag av extraordinära boendekostnader avsedda 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 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 orsakade av sådana byggfel som konstaterats eller borde ha konstaterats senast vid årsgranskningen. Försäkringen ersätter inte heller kostnader som meddelas till Tapiola 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.

10.10 Utrednings-, specialist- och ombudskostnader

Försäkringen ersätter inte sådana utrednings-, specialist- och ombudskostnader som på förhand inte avtalats med Tapiola.

10.11 Personskador

Försäkringen ersätter inte personskador som orsakas 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 Tapiola.

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

Exempel

En aktieägare i höghus har i efterhand ersatt en plattmatta i köket med klinkerplattor. Därefter uppfyllde mellanbotten inte längre kraven på ljudisolering. Försäkringen täcker inte kostnaderna för reparation av felet.

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 orsakad av krig, arbetskonflikt, atomskada eller övriga exceptionella omständigheter.

Om reparationsarbetet för en skada fördröjs på grund av dessa orsaker, ersätts de uppkomna kostnaderna inte.

10.15 Skador orsakade av andra utomstående faktorer

Försäkringen ersätter inte kostnader för skada orsakad av

- ändringar i grundvattennivån eller översvämningar
- brytnings- eller sprängningsarbeten eller jordflyttning till följd av dessa

- förorening av vatten, luft eller mark
- insekter eller skadedjur
- buller, skakning, strålning, elektromagnetiska fält, lukt eller annan dylik störning.

11 Informationsplikt och upplysningsplikt

11.1 Tapiolas informationsplikt

Efter att premien betalats till fullt belopp skickar Tapiola försäkringsbrevet och -villkoren med säkerhetsföreskrifterna till förvararen av skyddsdocument eller försäkringstagaren.

Efter att ha fått uppgifterna om bolagets disponent informerar Tapiola årligen aktiebolaget om det återstående försäkringsbeloppet, försäkringens giltighetstid och andra sådana omständigheter gällande försäkringen som är av uppenbar betydelse för förmånstagaren.

11.2 Försäkringstagarens upplysningsplikt

Försäkringstagaren ska utan obefogat dröjsmål informera Tapiola om ändringar i uppgifterna som givits vid tecknandet av försäkringsavtalet.

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

Till följd av en försummelse 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 Tapiola.

För fastställandet av ansvarstiden ska försäkringstagaren tillstålla Tapiola byggnadstillsynsmyndighetens ibruktagningsprotokoll.

12 Meddelande om årsgranskning

Försäkringstagaren ska bereda Tapiola tillfälle att delta i årsgranskningen avsedd i 4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp och därmed meddela Tapiola om årsgranskningen senast en månad innan granskningen utförs.

Om Tapiola på grund av försäkringstagarens försummelse inte kunnat delta i årsgranskningen ska årsgranskningen utföras på nytt. Protokollet från

årsgranskningen ska tillställas Tapiola för granskning. I detta sammanhang ska även disponentens kontaktuppgifter ges till Tapiola.

13 Försäkringsbelopp

Försäkringsbeloppet 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 Tapiolas försäkring.

Försäkringsbeloppet minskar 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 visar. Ersättningar som utbetalats med stöd av försäkringen återkrävs dock inte från den skadedrabbade och redan utbetalda ersättningar beaktas inte vid proportioneringen av ersättningsfordringar.

14 Självrisk

Från ersättning som betalas för en skada avdras aktiebolagets eller aktieägarens självrisk som antecknats i försäkringsbrevet. Betalningen av ersättningen kräver att skadelidande aktiebolag eller aktieägare har betalat sitt självriskbelopp.

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 det som i bolagsordningen fastställts om fördelningen av underhållsansvaret tillämpas vid avdrag av självrisken den fördelning av underhållsansvaret som stipuleras i 78 § 2 och 4 mom. i lagen om bostadsaktiebolag (809/1991).

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.

15 Indexvillkor

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

Försäkringsbeloppet och självrisken ändrar lika många procent som kontrollindexet avviker från basindexet. Med basindexet avses indexet i september det år som föregår året när försäkringen börjat. Med kontrollindexet avses indexet i september det år 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 skriftligt anmälas till Tapiola. Ersättningssökanden ska tillställa Tapiola sådana uppgifter och handlingar som är nödvändiga för att utreda Tapiolas 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 med beaktande också av Tapiolas möjligheter att skaffa utredning.

Exempel

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

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

Person- och kontaktuppgifterna på skadelidande aktiebolag och aktieägare ska meddelas till Tapiola.

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 Tapiola ansvarar för enligt lagen om bostadsköp och dessa villkor.

18 Mervärdesskatt

Vid beräkningen av ersättningen beaktas stadgandena om mervärdesskatt.

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

19 Tapiolas regressrätt

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

Till den del som annat inte stipuleras i dessa försäkringsvillkor och Tapiolas 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.

Säkerhetsföreskriften ska följas i bostadsproduktion som omfattas av lagen om bostadsköp.

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

Den kursiva texten är förpliktande 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 saluförs till konsumenter.

20.2.2 Informering

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

20.3 Stiftande delägars skyldigheter

20.3.1 Skyddsdocument och planer

Den stiftande delägaren ska bevilja Tapiola ett tillstånd att bekanta sig med aktiebolagets skyddsdocument och planer.

20.3.2 Dokument som ska användas vid planering

Försäkringstagaren är skyldig att följa lagar, förordningar, statsråds- och ministeriebeslut, byggnadsordningen i kommunen 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 Stans Bostadsfond ska även giltiga bestämmelser och instruktioner gällande Bostadsfonden följas.

Förpliktande bestämmelser och instruktioner är till exempel:

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

Vid planeringen ska till tillämpliga 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 Byggnadsingenjörskör
- Finska Betongföreningens tekniska anvisningar
- elsäkerhetsföreskrifterna.

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

Vid valet av entreprenörer och underleverantörer ska man följa lagen om beställarens utredningsskyldighet och ansvar vid anlitande av utomstående arbetskraft (1233/2006).

20.3.4 Experimentellt byggande

Över experimentellt byggande ska Tapiola 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 måste 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.

Vid valet av byggnadsmaterial ska man beakta bestämmelserna i Finlands byggbestämmelsesamling A3 angående byggnadsmaterialets duglighet.

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. Personer ansvariga för underhållet måste utbildas i användningen av husteknisk apparatur och serviceboken (Finlands byggbestämmelsesamling A1).

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

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

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

20.4 Inspektioner och övervakning

20.4.1 Tapiolas inspektioner

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

Mottagningskontroller måste anmälas till Tapiolas representant en månad i förväg.

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

20.4.2 Egen övervakning av byggplatsen och övriga inspektioner

Vid småhusbyggen ska man använda sig av Övervakning och inspektionsprotokoll vid småhusbyggen som miljöministeriet utarbetat (serien Suomen Ympäristö nr 76).

Vid flervåningsbyggen ska man använda sig av Inspektionsprotokoll för flervåningsbyggen som miljöministeriet utarbetat (serien Suomen Ympäristö nr 43).

Den stiftande delägaren ska överlåta protokollet ifyllt i samband med överlåtelsen av serviceboken till aktiebolagets disponent.

Om huvudentreprenörens kvalitetsplan för byggplatsen säkerställer en slutprodukt som är bättre dokumenterat och av bättre kvalitet kan Tapiola godkänna den ifrågavarande kvalitetsplanen som därmed ersätter de ovan nämnda inspektionsprotokollen.

20.5 Utförande

20.5.1 Dokument, bestämmelser och övriga anvisningar som ska följas på bygget

Om arbetsuppgiften inte fastställts i entreprenadshandlingar eller ritningarna eller om planeringen av arbetet inte skett enligt bestämmelserna, ska bestämmelserna och instruktionerna nedan följas och arbetssättet vara gott och samma som i allmänhet i motsvarande situationer.

- bygglov
- Finlands byggbestämmelsesamling som miljöministeriet utarbetat
- RYL 2000 serien
- Husteknik RYL 2002
- Maalaus RYL 2001
- Finska Betongföreningens tekniska anvisningar
- Normer och anvisningar av Finlands Byggnadsingenjörsförbund.

Huvudentreprenören ansvarar för att det på arbetsplatsen finns tillgängligt 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 stiftande delägaren göra upp en övervakningsplan för de mest riskbenägna arbetsprestationerna. Dessa arbetsprestationer omfattar vattenisoleringsarbeten i badrum, arbeten med golvbrunnar, täckdiken samt anslutande arbete (kornfördelningskurva), täthetsmätningar av bottenbjälklagsfyllnad i markfundament och bottenbjälklag samt kontroll av yttertak och genomföringar.

Speciell uppmärksamhet måste fästas vid skyddandet av material under lagring och montering.

En plan över fuktighetskontroll på arbetsplatsen måste göras upp. Vattenisoleringar i våtutrymmen måste göras med certifierade produkter i enlighet med tillverkarens instruktioner och certifikat. Personer som arbetar med våtutrymmen måste ha ett certifikat utfärdat av VTT.

20.6 Skyldigheter efter att byggnadsobjektet blivit färdigt

20.6.1 Bostadsaktiebolagets åligganden efter överlåtelse av förvaltningen

Till bostadsaktiebolagets åligganden efter överlåtelse av förvaltningen 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 måste dokumenteras i serviceboken.

Vid inspektioner ska speciell uppmärksamhet fästas vid följande åtgärder:

- granskning av fasadfogar
- granskning att täckdiken fungerar som de ska
- underhåll av maskiner och apparatur ska ske på det sätt importören eller tillverkaren förutsätter eller rekommenderar
- granskning av eldstäder och rökkanaler
- yttertakets plåtbeslag, takbrunnar, regnvattenrännor och stuprör måste kontrolleras och vid behov rengöras på våren och hösten när det är snöfritt.

Upptäckta brister måste åtgärdas omedelbart.

20.6.2 Bostadsaktieägarens åligganden efter inflyttning

Till bostadsaktieägarens åligganden efter inflyttningen hör att följa underhålls- och bruksanvisningarna i handboken för invånare.

Bostadsaktieägaren måste fästa speciell uppmärksamhet vid det allmänna skicket i fuktiga lokaliteter 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.

Bristfälligheterna som upptäckts ska repareras.

Ta kontakt!

Kundtjänst för företag 01019 5101

tapiola.fi/yritysassiakkaat

Ömsesidiga Försäkringsbolaget Tapiola

Postadress: 02010 TAPIOLA

FO-nummer: 0211034-2 Hemort: Espoo

TAPIOLA