

Insolvensförsäkring 921

Ny- eller ombyggnadsproduktion av bostäder som bjuds ut till försäljning åt konsumenter enligt 2 kap. 19 § i lagen om bostadsköp

Innehåll

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

De här villkoren för insolvensförsäkring inklusive säkerhetsföreskrifterna bestämmer innehållet i försäkringsavtalet tillsammans med LokalTapiola Ömsesidigt Försäkringsbolags, nedan LokalTapiolas, allmänna avtalsvillkor, försäkringsbrevet och specialvillkoren som antecknats i försäkringsbrevet. De här villkoren tillämpas på försäkring som gäller ny- eller ombyggnadsproduktion av bostäder som bjuds ut till försäljning.

Med ombyggnad 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 anges i försäkringsbrevet.

1 Försäkringens syfte

Syftet med insolvensförsäkringen är att trygga bostadsaktiebolagets och aktieägarens ställning om den stiftande delägaren försätts i konkurs eller officiellt konstateras insolvent av andra skäl.

Den stiftande delägaren ska teckna en insolvensförsäkring i den inledande fasen av byggandet. Försäkringen gäller i tio år från och med byggnadstillsynens ibruktagningsbesiktning.

2 Ersättningsansvar

LokalTapiola förbinder sig enligt de här villkoren för insolvensförsäkring (inklusive säkerhetsföreskrifterna) som följer lagen om bostadsköp, de allmänna avtalsvillkoren och specialvillkoren i försäkringsbrevet att 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 sammanlutningens bostads-, förvarings- eller servicebyggnad samt för att reparera felet och skadorna som felet orsakat byggnaden. LokalTapiolas ersättningsansvar börjar tidigast när den stiftande delägaren som har skadeståndsansvar officiellt konstateras insolvent, till exempel på grund av att verksamheten läggs ner eller på grund av 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 delägarers aktieinnehav.

Försäkringen gäller för bostads- eller fastighetsaktiebolaget som äger byggnaden och för dess bostadsaktieägare.

3 Definitioner

3.1 Försäkringsobjekt

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

3.2 Försäkringstagare

Försäkringstagare, det vill säga stiftande delägare, är ett samfund, en stiftelse eller en fysisk person som tecknar eller i övrigt äger en bostadsaktie när den ska bjudas ut till försäljning åt konsumenter. Försäkringen täcker endast försäkringsvillkorsenliga byggfel som den stiftande delägaren som angetts som försäkringstagare anses vara ansvarig för.

3.3 Aktiebolag

I de här försäkringsvillkoren avses med aktiebolag ett bostadsaktiebolag och ett sådant fastighetsaktiebolag, vars aktier berättigar till besittning av en bostad.

3.4 Förmånstagare

Med förmånstagare avses aktiebolaget som äger försäkringsobjektet eller den skadelidande ägaren av bostadsaktier.

4 Försäkringsobjekt

Försäkringsobjekt är i försäkringsbrevet antecknade byggnader eller enstaka bostäder.

Till byggnaderna anses höra fastmonterade konstruktioner, husteknik, inredningar, ytbeläggningar, grunder, täckdikningar, tjäl- och vattenisolerings samt eventuella pålningar, vilka tjänar användningen av byggnaderna.

Till hustekniken anses höra hissar, elektrifiering i anslutning till maskiner, apparater och anordningar, uppvärmning, kylning, vattendistribution, spillvattenavlopp, ventilation, släckning, övervakning, larm och dataöverföring. Dessutom hör till hustekniken andra motsvarande maskiner, apparater och anordningar 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 hela premien har betalats.

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 från och med årsgranskningen enligt 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 och antecknas 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 färdigställts sist.

LokalTapiola ansvarar inte för kostnader 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 för årsgranskningen går ut. Upptäckta byggfel ska anmälas till LokalTapiola under ansvarstiden.

5.3 Uppsägning av försäkringen

Om försäkringstagaren av grundad anledning vill säga upp försäkringen, återbetalar LokalTapiola premien med avdrag för LokalTapiolas kostnader. En förutsättning för uppsägning och återbetalning av premien är att inte en enda bostadsaktie i ifrågavarande bolag ännu sålts och att förvararen av RS-dokumentet ger sitt samtycke till uppsägningen.

Med grundad anledning avses till exempel att starten för byggarbeten fördröjs på grund av besvär över tillstånd eller att byggandet skjuts upp med flera månader på grund av liten efterfrågan på bostäderna.

6 Försäkringens giltighetsområde

Försäkringen gäller på den plats i Finland som anges i försäkringsbrevet.

7 Byggfel

En byggnad är behäftad med fel om:

- Den inte uppfyller de krav i bestämmelser eller föreskrifter som byggnaden skulle uppfylla när byggnadstillsynsmyndigheten godkände den för användning.
- Bostadens egenskaper vållar eller med fog kan antas vålla men för hälsan.
- Byggandet eller ombyggnaden inte har utförts enligt god byggsed eller med yrkesskicklighet och omsorg.
- Det material som har använts vid byggandet eller ombyggnaden, i den mån parterna inte särskilt har avtalat 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 LokalTapiolas ansvarstid och som försäkringen omfattar:

- utredning av byggfel som konstaterats i försäkringsobjektet,
- reparation av felet,
- reparation av skador som byggfelet orsakat byggnaden,

- aktieägarens och dennes familjemedlemmars extra skäligen boendekostnader för tiden när bostaden inte kan användas på grund av fel, skada eller reparation av dessa. Extra boendekostnader ersätts dock högst för sex månader.
- begränsning eller avvärjning av ersättningsbar skada som inträffat eller omedelbart hotar.

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

9 Förutsättningar för ersättning

En förutsättning för ersättning är att alla punkter nedan uppfylls:

- Den stiftande delägaren har skadeståndsansvar enligt lagen om bostadsköp (795/05), avtalet om aktieköp enligt lagen om bostadsköp eller avtalet om byggandet.
- Den stiftande delägaren som har skadeståndsansvar har officiellt konstaterats vara insolvent.
- Skadan har drabbat aktiebolaget som äger försäkringsobjektet eller ägaren av aktier som berättigar till besittning av bostadslägenhet i försäkringsobjektet.
- Övriga säkerheter som ställts för aktiebolaget eller aktieägarna täcker inte skadan.

10 Ersättningsbegränsningar

10.1 Slitage, felaktig användning och bristfälligt underhåll

Försäkringen ersätter inte kostnader som orsakats av

- sedvanligt slitage och åldrande,
- felaktig användning av byggnader eller maskiner och anordningar som tjänar dem, försummelse av underhåll eller servicereparationer eller annan motsvarande orsak,
- service- och reparationsarbeten eller dylika åtgärder eller reparation av byggfel utförda efter ibruktagnaden 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 lokaler

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

10.3 Utseendemässiga brister

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

10.4 Avtalsansvar

Försäkringen ersätter inte kostnader till den del skadeståndsansvaret 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 till exempel aktieägarnas löseegendom, fastighetens mark, ytstrukturerna på gårdsplanerna, dräneringssystemen på gårdsplanen, gårdskonstruktionerna och -utrustningen eller annan motsvarande egendom.

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

Exempel

Klinkerplattorna 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 extra 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 yttertak 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 till följd av säkerhet, garanti, försäkring eller annat ansvar.

10.9 Tidsbegränsningar

Försäkringen ersätter inte kostnader orsakade av sådana byggfel som konstaterats eller borde ha konstaterats senast vid årsgranskningen. Försäkringen ersätter inte heller kostnader för byggfel som anmäls 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.

Om den stiftande delägaren inte har konstaterats vara insolvent under LokalTapiolas ansvarstid, slutar försäkringen att gälla och utifrån försäkringen betalas inte heller ersättningar för de byggfel, kostnader eller skador, vilka anmäls 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 till följd av felet.

Ersättningsbeloppet beräknas enligt den kvalitetsnivå som angetts vid tidpunkten försäkringen beviljades.

10.14 Skador orsakade av exceptionella förhållanden

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

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

10.15 Skador som orsakats av andra utomstående omständigheter

Försäkringen ersätter inte kostnader för skada som orsakats av

- ändringar i grundvattennivån och översvämningar,
- brytnings- eller sprängningsarbeten eller markförskjutning till följd av dessa,
- förorening av vatten, luft eller jordmån,
- insekter eller skadedjur,
- buller, skakning, strålning, elektromagnetiska fält, lukt eller annan motsvarande störning.

11 Informationsskyldighet och upplysningsplikt

11.1 LokalTapiolas informationsskyldighet

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

11.2 Försäkringstagarens upplysningsplikt

Försäkringstagaren ska utan obefogat dröjsmål upplysa LokalTapiola om ändringar i uppgifterna som getts i samband med att försäkringsavtalet ingicks.

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 bestämmandet av ansvarstiden, ska försäkringstagaren lämna in byggnadstillsynsmyndighetens ibruktagningsprotokoll till LokalTapiola.

12 Meddelande om årsgranskning

Försäkringstagaren ska ge LokalTapiola möjlighet att delta i årsgranskningen enligt 4 kap. 18 § i lagen om bostadsköp och således 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 lämnas till LokalTapiola för granskning. I detta sammanhang ska även disponentens kontaktuppgifter ges till LokalTapiola.

13 Försäkringsbelopp

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

Försäkringsbeloppet minskas med ersättningsbeloppet som betalats för en skada.

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. Ersättningar som redan betalats utifrån försäkringen återkrävs i sådana fall inte från den skadelidande och redan betalda ersättningar beaktas inte vid proportioneringen av ersättningsfordringarna.

14 Självrisk

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

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. Oberoende av vad som i bolagsordningen bestäms 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 skador som orsakats av ett upptäckt fel och som anmälts under ansvarstiden vara en och samma skada om felet drabbat samma byggnad. Om sådana fel delvis konstateras i de byggnadsdelar som hör till aktiebolagets underhållsansvar och delvis i de byggnadsdelar som hör till aktieägarens underhållsansvar, avdras endast aktiebolagets självrisk från ersättningen.

Även skador som drabbar olika byggnader anses som en och samma skada om orsaken till dem 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 och samma skada.

15 Indexvillkor

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

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

16 Skadeutredning

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. Ersättningssökande ska lämna till LokalTapiola sådana uppgifter och handlingar som är nödvändiga för att utreda LokalTapiolas ansvar, till exempel uppgifterna om skadans tidpunkt, uppkomstorsak och skadans omfattning, avtalen som gäller byggande, protokoll, nödvändiga ritningar, utlåtanden och annat tillgängligt material.

Ersättningssökande är skyldig att på egen bekostnad skaffa de utredningar som ersättningssökande 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. LokalTapiola reder ut om den stiftande delägaren är insolvent.

När ett byggfel uppstår, ska försäkringens förmånstagare 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.

Det skadelidande aktiebolagets och de skadelidande aktieägarnas person- och kontaktuppgifter ska meddelas till LokalTapiola.

17 Solidariskt ansvar

Om flera är solidariskt skyldiga att reparera fel som hänförs 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 ersättningsbeloppet beaktas bestämmelserna om mervärdesskatt.

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

19 LokalTapiolas regressrätt

Ersättningstagarens rätt till skadeersättning från ersättningsskyldig part övergår till LokalTapiola upp till ersättningen som LokalTapiola betalat.

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

20 Säkerhetsföreskrifter

20.1 Syfte och förpliktande

Den här säkerhetsföreskriften är en del av försäkringsavtalet och kompletterar de egentliga försäkringsvillkoren.

Den här säkerhetsföreskriften 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 dem.

Den kursiva texten är förpliktigande för försäkringstagaren.

20.2 Allmänna föreskrifter och tillämpning

20.2.1 Tillämpning

Den här föreskriften tillämpas vid planering, byggande och underhåll under boendetiden i samband med nybygge eller ombyggnad av bostäder som bjuds ut till försäljning åt konsumenterna.

20.2.2 Information

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

20.3 Stiftande delägarers skyldigheter

20.3.1 Skyddsdokument och planer

Den stiftande delägaren ska ge 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.

Förpliktande bestämmelser och instruktioner är till exempel

- bygglag,
- 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 Bygginformationsstiftelsen gett ut.
- Kartoteket i LVI-instruktions- och bestämmelseregistret Bygginformationsstiftelsen gett ut.
- 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

Vid experimentellt byggande ska man alltid till LokalTapiola lämna in en närmare utredning med uppgifter 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 och 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-märkning. Ifall CE-märkning inte krävs, kan duglighet visas med typgodkännande, kontrollintyg eller tillverkningskontroll.

20.3.6 Servicebok, handbok för invånare och överlåtelsehandlingar

Den stiftande delägaren 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 bolagets underhåll ska utbildas i användningen av installationstekniska anordningar och serviceboken (Bygglag).

Den stiftande delägaren 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 innehålla produktuppgifter om material som använts i byggnaden. Materialtillverkaren/importören ska kunna spåras i efterhand.

Som överlåtelsedokument räknas bl.a. ritningar och inspektionsprotokoll godkända av myndigheterna, dokument angående bygglov, underhållsavtal, garantiavis, kontrollmätningsritningar, 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 lämnas till den namngivna experten före underhållningsbesiktningen.

Mottagningskontroller ska anmälas till LokalTapiolas representant en månad i förväg.

Kallelse till årsgranskning ska lämnas till LokalTapiola en månad före granskningen. Protokoll inklusive bilagor ska lämnas till LokalTapiola för att granskas. Granskningstiden är tre veckor.

20.4.2 Egen övervakning av arbetsplatsen och övriga inspektioner

På arbetsplatsen 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 Handlingar, myndighetsbestämmelser och övriga anvisningar som ska iakttas på arbetsplatsen

Om entreprenadhandlingarna eller ritningarna saknar definition av arbetsprestationen för någon delprestation eller om arbetsprestationen planerats i strid med bestämmelserna, ska man iakttä det goda arbetssättet som i allmänhet iakttas i dylika sammanhang vid byggande och dessutom följande senaste bestämmelser och instruktioner:

- bygglov,
- bygglag, byggbestämmelser och förordningar,
- RYL-serien,
- Husteknik 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 att utföra arbetet och som antecknats i arbetsbeskrivningarna.

20.5.2 Entreprenörernas kvalitetssäkring

Huvudentreprenören ska tillsammans med den stiftande delägaren göra upp en övervakningsplan för de mest riskbenägna arbetsprestationerna. Vattenisoleringsarbeten i badrum samt golvbrunnar, täckdiken och arbeten i anslutning till dessa (kornfördelningskurva), täthetsmätningar av bottenbjälklagsfyllningar i markfundament och bottenbjälklag samt kontroll av yttertak och genomföringar ska alltid inkluderas i de här arbetsprestationerna.

Speciell uppmärksamhet ska fästas vid att skydda 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 enligt tillverkarens instruktioner och certifikat.

Personer som arbetar med våtutrymmen och mäter tätheten ska ha ett certifikat utfärdat av Eurofins Expert Services.

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 enligt serviceboken och underhållstidpunkter som antecknats i boken. Underhållsåtgärderna ska dokumenteras i serviceboken.

Vid inspektioner ska särskild uppmärksamhet fästas vid följande åtgärder:

- granskning av fasadfogar,
- granskning av att täckdiken och lutningar på gårdsplanen fungerar som de ska,
- maskiner och anordningar ska underhållas på det sätt som importören eller tillverkaren förutsätter eller rekommenderar,
- granskning av eldstäder och rökanaler,
- yttertaketets plåtbeslag, takbrunnar, regnvattenrännor och stuprör måste 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 särskild uppmärksamhet vid det allmänna skicket i våtutrymmen och ventilationen. Ventilationsöppningar får inte täckas eller täppas till. En maskinell ventilationsanordning får inte stängas av. Filter ska bytas enligt anvisningar och justeringar utföras av sakkunniga.

Fel och brister som upptäcks ska repareras omedelbart.

Försäkringen beviljas av LokalTapiola Ömsesidigt Försäkringsbolag (0211034-2)