

# G2

FINLANDS BYGGBESTÄMMELESAMLING

upphävd

## Bostadsproduktion som staten stöder

FÖRESKRIFTER OCH ANVISNINGAR 1995

M I L J Ö M I N I S T E R I E T

*De bostäder för vilka aravalån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och ombyggnad skall med undantag av självbyggande basera sig på konkurrensförfarande, om inte bostadsfonden av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet meddelar föreskrifter och anvisningar om det som stadgas ovan i detta moment. (AravaL 5§)*

*De bostäder för vilka stöd beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för byggnaden, anskaffningen eller grundreparationen samt för underhåll och boende skall vara skäliga. Nybyggnad och grundreparation skall basera på konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas i detta moment. (Lag om räntestöd för hyresbostadslån 3 §)*

ISBN 951-37-1719-4

Tryckericentralen  
Helsingfors 1995

# Bostadsproduktion som staten stöder

## FÖRESKRIFTER OCH ANVISNINGAR 1995

Miljöministeriet har med stöd av 5 § 2 momentet aravalagen (1189/93), 3 § 1 momentet lagen om räntestöd för hyresbostäder (1203/93), 5 § 1 momentet lagen om räntestöd för bostadsrättslån (1205/93) samt med beaktande av 13 § byggnadslagen (557/89) utfärdat följande föreskrifter och anvisningar för den bostadsproduktion som staten stöder (G 2).

Föreskrifterna och anvisningarna träder i kraft den 1 mars 1995. Ansökningar som inlämnats till kommunen innan föreskrifterna och anvisningarna trätt i kraft behandlas och de projekt som ansökningarna avser fullföljs i enlighet med tidigare föreskrifter.

Helsingfors den 31 januari 1995

Minister Anneli Taina

Direktör Matti J. Virtanen

Föreskrifterna, som är tryckta med fet stil, är förpliktande. I anvisningarna, vilka är tryckta i kursiv stil, ges rekommenderade förfaranden. De förklarande avsnitten, tryckta i korpus, innehåller tilläggsuppgifter och hänvisningar till stadganden och andra föreskrifter.

## INNEHÅLL

1. INLEDNING
2. TILLÄMPNINGSSOMRÅDE
3. DEFINITIONER
4. MYNDIGHETERNAS UPPGIFTER I SAMBAND MED DEN BOSTADSPRODUKTION SOM STATEN STÖDER
5. ÄGARENS ANSVAR FÖR PRODUKTIONEN
6. VAL AV LÅNEOBJEKT
7. ANSKAFFNING AV TOMT
8. GENOMFÖRANDET AV BYGGNADSPROJEKTET
  - 8.1 Allmänna principer
  - 8.2 Val av byggherre
  - 8.3 Val av planerare
  - 8.4 Val av genomföringssätt
  - 8.5 Val av entreprenör
  - 8.6 Särskilda skäl för att inte utlysa tävling
9. ÖVERVAKNING AV BYGGNADSARBETET
10. ÖVERVAKNING AV KVALITET OCH KOSTNADER
11. UNDERHÅLLSDOKUMENT

## INLEDNING

För det bostadsbyggande som staten stöder gäller byggnadslagen och -förordningen samt med stöd av dessa utfärdade byggnadsföreskrifter stads- och byggnadsplaneföreskrifter och byggnadsordning, lagen och förordningen om bostadsköp,

lagen om offentliga anskaffningar samt på basis av denna utfärdade förordningar om i avtalet om det europeiska ekonomiska samarbetsområdet avsedda byggnadsentreprenader samt anskaffning av varor och tjänster,

aravalagen och -förordningen samt beslut som statsrådet och miljöministeriet utfärdat på grund av dessa, liksom även lagen om räntestöd för hyresbostäder, lagen om räntestöd för ägarbostadslån och lagen om räntestöd för bostadsrättsbostäder samt de stadganden och föreskrifter som utfärdats med stöd av dessa.

Målsättningen för den reform av aravalagstiftningen som genomfördes år 1993 samt för omstruktureringen av bostads- och byggnadsförvaltningen har bland annat varit, att effektivisera styrningssystemen för byggandet genom att slopa olika myndigheters delvis överlappande anvisningar. Därför har de olika föreskrifter och anvisningar som gäller det bostadsbyggande som staten stöder sammanförts i allmänna föreskrifter och anvisningar för bostadsbyggandet.

Statens stöd för produktionen inverkar dock på konkurrensen. För att en så mångsidig konkurrens som möjligt också skall influera det bostadsbyggande som staten stöder och därigenom befrämja en mångsidig produktutveckling, ges separata föreskrifter och anvisningar för det förfarande som tillämpas på det statsstödda bostadsbyggandet. Detta förfarande skall också bidra till att skapa förutsättningar för utvecklandet av produktiviteten och genom att uppmuntra till konkurrens om kvalitet.

## TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Föreskrifterna och anvisningarna gäller den bostadsproduktion och ombyggnad som staten stöder med undantag av byggande eller ombyggnad på eget initiativ av hus med högst två bostäder.

## DEFINITIONER

Bland annat invånaren, fastighetens blivande ägare, byggherren, planeraren, entreprenören, tillbehörsleverantören och finansiären kan vara parter i byggprojektet.

### Invånare

Invånare är den som kommer att besitta bostaden. Besittandet kan grunda sig på innehav av bostadsaktie, bostadsrätt eller hyresrätt. Enligt lagen om bostadsköp deltar invånaren i egenskap av aktieköpare i övervakningen av byggnadsarbetet.

### Ägare

Ägare är ett bostads- eller fastighetsaktiebolag, en bostadsrättsförening, en kommun eller något annat privat eller offentligträttsligt samfund som äger det bostadshus som skall byggas eller ombyggas efter det huset blivit färdigt samt innehar tomten i stöd av ägande- eller arrenderätt. Ägaren är mottagare av aravalånet eller räntestödet.

### Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren inleder byggprojektet eller avtalar med byggherren eller entreprenören om att projektet skall inledas och uppställer målsättningar för detta samt utövar den avgörande beslutanderätten vid genomförandet av projektet. Uppdragsgivaren är i allmänhet den blivande ägaren. Vid byggande av bostads- eller fastighetsaktiebolagshus eller bostadsrättshus kan kommunen eller ett annat offentligt- eller privaträttsligt samfund vara ägarsamfundets grundare och därigenom handla i uppdragsgivarens namn.

Den som påbörjar genomförandet av ett byggprojekt skall enligt lagen se till att byggandet utförs enligt byggnadslagen och på basis av denna utfärdade stadganden och föreskrifter samt enligt det beviljade tillståndet. Dessutom skall den som inleder projektet tillgodose att byggnadsarbetet övervakas och inspekteras i tillräcklig omfattning.

### Byggherre

Byggherren är den verkställande parten i projektet. Byggherren står i avtalsförhållande till uppdragsgivaren. Vid genomförandet av projektet fungerar byggherren som uppdragsgivarens representant. Byggherrens uppgift är att styra och koordinera

projektet så, att det bästa möjliga kunnandet i alla skeden utnyttjas. Uppdragsgivaren kan själv sköta byggherreuppgifterna eller de kan delegeras åt en person eller organisation som specialiserat sig på byggherreuppgifter.

#### Stiftande delägare

Stiftande delägare är en byggherre eller entreprenör som påbörjar genomförandet av byggprojektet utan särskild uppdragsgivare. Den stiftande delägaren grundar själv ett bostads- eller fastighetsaktiebolag, vilket utgör uppdragsgivaren och representerar denne, tills de blivande ägarna har övertagit förvaltningen av bolaget.

#### Planerare

Planeraren uppgör planerna för byggnaden. Huvudplaneraren, som svarar för sammanjämkandet av planerna, är vanligtvis den planerare som svarar för arkitektplaneringen. Till den byggnadstekniska planeringen av projektet hör konstruktions- och elementplanering samt geoteknisk planering. Till den hustekniska planeringen hör förutom sammanställandet av projektets hustekniska helhet bland annat också planeringen av VVS-systemem och elsystemen samt i många fall dessutom planeringen av informations- och styrsystemen.

Planeraren uppgör i allmänhet på beställning av byggherren planerna för olika skeden av byggnadsprojektet. Planeraren kan också få beställningen av den blivande ägaren eller byggnadsprojektets uppdragsgivare, entreprenör eller tillbehörsleverantör. Planerarna uppgör också behövliga drifts- och underhållsplaner.

#### Entreprenör

Entreprenören bygger huset eller genomför ombyggnaden. Byggnadsentreprenaden grundar sig på avtal mellan uppdragsgivaren och entreprenören. Entreprenaden kan vara en totalentreprenad, varvid entreprenören ingått avtal med beställaren om hela arbetet och kan låta underentreprenörer utföra t.ex. el-, VVS- och målningsarbetena. Dessa underentreprenörer står i avtalsförhållande till huvudentreprenören.

Entreprenaden kan också vara en delad entreprenad, vilket innebär att uppdragsgivaren ingår avtal med flera entreprenörer. Någon av dessa kan vara huvudentreprenör och de andra vara sidoentreprenörer. Huvudentreprenören och sidoentreprenörerna kan ha underentreprenörer. Uppdragsgivaren för projektet kan utgående från en tävling överlämna hela genomförandet av byggnadsprojektet, som då också innefattar planerandet, som byggande med

helhetsansvar, dvs. nyckelfärdigt byggande, till en entreprenör, varvid uppdragsgivaren inte står i avtalsförhållande med någon annan.

#### Tillbehörsleverantör

Tillbehörsleverantörerna levererar byggnadstillbehör och dessutom produktdelar, byggnadsdelar, anläggningar och annan utrustning. Tillbehörsleverantören levererar tillbehören på beställning av entreprenören, byggherren eller uppdragsgivaren för projektet.

#### Finansiär

Finansiär i den statsstödda bostadsproduktionen kan vara statens bostadsfond, uppdragsgivaren för projektet, kommun, en invånare eller en bank, ett försäkringsbolag eller ett annat kreditinstitut.

## 4

# MYNDIGHETERNAS UPPGIFTER I SAMBAND MED DEN BOSTADSPRODUKTION SOM STATEN STÖDER

#### Planläggningsmyndighet

Genom planläggning skapar kommunen förutsättningarna för byggandet inom sitt område. Speciellt i stads- och byggnadsplanerna ges tillståndsmyndigheterna och den som inleder ett byggnadsprojekt förpliktande föreskrifter för ändamålsenlig jorddisposition, fungerande och trivsamt boendemiljö samt baslösningar för områden vilka är avsedda för byggande.

#### Byggnadstillsynsmyndigheter

Förhållandet mellan den som börjar genomföra ett byggnadsprojekt och tillsynsmyndigheterna finns stadgat i 9 § byggnadslagen. Vid behandlingen av byggnadstillståndet övervakas att planläggningen efterföljs. Dessutom kontrolleras, med beaktande av byggprojektets eller åtgärdens art och omfattning, den sakkunskap som den sökande besitter och andra faktorer som inverkar på behovet av byggnadstillsyn, att byggandet uppfyller fordringarna enligt utfärdade

stadganden och bestämmelser. I detta sammanhang kontrolleras bland annat, att byggnaden är anpassad för olika användargrupper såsom barn, åldringar och handikappade och att den bebyggda miljön uppfyller kraven på sociala funktioner och hållbar utveckling. Vid behandlingen av tillståndet kan kontrollen av ansökningen anpassas efter den sakkunskap som anlitas för projektet och planeringen.

Byggnadstillsynsmyndigheterna övervakar under de olika byggnadsskedena att arbetet utförs enligt det beviljade tillståndet och de godkända ritningarna och att byggandet även för övrigt uppfyller de krav som ställs på det.

#### Konsumentskyddsmyndigheter

Konsumentklagonämndens avdelning för bostadsköp ger på initiativ av parternarekommendationer för lösning av konflikter som gäller bostadsköp eller aktieägars skydd ianslutning till frigörande av säkerhet under byggnadsskedet.

#### Bostadsmyndigheter

Kommunen ger bostadslånereserveringen och bostadsfonden räntestödslånereserveringen förägaren eller det bolag som ägaren eller tomtinnehavaren grundar. Bostadsfonden beviljarhusbestämda aravalån för de projekt kommunen utsett. Fonden granskar projektens kvalitet och kostnader samt övrig låneduglighet. Fonden godkänner räntestödslån för de hyresbostäder kommunen förordat.

Förutsättningen för statslån och räntestöd är att bostäderna är ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön och att kostnaderna för byggandet och underhållet är skäligen. Bostadsfonden och kommunens bostadsmyndigheter övervakar att byggnads- och underhållskostnaderna är skäligen. Byggnadstillsynsmyndigheterna övervakar, att de allmänna förutsättningarna för boendet och miljön som föreskrivs i stadganden och bestämmelser i stöd av byggnadslagen uppfylls i fråga om bostadsbyggandet. Bostadsfonden övervakar att parterna i byggnadsprojektet uppfyller sina samhälligena förpliktelser, vilka bland annat utgörs av de skatter och andra avgifter som arbetsgivaren skall erlägga.

#### Statskontoret

Statskontoret sköter de lån som bostadsfonden har beviljat samt de lån som kommunerna har beviljat och de lån som beviljats kommunerna. Till detta hör bland annat uppgörandet av skuldebrev och andra förbindelser, inbegärandet av säkerheter och skötseln av dessa, utbetalningen och indrivningen av lån, indrivningen av räntor samt transporten av lån.

Dessutom bevakar statskontoret statens intressen vid tvångsindrivning och konkurser.

#### Kommun

I den bostadsproduktion som staten stöder innehar kommunen alltid flera roller. Kommunen fungerar som planläggningsmyndighet och byggnadstillsynsmyndighet samt överlåter ofta den tomt som används för det statsstödda bostadsbyggnadsprojektet. I egenskap av bostadsmyndighet deltar kommunen i beviljandet av stöd. Kommunen är i många fall även part i projektet. Kommunen äger ofta hyreshuset, är uppdragsgivare för projektet samt, i fråga om egna projekt samtidigt också byggherre och ibland t.o.m. entreprenör.

Följden av att kommunen har olika uppgifter kan vara att de förtroendevalda personerna samt tjänste- och befattningsinnehavarna i kommunen är jäviga att delta i kommunens beslut och i beredandet av dessa. Om jäv stadgas i kommunallagen, lagen om författningsförfarande samt i stadganden som gäller konkurrens.

## 5

### ÄGARENS ANSVAR FÖR PRODUKTIONEN

Ägare och stiftande delägre till ett bostadshus som byggs med statens stöd skall förvissa sig om att projektet är lönsamt samt kontrollera funktionsdugligheten och kvaliteten hos bostäderna. Boendekostnaderna för bostäderna skall vara skäligen och konkurrenskraftigen jämfört med annat bostadsutbud.

Ägaren skall speciellt noga se till att bostäderna inte står tomma och att hyrorna därigenom inte kan uppbäras. Den stiftande delägaren för ett bostadsaktiebolag, vilket godkänts för aravalångivning, bär risken för att bostäderna inte säljs och att försäljningspriset sätts lägre än prognostiserats.

Ägaren och den stiftande delägaren har också det primära ansvaret för bostädernas boendekostnader.

## VAL AV LÅNEOBJEKT

Ågarbostadsaravalån kan beviljas en privatperson för anskaffning eller nybyggande av en bostad vilken används som egen bostad. Förutsättningen för att lån skall beviljas för anskaffning av bostadsaktier i ett hus under byggnad eller i ett hus som nyligen färdigställt är, att bostadsfonden har godkänt huset som dugligt för aravalån. Byggherren eller en stiftande delägare kan ansöka om lånedugligheten.

Hyesaravalån kan endast beviljas kommun, annat offentligt samfund, samfund som bedriver försäkringsverksamhet, av bostadsfonden angivna samfund som hyr ut bostäder på sociala grunder samt bostadsaktiebolag som ägs av dessa samfund. Dessutom kan hyesaravalån beviljas bostadsaktiebolag, vars aktier kan inlösas av hyrestagaren enligt lagen om användning, överlåtelse och inlösnings av aravahyresbostäder och aravahyreshus. Långfristigt eller kortfristigt ombyggnadslån för hyresboende kan också beviljas andra låntagare.

Kommunen väljer de projekt som skall beviljas lån genom att inom ramen för den bevillningsfullmaktandel kommunen anvisats reservera bevillningsfullmakt för hyres- eller bostadsrättshusprojekt eller genom att förordna att dessa beviljas räntestöd samt föreslå bostadsaktiebolag som dugliga för aravalån. Miljöministeriet kan överföra beslutsfattandet för beviljande av hyreshusaravalån på kommunen.

Projektplanen har central betydelse för låneansökan. I projektplanen definierar uppdragsgivaren de utrymmen som skall byggas samt målsättningarna i fråga om kvalitet och kostnader för dessa. Projektplanen bifogas låneansökningen.

Kommunen beviljar lånereserveringen utgående från en låneansökan som gäller en viss byggnadsplats. På grundval av en sådan låneansökan förordnar kommunen att räntestöd skall beviljas och att projektet skall godkännas för aravalångivning.

Om den byggnadsplatsbestämda lånereserveringen inte används inom utsatt tid, väljer kommunen ett nytt objekt.

Kommunen får inte göra lånereservering eller bevilja lån och inte heller förordna att projektet beviljas räntestöd eller föreslå att det godkännas för aravalångivning, om projektet inte är nödvändigt för att tillgodose efterfrågan på bostäder. Projektet skall beträffande byggnads-, underhålls- och boendekostnader vara skäligt. Projektet skall uppfylla de allmänna kraven på att bostäderna skall vara ändamålsenliga för

boende och funktionella med tanke på boendemiljön.

Kommunen skall, då den gör lånereservering eller beviljar lån samt förordnar att projektet beviljas räntestöd eller godkännas för aravalångivning, utreda att låntagaren har tillräckliga förutsättningar för återbetalning av lånet och att låntagaren liksom också eventuella andra parter i projektet uppfyller sina vederbörliga samhällliga förpliktelser.

Kommunen skall motivera sin lånereservering och sina beslut i fråga om räntestöd och aravalåneduglighet.

Efter det kommunen har beviljat projektet lånereservering eller förordnat räntestöd eller aravalåneduglighet, kan den som erhållit reserveringen eller förordet eller dennes representant söka samarbetsparter för projektet. Samarbetsparten skall vara sådan att han kan beviljas lån eller räntestöd.

Statens bostadsfond beslutar om beviljandet av hyesaravalån, om ett hyres- eller bostadsrätts-husprojekt skall godkännas som berättigat till räntestöd, om inte beslutanderätten enligt miljöministeriets beslut har överförts på kommunen. Dessutom godkänner bostadsfonden ett bostadsaktiebolagshus som dugligt för aravalån.

Bostadsfonden utfärdar årligen anvisningar om ansökningstiden och ansökningsförfarandet för arava- och räntestödslånen samt om annan lånebehandling som hör till fondens befogenheter.

Bostadsfonden kan bevilja aravalånet och godkänna projektet som berättigat till räntestödslån, om det på orten finns tillräcklig efterfrågan på bostäder. Om byggnads-, underhålls- och boendekostnaderna för projektet inte är skäliga och om det inte uppfyller kraven på att bostäderna är ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, får inte lån eller räntestöd beviljas eller huset godkännas som aravalånedugligt.

Bostadsfonden skall fästa uppmärksamhet vid låntagarens förutsättningar att återbetala lånet samt vid att parterna i projektet uppfyller sina samhällliga förpliktelser.

## ANSKAFFNING AV TOMT

Vid den bostadsproduktion som staten stöder kan tomten anskaffas av kommunen eller en privat markägare. Då kommunen överlåter en tomt för statsstödd bostadsproduktion, skall kommunen fästa uppmärksamhet vid hur mottagaren uppfyller förutsättningarna för erhållande av lånereservering. En stiftande aktieägare i ett bostadsaktiebolag kan överlåta tomt till bostadsaktiebolaget.

Kommunen kan arrendera eller sälja den tomt den överlåter till ett bostadsaktiebolag som kommer att godkännas för aravalångivning eller räntestöd. Tomten kan överlåtas direkt till bostadsaktiebolaget eller den stiftande delägaren.

Kommunen kan överlåta tomt till hyres- eller bostadsrättshus genom försäljning eller arrendering. *Då kommunen överlåter en tomt för ett hyres- eller bostadsrättshus skall kommunen överlåta tomt direkt till hyres- eller bostadsrättshusbolaget eller till ett annat samfund som äger det hus som byggs.*

Då kommunen överlåter tomt för sådan bostadsproduktion som staten stöder, skall kommunen jämlikt behandla alla de sökande vilka kan erhålla lånereservering eller räntestöd eller vars projekt kan godkännas som dugliga för aravalån.

Tomten kan också överlåtas genom tomtöverlåtelseävling där de sökande konkurrerar sinsemellan om genomförandet av projektet utgående från pris och kvalitet, då tomten på grund av läget eller andra faktorer är speciellt attraktiv. *Då en tomtöverlåtelseävling arrangeras skall denna avgöras enligt de målsättningar och villkor samt bedömningsgrunder som fastställs i tävlingsprogrammet.*

I det fall att byggherren eller entreprenören äger tomten eller tomten köps av en privat markägare, är förutsättningen för statens stöd, att det i överlåtelsen av tomten inte ingår sådana villkor som strider mot dessa föreskrifter eller anvisningar eller som bostadsfonden inte i övrigt kan godkänna.

## GENOMFÖRANDET AV BYGGNADSPROJEKTET

### 8.1 Allmänna principer

I den bostadsproduktion som staten stöder bör man utnyttja tillbudsstående konkurrensmöjligheter.

Nybyggande och ombyggande skall grunda sig på konkurrensförfarandet, om inte bostadsfonden på speciella grunder beviljar undantag från detta.

Tävlingen skall genomföras som en öppen tävling, om det inte föreligger speciella orsaker att verkställa denna på annat sätt. Förutsättningen för deltagande i tävlingen är, att offertgivaren är kompetent och kan utföra arbetet, har uppfyllt sina samhälleliga förpliktelser samt för övrigt uppfyller de krav som ställs i dessa föreskrifter och anvisningar.

Då uppdragsgivaren för det statsstödda bostadsbyggnadsprojektet är kommun eller annat offentligt samfund eller ett bolag som ägs av ett sådant samfund eller ett annat samfund där kommunen eller ett annat offentligt samfund innehar beslutandemakten, skall tävling utlysas inom det europeiska ekonomiska samarbetsområdet för de byggnadsentreprenader, serviceanskaffningar och varuanskaffningar vilka överstiger det gränsvärde som stadgas genom förordning.

### 8.2 Val av byggherre

Vid val av byggherre skall uppmärksamhet fästas förutom vid kostnaderna också vid yrkesskickligheten, ekonomisk och annan förmåga att genomföra projektet samt vid att de offentliga förpliktelserna har uppfyllts.

För projekt där uppdragsgivaren använder utomstående byggnadstjänster, skall tävling utlysas för byggandet. Tävling behöver dock inte genomföras om denna inte har inverkan på kostnaderna för projektet eller om inte heller andra fördelar kan uppnås genom tävlingen.

Ifall det samfund som äger hyreshuset eller bostadsrättshuset har en egen byggherreorganisation kan denna användas förutsatt att kostnaderna för projektet inte på grund av detta stiger och inte heller överstiger de byggnadskostnader som kunnat erhållas genom tävling.

För varje projekt skall man skriftligt avtala om byggherrens uppgifter och arvoden samt ansvar gentemot uppdragsgivaren.

### 8.3 Val av planerare

Ett gott genomförande och slutresultat förutsätter grundlig och sakkunnet planering.

Planeraren skall ha den utbildning och erfarenhet som planeringsuppdragets art och svårighetsgrad förutsätter. Dessutom bör planeraren vara insatt i de krav som ställs på bostadsplanering.

Det primära kriteriet vid val av planerare skall vara planerarens professionella kompetens,



erfarenhet, kostnadsmedvetenhet och prestationsförmåga samt kostnaderna för planeringen. I handlingarna för offertinbjudan skall nämnas alla de bedömningsgrunder enligt vilka offerten godkänns.

Vid projekt där uppdragsgivaren eller byggherren anlitar utomstående planeringstjänster, skall tävling utlysas för planeringen. Tävling behöver dock inte hållas om denna inte har inverkan på de målsättningar som uppställts för planeringen och inte heller på kvaliteten och kostnaderna för planeringen.

Planeraren kan också väljas genom en planeringstävling för projektet. Härvid utgör grunderna för valet i första hand kvaliteten på planen och hur förmånlig den är samt de övriga bedömningskriterier som angetts i tävlingsprogrammet.

Planeringstävlingen kan ske på inbjudan.

## 8.4 Val av genomföringssätt

Uppdragsgivaren för projektet beslutar om formen för genomförande av nybyggnadsprojektet eller ombyggnadsprojektet.

Projektet kan genomföras så att huset planeras för sig och därefter utlyses tävling för det planerade objektet. Projektet kan också ges för genomförande så att det omfattar både planeringen och byggandet som en och samma tävlande helhet. Härvid utlyses tävling för planeringen och entreprenaderna som en helhet.

*Det är att rekommendera, att kontakt upprätthålls med bostadsfonden då nya former av genomförande används för projektet.*

## 8.5 Val av entreprenör

Tävling skall alltid utlysas för huvudentreprenaden och sidoentreprenaden, om inte annat stadgas i föreskrifter och bestämmelser eller statens bostadsfond beviljar undantag för detta.

Om delad entreprenad används, dvs. projektets uppdragsgivare eller byggherre beställer arbetena av olika entreprenörer, skall tävling utlysas för delentreprenaderna på samma sätt som för huvud- och sidoentreprenaden.

Vid utlysandet av tävling för byggandet skall principerna för entreprenadtävling inom byggnadsbranschen följas, om inte annat stadgas i föreskrifter och bestämmelser.

Entreprenadtävlingen kan genomföras som projektbestämd offerttävling, varvid den förmånligaste offerten vinner. Tävlingen kan också ske i form av en entreprenadtävling där entreprenadpriset har

fastställts i offertinbjudan och tävlingen avgörs utgående från kvaliteten på planeringen. Bland annat kan tävlingen gälla planering och genomförande på olika nivåer utgående från en referensplan och då fattas beslutet utgående endera från priset eller kvaliteten.

Tävlingen skall verkställas som en öppen tävling, om det inte föreligger särskilda skäl att avvika från detta. Om möjligt skall för huvudentreprenaden, sidoentreprenaden och säranskaffningarna inbegäras minst fem av varandra oberoende offerter. De sekretessbelagda offerterna skall inbegäras av leverantörer vilka meddelat att de kan ge offert och uppfyller de krav som ställs beträffande erfarenhet, yrkeskunskap, prestationsförmåga och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet samt fullföljandet av samhällliga förpliktelser.

I en öppen tävling kan alla intresserade inlämna offerter. Dessutom bör byggherren eller uppdragsgivaren kontrollera att ett tillräckligt stort antal offerter fås från sådana leverantörer vilka kan godkännas för genomförandet av arbetet. Före offertinbjudan skall de eventuella hinder som offerttiden kan utgöra för valet av leverantör utredas. Innan offerten godkänns skall ytterligare klarläggas att leverantören uppfyller de uppställda kraven.

Då tävling utlysts för huvud- och sidoentreprenaden samt säranskaffningar skall de som gett offert beredas tillfälle att närvara då offerterna öppnas.

Vid valet av entreprenör skall offertpriset och de speciella grunder som fastställts i begäran om offert vara avgörande. Vid valet skall också fästas uppmärksamhet vid entreprenörens erfarenhet och yrkeskunskap, prestationsförmåga och ekonomiska förutsättningar att genomföra projektet samt vid att entreprenören fullföljt sina samhällliga förpliktelser.

Om kommunens egna byggnadsenhet deltar i entreprenadtävlingen skall i offerten inbegripas de direkta och indirekta kostnader som förorsakas kommunen av byggnadsverksamheten. Härvid skall i offerten meddelas de direkta kostnaderna och de allmänna kostnaderna.

## 8.6 Särskilda skäl för att inte utlysa tävling

Tävlingsförfarandet kan frångås om projektet ingår i miljöministeriets forsknings- och experimentsbyggnadsprogram där leverantörerna har valts utgående från undersökningar eller experiment. Någon tävling behöver inte heller utlysas om entreprenören överlåter tomten. När projektet är genomfört bör det dock vara konkurrenskraftigt.

Miljöministeriet uppgör ett omfattande experimentsbyggnadsprogram som bland annat omfattar projekt vilka stöds av Teknologiska utvecklingscentralen och vissa andra myndigheter.

Ministeriet ger vid behov separata föreskrifter om grunderna för undantag från tävling.

Statens bostadsfond beviljar undantag från kraven på utlysande av tävling.

En stiftande delägare konkurrerar om bostadsköparna och handlar på egen risk. En stiftande delägare i ett bostadsaktiebolag som själv fungerar som byggherre eller entreprenör, behöver inte utlysa tävling för byggherrefunktionen eller entreprenaden.

## 9

### ÖVERVAKNING AV BYGGNADSARBETET

Byggnadstillsynsmyndigheterna, den ansvarige arbetsledaren samt byggherrens inspektör, vilka till sin hjälp kan ha flera inspektörer, övervakar byggnadsarbetet. För tillsynen över byggnadsarbetet tillämpas de föreskrifter som publicerats i Finlands Byggbestämmelsesamling del A 1.

Vid byggandet av ett bostadsaktiehus har de kommande invånarna, enligt lagen om bostadsköp, rätt att i egenskap av aktieköpare välja observatör för byggnadsarbetet.

Kvaliteten på byggandet beror i mycket hög grad på den övervakning som de som genomför byggnadsprojektet själva utför. *Det rekommenderas att från början av år 1997 förutsätta kvalitetssystem eller åtminstone arbetsplatsvis kvalitetskontrollplan av byggherren, planeraren och entreprenörerna. Om möjligt skall kvalitetssystem också förutsättas av dem som tillverkar byggnadsprodukter.*

## 10

### ÖVERVAKNING AV KVALITET OCH KOSTNADER

Vid planeringen av byggnadsprojektet skall samtliga byggnadsbestämmelser som gäller bostadsplanering beaktas. Bostäderna och boendemiljön skall tillfredsställa föränderliga boendebeställarnas hela

livslängd. Nybyggandet skall ena samhällstrukturen.

Den statsstödda bostadsproduktionen skall vara skäligen i fråga om byggnads- och anskaffningskostnader samt underhålls- och boendekostnader.

*Vid bedömningen av byggnads-, anskaffnings- och underhållskostnaderna skall husets hela livslängd beaktas. Kostnaderna för ombyggnad skall periodiseras så, att de tillsammans med underhållskostnaderna inklusive årsreparationerna inte överstiger skäliga årliga boendekostnader.*

Allmänna förutsättningar för att lån och räntestöd skall beviljas är att kostnaderna är skäliga. Statens bostadsfond övervakar då den beviljar lån och godkänner räntestöd för lånet eller godkänner bostadsaktiebolaget som lånedugligt, att de allmänna förutsättningarna för kostnaderna uppfylls. Också kommunen skall fästa uppmärksamhet vid kostnaderna då den beviljar lånereserveringen samt förordrar att räntestöd beviljas och projektet godkänns som aravalånedugligt.

Den myndighet som beviljar stödet godkänner projektets byggnadsplan och kostnader samt finansieringsplanen för bostadsaktiebolagshus. För projektet fastställs ett belåningsvärde enligt vilket stödet fastställs, samt ett anskaffningsvärde enligt vilket överlåtelsepriset för huset och aktierna bestäms.

God samverkan mellan kostnader och kvalitet uppnås bäst genom en mångsidig konkurrens. Vid övervakningen skall uppmärksamhet fästas vid att priserna utgör grunden för konkurrensen.

Uppdragsgivaren för projektet svarar för styrningen av detta enligt de målsättningar han uppställt. Genom planering och valet av genomföringssätt styrs projektet mot kostnadsmålsättningen. I tävlingen fastställs om de uppställda kvalitets- och kostnadsmålsättningarna har uppnåtts.

## 11.

### UNDERHÅLLSDOKUMENT

De dokument som uppgörs vid genomförandet av ett statsstött bostadsbyggnadsprojekt och ombyggnadsprojekt och som har betydelse för fastighetsförvaltningen, skall överlämnas uppdragsgivaren som i sin tur skall ge dem åt fastighetsägaren.

Från år 1997 skall användnings- och underhållsanvisningar uppgöras för fastigheten då det är fråga om ett av staten stött bostadsbyggnadsprojekt eller omfattande ombyggnadsprojekt.

*De bostöder för vilka räntestödslån beviljas skall vara ändamålsenliga för boende och funktionella med tanke på boendemiljön, och kostnaderna för nybyggnaden, anskaffningen eller ombyggnaden samt för underhåll och boende skall vara skäligen. Nybyggnad och ombyggnad skall basera sig på ett konkurrensförfarande, om inte statens bostadsfond av särskilda skäl beviljar undantag från detta. Miljöministeriet har rätt att meddela föreskrifter och anvisningar om vad som stadgas ovan i detta moment. (Lag om räntestöd för bostadsrättshuslån 5 § 1 mom.)*

*Miljöministeriet skall meddela byggnadstekniska och motsvarande föreskrifter och anvisningar som kompletterar byggnadslagen och byggnadsförordningen och som publiceras i Finlands byggbestämmelsesamling. I byggbestämmelsesamlingen kan även intas föreskrifter och anvisningar om byggande som ministeriet har utfärdat med stöd av någon annan lag eller förordning samt, med ministeriets tillstånd, andra myndigheters föreskrifter och anvisningar om byggande. (ByggL 13 §)*

*Den som börjar genomföra ett byggnadsprojekt skall se till att byggandet sker enligt denna lag samt de stadganden och bestämmelser som har utfärdats med stöd av lagen samt enlighet med det tillstånd som har beviljats. Han skall även i sin mån dra försorg om att tillsynen över och granskningen av byggnadsarbetet är tillräckliga. (ByggL 9 §)*

*Den som utarbetar en plan för byggande eller en specialplan skall ha utbildning och erfarenhet med hänsyn till planeringsuppgiftens art och de krav som den ställer inom det planeringsområde som uppgiften avser. Den som planerar bostadshus och bostadsutrymmen skall dessutom ha tillräcklig förtrogenhet med de krav som ställs på god bostadsplanering.*

*Ett enkelt byggnadsprojekt kan även planeras av en person som inte har den kompetens som anges i 1 mom. men som anses ha tillräckliga förutsättningar för att utföra planeringsuppgiften. (ByggF 83 §)*



48.00

**TRYCKERICENTRALEN**

FÖRLAGSVERKSAMHETEN, PB 516  
00101 Helsingfors, växel (90) 566 01  
POSTFÖRSÄLNINGEN, telefon (90) 566 0266  
telefax (90) 566 0380, telex 123458 vapk fi  
VALTIKKA-BOKHANDLARNÄ I HELSINGFORS  
Annegatan 44, telefon (90) 566 0566  
Södra Esplanaden 4, telefon (90) 662 801



ISBN 951-37-1719-4