

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 2000

Ympäristöministeriö on maankäyttö- ja rakennuslain 13 §:n (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 66 §:n (895/1999) nojalla antanut rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta koskevat määräykset ja ohjeet (A4).

Määräykset ja ohjeet koskevat säädetyn mukaisesti myös rakennuksen korjaus- ja muutostyötä.

Määräykset ja ohjeet tulevat voimaan 1 päivänä toukokuuta 2000.

Helsingissä 16 päivänä helmikuuta 2000

Ympäristöministeri Satu Hassi

Yli-insinööri Seppo Mauramo

Sisällys

MÄÄRITELMIÄ

- 1 YLEISTÄ
- 1.1 Soveltamisala
- 1.2 Rakennuksen ominaisuuksien säilyminen
- 2 KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJEEN SISÄLTÖ
- 3 KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJEEN VALMISTUMINEN

MERKKIEN SELITYS

Määräykset, jotka on painettu vasemmalle palstalle tällä isolla kirjaskoolla, ovat sitovia.

Ohjeet, jotka ovat oikealla palstalla pienellä kirjaskoolla, sisältävät hyväksyttäviä ratkaisuja.

Selostukset, jotka ovat oikealla palstalla kursivoituna, antavat lisätietoja sekä sisältävät viittauksia säädöksiin, määräyksiin ja ohjeisiin.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

tarkoittaa kiinteistönpitoa tukevaa kiinteistökohtaista asiakirjakokonaisuutta. Se sisältää suunnittelussa ja uudis- ja korjausrakentamisessa päätetyt kiinteistön elinkaarialouden perusteet. Siihen kootaan kiinteistön hoidon, huollon ja kunnossapidon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet sekä asukkaille ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet. Käyttö- ja huolto-ohjeessa johdetaan rakennusosien ja laitteiden käyttöikätaavoitteista niiden kunnossapitajaksot sekä edelleen tarkastusten ja huoltojen ohjelmat. Siinä esitetään hyvän energiatalouden ja sisäilmaston edellyttämiä hoito-, huolto- ja kunnossapitotehtäviä.

Selostus

Käyttö- ja huolto-ohje on väline kiinteistön elinkaaren hallintaan, ja se tulee ympäristötaseiden laatimista. Sen avulla voidaan saavuttaa ylläpidon tavoitteet kiinteistön taloudellisen käytönsä ajan.

Kiinteistökohtainen käyttö- ja huolto-ohje koostuu tarvittaessa rakennuskohteisista käyttö- ja huolto-ohjeista, joiden tallennusmuoto on vapaasti valittavissa. Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmuksessa viranomaisen todennettavissa.

Muita määritelmiä**Kiinteistöhoito**

tarkoittaa kiinteistön ylläpitoon kuuluvaa säännöllistä toimintaa, jolla pyydetään kiinteistössä halutut olot. Kiinteistöhoitoon kuuluu laitejärjestelmien, rakenteiden ja vastaavien hoito, kiinteistönhuolto, korjaus, siivous ja ulkoalueiden hoito (lumi- ja kasvityöt, puhtaanapito).

Kiinteistönpito

tarkoittaa juridiseen oikeuteen tai velvollisuuteen perustuvaa vastaimista kiinteistöistä ja sen ominaisuuksista. Kiinteistönpitoon kuuluu muun muassa teknisten järjestelmien hoitoa ja ylläpitoa, asiakaspalvelua sekä talous- ja henkilöstöhallintoa. Kiinteistönpitoon voi kuulua myös rakentamista ja rakennusten purkamista.

Kiinteistön ylläpito

tarkoittaa sitä osaa kiinteistönpidosta, johon kuuluvien toimintojen tarkoituksena on kunnan, arvon, käytettävyyden ja koettavuuden säilyttäminen. Kiinteistön ylläpitoon kuuluvia toimintoja ovat muun muassa kiinteistöhoito ja kunnossapito.

Kunnossapito; kunnostava korjausrakentaminen

tarkoittaa korjausrakentamista, jossa kohteen käytettävyys ja koettavuus pysytetään uusimalla tai korjaamalla

la vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu.

Kunnossapitajakso

tarkoittaa aikaväliä, jonka jälkeen rakenteissa tai teknisessä järjestelmässä joudutaan tekemään kunnossapitoa.

Käyttöikä

tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen tai rakennusosan kaikki toimivuusvaatimukset täyttyvät, kun kohdetta hoidetaan, huolletaan ja kunnossapidetään suunnitelmallisesti ja ohjeiden mukaan.

Rakennusosa

tarkoittaa rakennuksen tai rakennelman aineellista osaa, jota voidaan pitää käsitteellisesti itsenäisenä. Rakennusosat voivat muodostua useista eri rakennustuotteista muun muassa rakennustarvikkeista, -aineista, -laitteista, -teknisistä järjestelmistä, -varusteista ja -kalusteista.

Suunniteltu käyttöikä (suunnittelukäyttöikä)

tarkoittaa rakennushankkeeseen ryhtyvän, rakennuttajan tai suunnittelijan määrittämää käyttöikävaatimusta.

Ylläpito-organisaatio

tarkoittaa organisaatiota tai yhteisöä, joka vastaa kiinteistön ylläpitoon liittyvistä asioista joko itse tai valitsemiansa alihankkijoiden avulla.

YLEISTÄ

1.1 Soveltamisala

Maankäyttö- ja rakennusasetus 66 § 1 momentti

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava, jollei erityisestä syystä muuta johdu, rakennusta varten, jota käytetään pysyväan asumiseen tai työskentelyyn. Sama koskee tällaisen rakennuksen sellaista korjaus- ja muutostyötä, joka on verrattavissa rakennuksen rakentamiseen, ja soveltuvin osin korjaus- ja muutostyötä, joka muutoin edellyttää rakennuslupaa.

1.1.1 Määräys

Nämä määräykset ja ohjeet koskevat rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimista.

Ohje

Käyttö- ja huolto-ohjetta ei tarvitse laatia esimerkiksi silloin, kun rakennuslupa on myönnetty tilapäiselle rakennukselle eikä yleensä myöskään silloin, kun rakennuslupa on myönnetty määräajan paikallaan pysytettävälle rakennukselle. Loma- ja virkistyskäyttöön tarkoitettua rakennusta varten ei tarvitse laatia käyttö- ja huolto-ohjetta. Ympärivuotisessa käytössä olevaa majoituselinkeinoon harjoittamiseen tarkoitettua rakennusta varten on laadittava käyttö- ja huolto-ohje. Myös tuotanto- ja varastorakennukset mukaanlukien prosessiteollisuuden rakennukset ja tilat, joissa ei pysyvästi työskennellä, jäävät useimmiten säädöksen soveltamisen ulkopuolelle.

Määräyksiä ja ohjeita sovelletaan rakennuksen tonttiin ja rakennuspaikkaan koskien näiden teknistä hoitoa ja kunnossapitoa sekä pysyväan asumiseen tai työskentelyyn tarkoitettuun tilaan sellaisessakin rakennuksessa, johon ei muuten tarvitse laatia rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjetta.

Korjaus- ja muutostyössä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laadintavelvoite koskee rakennusluvassa olevaa rakennusosaa tai rakennuksen osaa tai rakennusta.

Selostus

Suosittelavaa on laatia käyttö- ja huolto-ohje korjaus- ja muutostyön yhteydessä soveltuvin osin koko rakennukselle, siten myös niille rakennuksen osille, joita korjaus- ja muutostyö ei koske.

1.2 Rakennuksen ominaisuuksien säilyminen

1.2.1 Määräys

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje tulee laatia huomioon ottaen rakennuksen ja rakennusosien ominaisuuksien säilyminen suunnitellun käyttöajan ajan.

Selostus

Rakennuksen ja sen rakennusosien ominaisuuksien säilyminen edellyttää suunnitelmallista ylläpitoa.

Tuotteen käyttöikää koskevia ilmauksia on pidettävä keinovalitun oikeat tuotteet käyttöikänsä ja kestävyysperusteella oikeaan paikkaan, eikä käyttöikää koskevia ilmauksia voi tulkita valmistajan tuotteelle antamaksi takuiksi.

KÄYTTÖ- JA HUOLTO-OHJEEN SISÄLTÖ

Maankäyttö- ja rakennusasetus 66 § 2 momentti

Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen käyttötarkoituksen ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten.

2.1 Määräys

Käyttö- ja huolto-ohje sisältää rakennuksen ja sen rakennusosien kunnossapidon sekä hoidon ja huollon lähtötiedot, tavoitteet, tehtävät ja ohjeet omistajalle ja ylläpito-organisaatioille sekä asukkaille ja tilojen käyttäjille annettavat ohjeet.

Ohje

Kunnossapidon kannalta merkityksellisistä rakennusosista esitetään käyttö- ja huolto-ohjeessa

- rakennusosien käyttöikätaavoitteet,
- rakennusosien arvioituja kunnossapitopaksoja ennakoituine kunnossapitotoimenpiteineen sekä
- tietoja pintarakenteista ja -materiaaleista ja niiden kunnossapitotoimenpiteistä.

Tarvittaessa merkitään paikantamispiirustuksiin kiinteistön ylläpidon kannalta keskeisten ylläpitokohteiden ja tilojen sijaintitiedot sekä tietoja rakennusosien uusittavuudesta, vaihdettavuudesta ja korjattavuudesta. Tontin sijainnista ja olosuhteista johtuvien erityisominaisuuksien tulee ilmetä käyttö- ja huolto-ohjeesta.

Selostus

Rakennushankkeeseen ryhtyvä (omistaja) asettaa, rakennuttajan ja suunnittelijoiden avustamana rakentamista tai korjaamista suunnitellessaan (tilaohjelmavaihe) käyttöikätaavoitteet laajuudeltaan ja kustannuksiltaan sekä kunnossapidon kannalta merkityksellisille (esimerkiksi herkästi turmeltuville) rakennusosille. Suunnittelun ja uuden rakennuksen tai korjausrakentamisen edetessä käyttöikä ja kunnossapitopakso ovat yksi arviointiperuste yksittäisiä rakennusosia valittaessa.

Nämä suunnittelun ja rakentamisen aikana tehtävät yksittäisten rakennusosien valinnat tehdään käytettävissä olevien tietojen perusteella siten, että hankkeen alkuvaiheessa asetetut käyttöikätaavoitteet sekä myöhemmin asetetut rakennusosien käyttöikävaatimukset täyttyvät mahdollisimman hyvin.

Rakennuttaja ja suunnittelija valitsevat yhdessä, lähtien käyttöikätaavoitteista, rakennustuotteet ja työtavat sekä samalla rakennustuotteiden ohjeelliset kunnossapitopakso. Rakennuksen kunnossapitoa varten kootaan laajuudeltaan ja kustannuksiltaan sekä kunnossapidon kannalta merkityksellisten rakennusosien määrätiedot, käyttöikätaavoitteet sekä arvioidaan rakennusosien uusimis-/kunnossapitoajankohdat ja ennakoitujen toimenpiteet.

Työmaalla tehtyjen merkittävien sisä- ja ulkopuolisten pintarakenteiden tarvike- ja paikantamistiedot merkitään käyttö- ja huolto-ohjeeseen samoin kuin merkittävien tehdasvalmistettujen rakennusosien, pintarakenteiden ja materiaalien hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän asiana on huolehtia, että tavarantoimittajat ja urakoitsijat toimittavat tuotekohtaiset hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet liitettäväksi käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Ohje

Hoitoa ja huoltoa varten rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa esitetään

- teknisen hoidon ja huollon tehtävät hoito- ja huoltojaksoineen,
- teknisen hoidon ja huollon ohjeelliset toiminta- ja tavoitearvot,
- lämmön ja sähkön kulutuksen tavoitearvot ja seuranta sekä
- veden kulutuksen seuranta.

Tarvittaessa esitetään yksittäisten rakennusosien tarkastusten, hoitojen, huoltojen ja kunnossapidon suoritusohjeita sekä ohjeita häiriöiden varalle.

Selostus

Hoito- ja huoltojaksot sekä toimenpiteiden suoritustavat valitaan siten, että käytettävissä olevien tietojen perusteella arvioidut kunnossapitotaksot voivat toteutua.

Tarkastustaulukot määrittelevät tarkastusten ja huoltojen tehtävät, kohteet, suorituskerrat ja ajoitukset.

Automaattisten sammutuslaitteistojen, hissien ja savuhormien huollosta ja kunnossapidosta säädetään erikseen. Näitä ja muita vastaavia laitteita koskevat huolto- ja kunnossapito-ohjeet on tarkoituksenmukaista liittää näissä määräyksissä tarkoitettun käyttö- ja huolto-ohjeen osaksi.

Ohjeelliset toiminta-arvot sisältävät muun muassa sisäilmaston tavoitearvot, teknisten järjestelmien toiminta-arvot ja -ajat sekä lämmön ja sähkön sekä veden kulutuksen tavoitearvot.

Ohje

Tilan käyttöä varten rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa esitetään

- tuotekohtaiset hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet
- muut tarpeelliset tilojen käyttäjille tarkoitetut ohjeet.

Selostus

Urakoitsijoiden ja tavarantoimittajien tuotekohtaiset ohjeet sisältävät käyttö-, hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet. Tuotekohtaisia ohjeita ovat muun muassa konekortit, mittaus-, säätö- ja virityspöytäkirjat, tehokäyrästä, kytkentäkaaviot ja varaosaluettelot.

Tilojen käyttäjille tarkoitetut ohjeet sisältävät muun muassa tilojen rakennusosien toimivuuden (esimerkiksi ääneneristävyydet) seuranta- ja hoito-ohjeet sekä valmistajien ja tavarantoimittajien laatimat tuotekohtaiset käyttö- ja huolto-ohjeet. Tuotekohtaisia ohjeita ovat muun muassa koneiden, laitteiden ja järjestelmien käyttö- ja hoito-ohjeet sekä varusteiden ja materiaalien hoito-ohjeet.

Asuintilojen käyttöohjeet ovat asuntokohtaiset.

Asuntokauppalain (843/1994) 4 luvun 15 §:n mukaan uudessa asunnossa on virhe, jos myyjä ei ole antanut ostajalle tarpeellisia erityistietoja asunnon materiaalien tai laitteiden käytöstä tai hoidosta taikka on antanut näistä seikoista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja.

6 2.2 Määräys

Enintään kahden asunnon omajohtoisessa asuinrakennushankkeessa käyttö- ja huolto-ohjeen sisältö voi rajautua niihin rakennusosiin ja teknisiin järjestelmiin, joiden hoidolla ja huollolla sekä kunnossapidolla on vaikutusta rakennuksen turvallisuus- ja terveysriskeihin.

Ohje

Rakennushankkeeseen ryhtyvän asiana on huolehtia, että tavarantoimittajat ja urakoitsijat toimittavat tuotekohtaiset hoito-, huolto- ja kunnossapito-ohjeet. Aineisto liitetään rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeeseen.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeessa varaudutaan lämmön, sähkön ja veden kulutusseurantaan.

Selostus

Käyttö- ja huolto-ohjeen laadintavelvoite koskee myös mahdollista kiinteistökohtaista jäteveden puhdistuslaitteistoa sekä öljysäiliötä laitteistoiineen.

Kuluttajansuojalain (38/1978) taloelementtien kauppaa ja rakennusurakkaa koskevan 9 luvun 14 §:n mukaan toimeksisaajan suorituksessa on niin ikään virhe, jos sen yhteydessä ei luovuteta tilaajalle elementtien säilytystä, asentamista, käyttöä tai hoitoa varten tarpeellisia ohjeita...

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 134 §
4 momentti**

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen laatimisesta määrätään rakennusluvassa siten kuin asetuksella tarkemmin säädetään.

**Maankäyttö- ja rakennuslaki 153 §
2 momentti**

Loppukatselmusta haettaessa tulee rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen, jos sellainen on määrätty laadittavaksi, olla riittävässä laajuudessa valmis ja luovutettavissa rakennuksen omistajalle.

3.1 Määräys

Käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla loppukatselmusta toimitettaessa siinä valmiudessa, että sen avulla kyetään käynnistämään kiinteistöhoito ja -huolto sekä kiinteistön kunnossapito. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen tulee olla valmis niiden rakennusosien osalta, jotka ovat valmistuneet loppukatselmukseen mennessä.

3.2 Määräys

Vastuu käyttö- ja huolto-ohjeen asianmukaisesta sisällöstä kuuluu rakennushankkeeseen ryhtyvälle. Rakennusvalvontaviranomaisen tulee loppukatselmuksessa tarkistaa, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on asianmukaisesti laadittu. Asia-ta tehdään merkintä loppukatselmuspöytäkirjaan.

Selostus

Ylläolevalla määräyksellä määritellään käyttö- ja huolto-ohjeen riittävä valmius loppukatselmuksessa.

Rakennusprosessin luonteesta johtuen saattaa olla tarvetta tehdä muutoksia ja täydennyksiä käyttö- ja huolto-ohjeeseen loppukatselmuksen jälkeen.

Selostus

Tarkoituksena on, kun rakennustyö on hyväksytty sopimusosapuolten yhteisessä vastaanottotarkastuksessa (vastaanottotarkastuksella tarkoitetaan rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mainitsemaa asianomaista tarkastusta), että vastuu käyttö- ja huolto-ohjeen mukaisen hoidon, huollon ja kunnossapidon käynnistymisestä ja ylläpidämisestä sekä käyttö- ja huolto-ohjeen käytöstä ja ylläpidosta siirtyy kiinteistön omistajalle, ellei omistaja ole sopimuksin toisin päättänyt. Vuositarkastusta edeltävä (tai muuten sovittu) aika on rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen koekäyttöai-kaa. Sen aikana käyttö- ja huolto-ohjeeseen saattaa olla tarpeen tehdä muutoksia muun muassa siksi, että lopulliset toiminta-arvot ja tavoitetasot saattavat selvitä vasta, kun kiinteistön käyttö on vakiintunut tai että vuositarkastusta edeltävänä aikana korjataan mahdollisia vikoja ja puutteita tai tehdään teknisiä muutoksia ja korjauksia. Viimeistään vuositarkastukseen mennessä (tai muuten sovittuna aikana) tulisi käyttö- ja huolto-ohje päivittää.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeen luovutuksen yhteydessä tulisi omistajan edellyttää, että laatijat perehdyttävät kiinteistön edustajat ja ylläpito-organisaation riittävässä laajuudessa käyttö- ja huolto-ohjeen käyttöön ja ylläpitoon.

Rakennus ympäristöineen on pidettävä sellaisessa kunnossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumenna ympäristöä (MRL 166 § 1 mom.).