

## Bruks- och underhållsanvisning för en byggnad

### FÖRESKRIFTER OCH ANVISNINGAR 2000

*Miljöministeriet har med stöd av 13 § markanvändnings- och bygglagen (132/1999) samt 66 § markanvändnings- och byggförordningen (895/1999) utfärdat föreskrifter och anvisningar vilka gäller bruket och underhållet av en byggnad (A4). Föreskrifterna och anvisningarna gäller på det sätt som fastställs också reparations- och ändringsarbeten i bygganden.*

*Föreskrifterna och anvisningarna träder i kraft den 1 maj 2000.*

*Helsingfors den 16 februari 2000*

*Miljöminister Satu Hassi*

*Överingenjör Seppo Mauramo*

## Innehåll

### DEFINITIONER

- 1 ALLMÄNT
- 1.1 Tillämpningsområde
- 1.2 Bibehållandet av byggnadens egenskaper
- 2 INNEHÅLLET I BRUKS- OCH UNDERHÅLLSANVISNINGEN
- 3 UTARBETANDET AV BRUKS- OCH UNDERHÅLLSANVISNINGEN

### TECKENFÖRKLARING

**Föreskrifterna**, som är tryckta i vänster spalt, är förpliktande.

**Anvisningarna**, vilka är tryckta i höger spalt, innehåller lösningar som kan godkännas

**Förklaringarna**, vilka är tryckta kursiverade i höger spalt, ger tilläggsuppgifter samt innehåller hänvisningar till föreskrifter och anvisningar.

**Byggnadens bruks- och underhållsanvisning**

avser en fastighetsbestämd dokument-samling som stöder fastighetsförvaltningen. Anvisningen innehåller de grunder för fastighetens kretslopps-ekonomi, vilka fastställts vid planeringen och för nybyggande och reparationsbyggande. I anvisningen sammanställs utgångsdata, målsättningar, uppgifter och anvisningar för skötseln, servicen och underhållet av fastigheten samt de anvisningar som skall ges åt de boende och andra som använder utrymmena. I bruks- och underhållsanvisningen styrs utgående från byggdelaars och anordningars planerade användningstid underhållsperioderna för dessa samt dessutom programmen för inspektioner och service. I anvisningarna framläggs de skötsel, service- och underhållsåtgärder som en god energihushållning och ett bra inomhusklimat förutsätter.

**Förklaring**

*Bruks- och underhållsanvisningen är ett medel för hanteringen av byggnadens användningstid och anvisningen stöder uppgörandet av miljöbalanser. Med hjälp av anvisningen kan man uppnå målen för underhållet under fastighetens ekonomiska användningstid.*

*Den fastighetsbestämda bruks- och underhållsanvisningen består vid behov av byggnadsbestämda bruks- och underhållsanvisningar, för vilka förvaringsform fritt kan väljas. Bruks- och underhållsanvisningen skall kunna överlämnas till myndigheterna vid slutsynen.*

**Övriga definitioner****Fastighetsskötsel**

avser den regelbundna verksamhet som hör till underhållet av en fastighet genom vilken man kan bibehålla de önskade förhållandena i fastigheten. Till fastighetsskötseln hör underhåll av anordningar, konstruktioner med mera, fastighetsservice, reparationer, städning och skötsel av utomhusområdena (snöarbeten, skötsel av planteringar, renhållning).

**Fastighetsförvaltning**

avser det ansvar för fastigheten och dess egenskaper som grundar sig på juridisk rätt och skyldighet. Till fastighetsförvaltningen hör bland annat skötsel och underhåll av tekniska system, kundbetjäning samt ekonomi- och personalförvaltning. Till fastighetsförvaltningen kan också höra byggande och rivning av byggnader.

**Upprätthållande av fastigheten**

avser den del av fastighetsförvaltningen till vilken hör de åtgärder som avser att bibehålla skicket, värdet, användbarheten och de upplevda egenskaperna. Åtgärder som hör till upprätthållandet av fastigheten är bland annat fastighetsskötsel och underhåll.

**Underhåll; istandsättande reparationer**

avser sådana reparationer där objektets användbarhet och upplevda egenskaper bibehålls genom att förnya eller reparera felaktiga och förslitna delar utan att objektets relativa kvalitetsnivå väsentligt ändras.

**Underhållsperiod**

avser den tidsperiod efter vilken underhåll bör utföras i konstruktioner eller tekniska system.

**Användningstid**

avser den tid efter ibruktageandet som samtliga funktionskrav på konstruktioner eller byggdelaar har uppfyllts, då objektet sköts och underhålls planerligt och enligt anvisningarna.

**Byggdel**

avser en materiell del av byggnaden eller konstruktionen, som begreppsmässigt kan anses vara självständig. Byggdelaarna kan bildas av flera olika byggprodukter som bland annat byggnadsmaterial, anordningar, tekniska system, utrustning och inventarier.

**Planerad användningstid**

avser det krav för användningstiden för fastigheten som fastställs av den byggherre eller planerare som påbörjar ett byggprojektet.

**Underhållsorganisation**

avser en organisation eller ett samfund som svarar för ärenden i samband med underhållet av fastigheten endera i egen regi eller med hjälp av underleverantörer som organisationen valt.

# ALLMÄNT

## 1.1 Tillämpningsområde

### **Markanvändnings- och byggförfordningen 66 § 1 moment**

En anvisning för bruk och underhåll av byggnaden skall, om inte något annat föranleds av särskilda skäl, utarbetas för en byggnad som används för permanent boende eller arbete. Detsamma gäller sådana reparationer eller ändringar av en dylik byggnad som kan jämföras med uppförande av en byggnad och i tillgängliga delar reparations- och ändringsarbete som i övrigt förutsätter bygglov.

#### 1.1.1 Föreskrift

Dessa föreskrifter och anvisningar gäller utförandet av en byggnads bruks- och underhållsanvisning.

#### **Anvisning**

Bruks- och underhållsanvisning behöver inte utarbetas exempelvis då bygglov har beviljats för en temporär byggnad och i allmänhet inte heller då bygglov har beviljats för en byggnad som uppförs för en viss tid på platsen. Bruks- och underhållsanvisning behöver inte heller utarbetas för en byggnad som är avsedd för semester- och rekreationsbruk. Bruks- och underhållsanvisning skall utarbetas för en byggnad som är avsedd att användas året runt för bedrivandet av inkvarteringsverksamhet. Också produktions- och lagerbyggnader, inklusive processindustribyggnader och utrymmen, i vilka inte arbetas fortlöpande, blir oftast utanför tillämpningen av föreskriften.

Föreskrifterna och anvisningarna tillämpas för byggnadens tomt och byggnadsplats och gäller den tekniska skötseln och underhållet av dessa samt för lokaliteter som är avsedda för permanent boende eller arbete också i en sådan byggnad, för vilken man inte annars skulle behöva utarbeta någon bruks- och underhållsanvisning.

Vid reparation och ändring av byggnaden gäller kravet på att utarbeta bruks- och underhållsanvisningen den byggedel eller del av byggnaden eller den byggnad som är objekt för bygglovet.

#### **Förklaring**

*Rekommenderas att bruks- och underhållsanvisningen utarbetas i tillämpliga delar för hela byggnaden i samband med reparationen eller ändringen, således också för de delar av byggnaden som inte berörs av reparationen eller ändringen.*

## 1.2 Bibehållandet av byggnadens egenskaper

#### 1.2.1 Föreskrift

Bruks- och underhållsanvisningen för byggnaden skall utarbetas med beaktande av bibehållandet av egenskaperna hos byggnaden och byggdelarna under den planerade användningstiden.

#### **Förklaring**

*Bibehållandet av egenskaperna hos byggnaden och byggdelarna förutsätter ett planmässigt underhåll.*

*Angivanden som gäller produktens användningstid skall anses vara endast ett sätt att välja rätta produkter utgående från användningstiden och hållbarheten för rätt plats och angivanden om produktens användningstid kan inte tolkas som en garanti som producenten ställer för produkten.*

## INNEHÅLLET I BRUKS- OCH UNDERHÅLLS-ANVISNINGEN

### Markanvändnings- och byggförfordningen 66 § 2 moment

Bruks- och underhållsanvisningen innehåller uppgifter som med beaktande av byggnadens användningsändamål och egenskaper samt byggnadens och dess byggdelaars och anordningars planerade användningstid behövs för att byggnaden skall kunna användas på behörigt sätt och för fullgörande av underhållsskyldigheten.

### 2.1 Föreskrift

Bruks- och underhållsanvisningen innehåller utgångsdata, målsättningar, uppgifter och anvisningar om skötseln, servicen och underhållet av byggsdelen och dess byggdelaars för ägaren och underhållsorganisationen samt de anvisningar som skall ges de boende och de som använder andra lokalteter.

### Anvisning

För de byggdelaars, vilka har betydelse för underhållet framläggs i bruks- och underhållsanvisningen

- målen för användningstiden för byggdelaarna,
- de beräknade underhållsperioderna för byggdelaarna jämte prognostiserade underhållsåtgärder samt
- uppgifter om ytkonstruktioner och -material samt underhållsåtgärder för dessa.

Vid behov markeras i lokaliseringssritningarna uppgifter om underhållsobjekt och utrymmen som är centrala för fastighetsunderhållet samt uppgifter om vilka byggdelaars som kan förnyas, utbytas eller repareras. Särskilda egenskaper vilka beror på tomtens placering och förhållanden, skall framgå av bruks- och underhållsanvisningen.

### Förklaring

*Den som påbörjar byggprojektet (ägaren) uppställer med hjälp av byggherren och planerarna vid planerandet av byggandet eller reparationerna (utrymmesprogramskedet) målen för användningstiden för byggdelaars vilka beträffande omfång och kostnader samt underhåll (såsom lätt förstörbara byggdelaars) har betydelse. Då planeringen och ny- eller reparationsbyggandet framskrider är användningstiden en bedömningsgrund vid valet av enskilda byggdelaars.*

*Valen av dessa enskilda byggdelaars som görs under planeringen och byggandet utförs utgående från tillgängliga uppgifter så, att de mål för användningstiden som uppställts vid inledningsskedet för projektet samt senare uppställda krav på byggdelaars uppfylls på bästa möjliga sätt.*

*Byggherren och planeraren väljer tillsammans, utgående från målen för användningstiden, byggprodukterna och arbetsätten samt också de riktgivande underhållsperioderna för byggprodukterna. För underhållet av byggsdelen sammanställs uppgifterna och användningstiden för byggdelaars som är betydande till omfång, kostnader och underhåll samt bedöms tidpunkterna för underhållet/förnyandet av byggdelaarna och behövlige åtgärder.*

*Uppgifterna om material och lokalisering av betydande inre och yttre ytkonstruktioner som utförs på byggplatsen antecknas i bruks- och underhållsanvisningen liksom också skötsel-, service- och underhållsanvisningarna för fabriksstillverkade byggdelaars, ytkonstruktioner samt material.*

*Det åligger den som påbörjar ett byggprojekt att se till, att varuleverantörerna och entreprenörerna levererar produktbestämda skötsel-, service- och underhållsanvisningar vilka skall fogas till bruks- och underhållsanvisningen.*

**Anvisning**

För skötsel och service upptas i byggnadens bruks- och underhållsanvisning

- teknisk skötsel och underhåll som skall utföras jämte underhållsperioderna,
- riktgivande åtgärds- och målvärden för den tekniska skötseln och servicen,
- uppföljning av värme- och elförbrukningen samt
- uppföljning av vattenförbrukningen.

Vid behov upptas åtgärdsanvisningar för kontroll, skötsel, service och underhåll för enskilda byggdelar samt anvisningar med tanke på eventuella störningar.

**Förklaring**

*Skötsel- och underhållsperioderna samt sättet för åtgärderna väljs så, att de underhållsperioder som bedömts utgående från tillgängliga uppgifter kan genomföras.*

*I kontrolltabellerna fastställs uppgifterna, objekten, antal och tidpunkterna för kontrollerna och servicen.*

*Särskilda stadganden ges för service och underhåll av automatiska släckningsanordningar, hissar och rökkana-ler. Det är ändamålsenligt att bifoga de service- och underhållsanvisningar som gäller dessa och liknande anordningar till den bruks- och underhållsanvisning som avses i dessa föreskrifter.*

*De riktgivande funktionsvärdena innehåller bland annat målvärden för inomhusluften, funktionsvärdena och -tider-na för tekniska system samt målvärden för värme-, el- och vattenförbrukningen.*

**Anvisning**

För användningen av utrymmen framläggs i bruks- och underhållsanvisningen för byggnaden

- produktbestämda skötsel-, service- och underhållsanvisningar
- övriga nödvändiga anvisningar vilka är avsedda för de som använder utrymmena.

**Förklaring**

*Entreprenörernas och varuleverantörernas produktbestäm-da anvisningar innehåller bruks-, skötsel-, service- och underhållsanvisningar. Produktbestämda anvisningar är bland annat maskinkort, mättnings-, reglerings- och trim-ningsprotokoll, kurvdiagram över effekten, kopplingsche-man och reservdelsförteckningar.*

*De anvisningar som är avsedda för de som använder ut-rymmena innehåller bland annat uppföljnings- och sköt-selanvisningar för byggdelarnas funktionsduglighet (till exempel ljudisolering) samt produktbestämda bruks- och serviceanvisningar som producenterna och varuleveran-törerna har uppgjort. Produktbestämda anvisningar är bland annat bruks- och serviceanvisningar för maskiner, anordningar och system samt skötselanvisningar för ut-rustning och material.*

*Bruksanvisningarna för bostäder uppgörs för en bestämd bostad.*

*Enligt lagen om bostadsköp (843/1994) 4 kapitlet 15 § kan en ny bostad vara behäftad med fel, om säljaren underlå-tit att lämna köparen behövliga specialupplysningar om användningen eller skötseln av material eller anordning-ar som ingår i bostaden eller har lämnat oriktiga eller vilseledande uppgifter om dessa omständigheter.*

6 2.2 Föreskrift

Innehållet i bruks- och underhållsanvisningen för ett bostadsbyggnadsprojekt i egen regi som omfattar högst två bostäder, kan begränsas till de byggdelar och tekniska system, vilkas skötsel och service samt underhåll har inverkan på byggnadens säkerhets- och hälsorisker.

**Anvisning**

Det åligger den som påbörjar ett byggprojekt att se till, att varuleverantörerna och entreprenörerna levererar produktbestämda skötsel-, service- och underhållsanvisningar. Materialet skall fogas till bruks- och underhållsanvisningen för byggnaden.

I byggnadens bruks- och underhållsanvisning skall man beakta behovet av för uppföljning av värme-, el- och vattenförbrukningen.

**Förklaring**

*Förpliktelsen att utarbeta bruks- och underhållsanvisningen gäller också en eventuell fastighetsbestämd reningsanordning för spillvatten samt oljecistern jämte anordningar.*

*Enligt konsumentskyddslagen (38/1978), kapitel 9 som gäller köp av huselement och byggnadsentreprenader, 14 § föreligger fel i fråga om uppdragstagarens prestation, om beställaren i samband med prestationen inte får de anvisningar som behövs för förvaring, montering, användning eller vård av elementen...*

## UTARBETANDET AV BRUKS- OCH UNDERHÅLLS-ANVISNINGEN

### Markanvändnings- och bygglagen 134 § 4 moment

Bestämmelser om utarbetande av en bruks- och underhållsanvisning för byggnaden utfärdas i bygglovet på det sätt som närmare bestäms genom förordning.

### Markanvändnings- och bygglagen 153 § 2 moment

När slutsyn söks skall byggnadens bruks- och underhållsanvisning, om det har bestämts att en sådan skall utarbetas, vara tillräckligt klar och kunna överlämnas till byggnadens ägare.

### 3.1 Föreskrift

Då slutsyn verkställs skall bruks- och underhållsanvisningen vara så klar, att man med hjälp av denna kan inleda fastighetsskötseln och - servicen samt underhållet av fastigheten. Byggnadens bruks- och underhållsanvisning skall vara klar beträffande de byggdelar som har färdigställts före slutsynen.

### 3.2 Föreskrift

Den som påbörjar byggprojektet har ansvaret för att innehållet i bruks- och underhållsanvisningen är ändamålsenligt. Byggnadstillsynsmyndigheten skall vid slutsynen kontrollera, att byggnadens bruks- och användningsanvisning har utarbetats på vederbörligt sätt. Anteckning om saken görs i slutsynsprotokollet.

### Förklaring

*Med den ovanstående föreskriften fastställs att bruks- och underhållsanvisningen skall vara tillräckligt klar vid slutsynen.*

*På grund av byggnadsprocessens natur kan det föreligga behov att efter slutsynen göra ändringar och kompletteringar i bruks- och användningsanvisningen.*

### Förklaring

*Avsikten är, då byggnadsarbetet har godkänts vid avtalsparternas gemensamma överlåtelsesyn (med överlåtelsesyn avses den inspektion som nämns i de allmänna villkoren för byggnadsentreprenader), att ansvaret för att skötsel, service och underhåll enligt bruks- och underhållsanvisningen inleds och genomförs samt att användningen och upprätthållandet av bruks- och underhållsanvisningen övergår till fastighetens ägare, om inte ägaren genom avtal beslutat annat. Den tid som föregår årsinspektionen (eller annan avtalad tid) utgör provanvändningstiden för byggnadens bruks- och underhållsanvisning. Under denna tid kan det uppstå behov av att göra ändringar i bruks- och underhållsanvisningen bland annat på grund av att de slutliga funktionsvärdena och målnivåerna blir klara först då användningen av fastigheten har blivit permanent eller därför att under tiden före årsinspektionen korrigeras eventuella fel och brister eller utförs tekniska ändringar och reparationer. Bruks- och underhållsanvisningen skall uppdateras senast inför årsinspektionen (eller under en annan avtalad tidpunkt).*

*I samband med överlåtelsen av byggnadens bruks- och underhållsanvisning skall ägaren förutsätta, att de som utarbetat anvisningen i tillräcklig omfattning har informerat representanterna för fastigheten och underhållsorganisationen om innehållet i och upprätthållandet av bruks- och underhållsanvisningen.*

*En byggnad och dess omgivning skall hållas i sådant skick att den hela tiden uppfyller de sanitära kraven, kraven på säkerhet och användbarhet och inte medför miljöolägenheter eller förfular omgivningen (MBL 166 § 1 mom.).*