

Bostadsproduktion som staten stöder

FÖRESKRIFTER OCH ANVISNINGAR 1998

Miljöministeriet har med stöd av 5 § 2 mom. aravalagen av den 17 december 1993 (1189/1993), 5 § 1 mom. lagen av samma dag om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993), 4 § 3 mom. lagen den 28 mars 1996 om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996) och 3 § 1 mom. lagen den 19 december 1980 om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), av dessa lagrum det sistnämnda sådant det lyder i lag 1203/1993, samt med beaktande av 13 § byggnadslagen av den 16 augusti 1958 (370/1958), sådant detta lagrum lyder i lag 557/1989, meddelat följande föreskrifter och anvisningar om bostadsproduktion som staten stöder (G2). Föreskrifterna och anvisningarna träder i kraft den 1 september 1998. Genom dem upphävs miljöministeriets föreskrifter och anvisningar av den 31 januari 1995 om bostadsproduktion som staten stöder. Föreskrifterna och anvisningarna skall tillämpas på anhängiga projekt från dagen för ikraftträdande.

Helsingfors den 5 augusti 1998

Miljöminister

Pekka Haavisto

Överdirektör

Jouni J. Särkijärvi

Innehåll

- 1 TILLÄMPNINGSOMRÅDE
- 2 KRAV SOM GÄLLER BYGGNADSPROJEKTET
 - 2.1 Projektets ändamålsenlighet
 - 2.2 Kvalitetssäkring
 - 2.3 Livslängdsekonomi
 - 2.4 Genomföringssätt
 - 2.5 Planering
 - 2.6 Underhållsdokument
- 3 KRAV SOM GÄLLER ANSKAFFNING
 - 3.1 Konkurrensutsättning
 - 3.2 Särskilda föreskrifter
- 4 FÖRSÖKSBYGGANDE

TECKENFÖRKLARINGAR

Föreskrifterna, som är tryckta i breda spalter med stor teckengrad, är förpliktande.

Anvisningarna, som är tryckta i smala spalter med liten teckengrad, innehåller godtagbara lösningar.

Förklaringarna, som är tryckta i smala spalter med liten teckengrad i kursiv stil, innehåller tilläggsuppgifter samt hänvisningar till författningar, föreskrifter och anvisningar.

För det bostadsbyggande som staten stöder gäller bl.a. följande författningar:

Aravalagen (1189/1993)

Aravaförordningen (1587/1993)

Lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980)

Lagen om räntestöd för ägarbostadslån (1204/1993)

Lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993)

Lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996)

samt de författningar som givits med stöd av dessa

Byggnadslagen (370/1958)

Byggnadsförordningen (266/1959)

föreskrifter och anvisningar som publicerats i Finlands byggbestämmelsesamling

stads- och byggnadsplaneföreskrifter

samt byggnadsordningen,

Lagen om bostadsköp (843/1994)

Förordningen om bostadsköp (854/1995)

Lagen om offentlig upphandling (1505/1992)

Förordningen om sådan upphandling av varor, tjänster och byggnadsentreprenader som överstiger tröskelvärdet (380/1998)

TILLÄMPNINGSSOMRÅDE

Dessa föreskrifter och anvisningar gäller projekt som finansieras med stöd av aravalagen (1189/1993), lagen om räntestöd för hyresbostadslån (867/1980), lagen om räntestöd för bostadsrättshuslån (1205/1993) eller lagen om räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus (205/1996), dock med undantag för byggande eller ombyggnad på eget initiativ av hus med högst två bostäder.

Förklaring

När ett nybyggnads- eller ombyggnadsprojekt beställs av en offentlig upphandlingsenhet, skall också lagstiftningen gällande offentlig upphandling tillämpas på projektet.

2

KRAV SOM GÄLLER BYGGNADSPROJEKTET

2.1 Projektets ändamålsenlighet

Beställaren skall uppskatta anskaffnings- och underhållskostnaderna för byggnadens hela livscykel och med stöd av denna även försäkra sig om att boendekostnaderna är skäliga. Finansieringen och genomförandet av iståndsättning och ombyggnad skall planeras så att boendekostnaderna inte till följd av dem överstiger en skälig nivå samt så att stora engångsförhöjningar kan undvikas. Denna föreskrift tillämpas dock inte på boende- och underhållskostnaderna i hus som beviljats räntestöd för lån för bostadsaktiebolagshus.

2.2 Kvalitetssäkring

Beställaren skall ange de kvalitetssäkringsmetoder som tillämpas vid planering och genomförande av projektet. Beställaren skall också ange hur den egna övervakningen på arbetsplatsen ordnas och verkställs.

Anvisning

I fråga om kvalitetssäkring som tillämpas av en byggherre, planerare eller entreprenör utgörs den primära metoden av ett kvalitetssystem och minimiarrangemangen av en projektbunden kvalitetsplan. Ett kvalitetssystem kan också eventuellt krävas av den som tillverkar byggprodukterna

2.3 Livslängdsekonomi

Vid nybyggnad och ombyggnad eftersträvas lång livslängd för byggnaden samt en ekonomiskt lönsam iståndsättning och goda möjligheter till modifiering och skötsel av byggnaden. I samband med ombyggnad skall det utredas i hurudant tekniskt skick de byggnadsdelar och anordningar som skall iståndsättas är samt bedömas behovet av iståndsättning.

Anvisning

I samband med iståndsättnings- och ändringsarbeten på en bostadsbyggnad skall byggnadens egenskaper och särdrag beaktas. Byggnadens och de olika delarnas skick utreds redan i samband med projektplaneringen. Onödig iståndsättning av gångbara byggnadsdelar överensstämmer inte med principerna för god livslängdsekonomi.

Vid bedömning av lönsamheten i fråga om byggande och iståndsättning skall byggnadens hela livslängd beaktas. Uppmärksamhet skall fästas bl.a. vid den funktionella, tekniska och eko-

Underhållet av en byggnad skall vara planmässigt och långsiktigt.

2.4 Genomföringssätt

Projektet skall genomföras i den form som är totalekonomiskt förmåligast.

2.5 Planering

Totalekonomisk lönsamhet skall utgöra det primära kriteriet vid valet av planerare. I samband med bedömningen av lönsamheten skall utöver priset bl.a. planerarens yrkesskicklighet, effektivitet, erfarenhet och pålitlighet beaktas.

nomiska lönsamheten, livslängden, modifieringsmöjligheterna, användningsmöjligheterna och energiekonomiska aspekter.

Förklaring

Livslängdsekonomin inbegriper alla kostnader från anskaffning och underhåll till deponering av den rivna byggnaden. En god livslängdsekonomi gynnas oftast av en etappvis utförd ombyggnad där byggnadens ursprungliga arkitektur, dess speciella egenskaper och skick samt omgivningen beaktas. Kostnaderna för ombyggnadsarbetet skall stå i rätt proportion till den iståndsatta byggnadens driftsvärde. En ändring av byggnadens bruksändamål kan ofta vara ett bättre alternativ än en omfattande ombyggnad.

En utredning av den tekniska ändamålsenligheten hos ett iståndsättningsprojekt kräver ofta en bedömning av byggnadens skick. Det är skäl att i samband med projektplaneringen vid behov komplettera denna med undersökningar av byggnadens skick. Information om bedömningen av byggnadens skick finns på KH-kortet KH-90-00183.

Anvisning

Målet är att byggnaden bibehålls i gott skick genom årliga reparationer och regelbundet vidtagna underhållsåtgärder så, att en större ombyggnad inte behövs.

Anvisning

Målet är att beställaren samtidigt skall kunna fatta beslut om helheten eller delar av helheten och att planeringen och genomförandet av byggnadsprojektet sker i nära samarbete i stället för att t.ex. planerna och arbetsinsatserna beställs helt separat från varandra. Konkurrensutsättningen bör helst ske i ett sådant skede då dess inverkan på kvaliteten och kostnaderna är som störst.

Anvisning

I samband med planeringen är det viktigt att ta hänsyn till byggnadens utseende samt att se till att dispositionen av utrymmena är effektiv och att de lösningar som görs är flexibla.

Beställaren skall med hjälp av en kostnadsmedveten planering säkerställa att den planerade kvalitetsnivån kan uppnås och att planen inte behöver inskränkas.

Anvisning

När ett planeringsuppdrag konkurrensutsätts kan det vara bra att i anbudsbegäran ange hur mycket planeringsarbete anbudet åtminstone skall omfatta.

2.6 Underhållsdokument

I fråga om statsstödda nybyggnads- och ombyggnadsprojekt skall användnings- och underhållsanvisningar (underhållsdokument) göras upp för fastigheten.

Förklaring

Byggnadsförordningen innehåller bestämmelser om hurudan utbildning, erfarenhet och förtrogenhet med uppgiften som krävs av planerarna.

Urvalskriterierna i fråga om planerare beror på projektets natur och omfattning samt på vilken typ och hur krävande planeringsuppgiften är. I anbudsbegäran skall ges tillräckliga uppgifter om planeringsuppdraget och avtalsvillkoren så att anbudet kan göras på likadana grunder. Vid sidan om den fackliga kompetensen utgör den tid och de resurser som reserverats för planeringsuppdraget de viktigaste kriterierna med tanke på slutresultatet.

Anvisning

Målet är att underhållsdokumentet skall innehålla de väsentliga uppgifterna om objektet, t.ex

- uppgifter som hänför sig till skötsel, vård och underhåll jämte tidtabell och uppgiftsdefinitioner
- uppgifter om ytstrukturen
- riktvärden för inomhusklimatet, andra riktvärden, den kvalitativa nivån på skötseln samt bruksvärdet för systemen
- den förutsedda användningstiden,
- uppskattade underhållsperioder och -uppdrag
- anvisningar för de boende om användning av lägenheten och de gemensamma lokalerna.

Förklaring

Anvisningsblad RT 18-10609 i RT-kartoteket innehåller uppgifter om uppställningen och innehållet i underhållsdokumentet för ett bostadshus.

3

KRAV SOM GÄLLER ANSKAFFNING

3.1 Konkurrensutsättning

Förklaring

Enligt arava- och räntestödslagstiftningen skall nybyggnad och ombyggnad basera sig på konkurrensförfarande. Statens bostadsfond kan dock av särskilda skäl bevilja undantag från konkurrensförfarandet.

Om beställaren är en offentlig upphandlingsenhet tillämpas även lagen om offentlig upphandling, dvs. den s.k. upphandlingslagen, på projektet. Lagen tillämpas på all upphandling oberoende av dess värde, bl.a. även på planeringsuppdrag och byggherreverksamhet. Upphandling får med stöd av upphandlingslagen göras utan an-

Den som beviljat lån eller räntestöd skall på begäran tillhandahålla låntagaren tillräckliga uppgifter om uträkningen av subventionsandelen i lånet.

I samband med konkurrensutsättning av byggande skall god sed iaktas i byggherre- och entreprenadverksamheten.

Beställaren skall försäkra sig om att ett tillräckligt antal lämpliga anbud lämnas in.

budstävling endast av särskilda skäl. Upphandlingsenheten skall själv i fråga om varje upphandling bedöma om förutsättningar enligt upphandlingslagen föreligger att inte iaktta konkurrensförfarande. Myndigheten kan inte medge undantag från upphandlingslagens förpliktelse gällande konkurrensförfarande.

Om upphandling som gjorts av en upphandlingsenhet överstiger det tröskelvärde som fastställts av Europeiska gemenskapernas kommission, skall upphandlingen konkurrensutsättas med iakttagande av förordningen om sådan upphandling av varor, tjänster och byggnadsentreprenader som överstiger tröskelvärdet. Tröskelvärdena meddelas genom ett beslut av handels- och industriministeriet.

Förklaring

Om det offentliga stöd som beviljas för ett enskilt projekt överstiger hälften av projektets värde, skall lagen om offentlig upphandling tillämpas på projektet oberoende av om beställaren är en offentlig upphandlingsenhet eller inte. Den låga ränta och det räntestöd som ingår i arava- och räntestödslån anses vara offentligt stöd medan själva lånet inte är det.

Den subvention som ingår i aravalån och räntestöd räknas ut enligt tidpunkten för beviljande av lånet. Beställaren räknar ut subventionen på basis av de grundläggande uppgifter som han fått av Statens bostadsfond eller kommunen.

Förklaring

De principer för en anbudstävlan inom byggnadsbranschen som anger normerna för god sed i byggherre- och entreprenadverksamhet har publicerats som anvisningsblad RT 16-10182 i RT-kartoteket. Principerna skall inte tillämpas på sådant byggande som stöds av staten till de delar de strider mot dessa föreskrifter. Principerna gäller i tillämpliga delar även planeringsuppdrag och byggherreverksamhet.

Anvisning

En anbudstävlan genomförs i regel så att man genom ett offentligt meddelande ber alla intresserade anmäla sig. Sedan inbegärs ett anbud av alla de kandidater som anmält sig och som anses uppfylla de tekniska, ekonomiska och övriga förutsättningarna (öppet förfarande) eller av ett tillräckligt stort antal kandidater bland dem som anmält sig (selektivt förfarande). Vid selektivt förfarande kan anbud även inbegäras direkt av vissa entreprenörer som beställaren valt ut, om det inte är fråga om sådan offentlig upphandling som överstiger tröskelvärdet.

Anbudsfrågningshandlingarna skall innehålla alla de väsentliga uppgifterna om lämnande av ett anbud. I handlingarna skall också anges alla de kriterier som iakttas vid bedömning av anbudet samt deras inbördes prioritering.

Anbudsgivarna skall ges tillfälle att närvara när entreprenadanbudet öppnas. Vid öppningstillfället skall föras protokoll.

En förutsättning för godkännande av ett anbud är att anbudsgivaren är kompetent och har förmåga att utföra arbetet samt att han har uppfyllt sina samhälleliga förpliktelser. En anbudsgivare skall på begäran få ta del av motiveringen till att hans anbud förkastats.

Upphandlingen och arbetsinsatsen skall beställas av den anbudsgivare vars anbud bedöms vara mest förmånligt i totalekonomiskt hänseende.

3.2 Särskilda föreskrifter

Över anskaffningar och överenskomna arbetsinsatser skall upprättas ett skriftligt avtal med undantag för ringa anskaffningar.

De handlingar som upprättats vid genomförandet av ett statsstött bostadsbyggnads- eller ombyggnadsprojekt och som har betydelse för fastighetens förvaltning eller för annan fastighetsförvaltning, skall överlämnas till byggnadsägaren.

Det primära kriteriet vid val av byggherre är den totalekonomiska lönsamheten. Vid utvärderingen av denna skall utöver kostnaderna för byggandet även beaktas t.ex. yrkesskicklighet, effektivitet, erfarenhet, pålitlighet samt ekonomisk och annan prestationsförmåga.

4

FÖRSÖKSBYGGANDE

I anbudsbegäran skall anges hurudan teknisk och ekonomisk prestationsförmåga som krävs av entreprenören.

Förklaring

Den totalekonomiska lönsamheten påverkas bl.a. av anskaffningspriset, kvaliteten, de estetiska, funktionella och tekniska egenskaperna och livslängds-kostnaderna, liksom även av de miljökonsekvenser som projektets placering förorsakar.

Förklaring

Vid miljöministeriet pågår ett program för försöksbyggande i syfte att fastställa målen för försöksbyggandet och grunderna för godkännande av försöksbyggnadsobjekt. Ett försöksbyggnadsprojekt kan även hänföra sig till ett annat utvecklingsprogram eller -projekt inom den offentliga förvaltningen. Det kan också vara ett separat utvecklingsprojekt som är avsett för forskning. Såsom försöksbyggnadsprojekt betraktas sådana byggnadsprojekt som inbegriper t.ex. praktisk tillämpning och testning av utvecklings- och forskningsresultaten i fråga om planerings- och byggnadsmetoder, planlösningar, tekniska system samt byggnadsprodukter och -material. Undersökningen skall till sin natur vara sådan att resultaten av utveck-

lingsarbetet vad gäller deras funktionsduglighet, användbarhet och tillämplighet inte kan påvisas utan demonstration eller genom ett i praktiken utfört försöksbyggande.

Den arbetsgrupp vid miljöministeriet som har till uppgift att reda ut frågor som hänför sig till försöksbyggande ger ett utlåtande om projekt som har utförts enligt programmet för försöksbyggande eller som annars främjar dess genomförande. Statens bostadsfond kan medge sådana projekt undantag från arava- och räntestödslagens krav på konkurrensutsättning. Konkurrensutsättningen i fråga om sådana projekt på vilka lagen om offentlig upphandling är tillämplig skall dock alltid uppfylla de krav på konkurrensutsättning som anges i nämnda lagar och de förordningar som givits med stöd av dem.