

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
postmottak@kmd.dep.no

Dato: 10.02.2019

Forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken. Høringssvar fra HBF.

Vi viser til høringsnotatet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet, 15.11.2018, saksnummer 16/3421, og gir herved vårt høringssvar.

HBF deler NHF sine synspunkter:

- Vi mener at dagens retningslinjer for grunnlånet er gode. Vi kan ikke støtte de foreslåtte endringene fordi disse innebærer dårligere løsninger for samfunnet.
- Forslaget betyr at boligkvaliteten reduseres. Høringsforslaget knytter ikke lenger nasjonale kvalitetskrav til Norsk Standard for universell utforming.
- Forslaget bryter med FN-konvensjonens bestemmelse om at funksjonshemmede skal ha frihet til å velge bolig og bosted på lik linje med befolkningen forøvrig. Konvensjonen forplikter myndighetene til å utforme bygg som er universelt utformet.
- Det er misvisende å bruke «Livsløpsbolig» om kategoriboliger med fellesfunksjoner for funksjonshemmede og eldre. Livsløpsboligen skal være en bolig for alle.
- Det er lite framtidsrettet å dele boligkvalitet i to ulike formål. Grunnlånet samler i dag formålene miljø og universell utforming, noe som er bærekraftig for framtiden.
- Kravene til studentboliger må bedres og følge standarden for universell utforming.

Vår vurdering er at høringsforslaget formidler en holdning om at funksjonshemmede trenger spesielle boliger, pleie og omsorg. Dette er i strid med politiske mål om å inkludere mangfoldet i den ordinære samfunnsplanleggingen for å likestille innbyggerne i boligpolitikken.

Utdyping av våre synspunkter

Departementet ønsker særlig innspill på forslagene til miljøvennlige boliger og livsløpsboliger. Departementet vil parallelt med høringen konkretisere kvalitetskriteriene i samarbeid med

Husbanken og Direktoratet for byggkvalitet. HBF avgir høringssvar på grunnlag av høringsnotatet, inkludert kvalitetskrav vi mener grunnlånet må legge til grunn.

Til kapittel 2. Dagens grunnlån.

Dagens formålsparagraf har tydelige samfunnsformål for oss alle

Dagens formålsbestemmelse skal fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse og framskaffe boliger til vanskeligstilte. Departementet foreslår å splitte grunnlånet for boligkvalitet i to formål. I tillegg er universell utforming fjernet i formålet og erstattet med «viktige boligkvaliteter». Konsekvensene er at grunnlånet sin viktige funksjon endres, kravene til universell utforming svekkes og det blir ikke lenger stimulert til boliger som både er miljøvennlige og universelt utformet.

I høringsnotatet er det en oversikt over grunnlånsfinansierte boliger. Den viser at flertallet av boligene dekker begge formålene; miljø og universell utforming. Asplan Viak og Nova sin evaluering viser at grunnlånet og livsløpsstandarden er viktig i arbeidet for universell utforming og har bidratt til å øke andelen boliger med disse kvalitetene. Grunnlånet har også bidratt til økt antall boliger med miljøkvaliteter.

- **HBF mener at** dagens formålsparagraf må videreføres for å ivareta både miljø og universell utforming. Dette er bærekraftig, framtidsrettet og har gitt resultater.

Til kapittel 3. Forslag til endringer i grunnlånet.

Grunnlånet skal ikke lenger fremme universelt utformede boliger

I følge departementet er bakgrunnen for endringsforslagene at dagens regelverk er omfattende og komplisert. Vår vurdering er at Husbanken har en god og oversiktlig veileder for grunnlånet, med henvisning til konkrete krav i Norsk Standard for universell utforming. Konsekvensen av endringsforslagene er ikke forenklinger, men at kvalitetskravene svekkes.

Departementet viser til behovet for et botilbud tilpasset en aldrende befolkning, med flere boliger med fellesfunksjoner. Vår vurdering er at regjeringen nå endrer grunnlånet fra å stimulere til universelt utformede boliger til en kategoribolig for eldre og funksjonshemmede, med fellesfunksjoner for ansatte. Konsekvensene er færre boliger med kvaliteter for oss alle gjennom livsløpet samt at privatpersoner som målgruppe for lånet kuttes ut.

Departementet viser til at nye boliger som bygges i dag har god tilgjengelighet. HBF deler ikke denne vurderingen og viser til de mange høringssvarene som gikk imot de reduserte tilgjengelighetskravene i TEK17, bl.a. når det gjaldt stigning ute og innføring av lave arealkrav i form av et snurektangel i boliger, og snusirkel med diameter 1,3 m i studentboliger.

I høringsnotatet vises det til TEK17 og at Husbanken kan supplere og stimulere til ytterligere kvaliteter som er viktige for samfunnet. Departementet mener at disse kvalitetene ikke bør være regulert fordi reguleringen anses som for inngripende.

HBF mener at:

- Grunnlånet fortsatt må ha sin formålsbestemmelse om universell utforming og fortsatt legge Norsk Standard for universell utforming til grunn. Det er viktig for samfunnet med den reguleringen av boligkvaliteter som dagens grunnlån gir.
- Grunnlånet må fortsatt kunne finansiere boliger til enkeltpersoner. Krav om arealer avsatt til fellesfunksjoner definerer lån til enkeltpersoner ut av målgruppen.

Forslag til § 2-4. Lån til oppføring av livsløpsboliger.

Bruk av begrepet «livsløpsbolig» er misvisende

I høringsnotatet brukes «Livsløpsbolig» som overskrift, mens innholdet i forslagene er en form for omsorgsbolig og/eller servicebolig for eldre. Departementet bruker begrepet «livsløpsbolig» om boliger som legger til rette for at personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig, leve aktive liv og motta pleie- og omsorgstjenester på en god og effektiv måte. Det legges vekt på fellesfunksjoner i boligen. Dette kan være resepsjon, trimrom og oppholdsrom for hjemmetjenesten.

Vi mener at denne begrepsbruken er misvisende. Den er ikke i tråd med Livsløpsboligen slik den er definert i Norsk Standard for universell utforming og slik den ble lansert av NHF i 1981 og utviklet videre sammen med Byggforsk og Husbanken. Formålet med livsløpsboligen er å fremme en god boligkvalitet i den ordinære boligmassen; en bolig for alle gjennom hele livsløpet. Det blir derfor misvisende når departementet sier at forslaget er en videreutvikling av livsløpsboligen, når forslaget innebærer en kategoribolig. Livsløpsboligen ble i sin tid lansert for å stoppe kategoritenkningen og fremme boligkvaliteter for oss alle.

Livsløpsboligen som konsept er utviklet videre i strategien universell utforming. Norsk Standard NS 11001-2:2018 Universell utforming av byggverk, del 2: Boliger, definerer livsløpsboligen som en bolig for alle: «Bolig der adkomst og alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet.» Det betyr at kvaliteter knyttet til både inneklima og materialbruk, bevegelsesfrihet og orientering er inkludert.

Universell utforming er fjernet som strategi, begrep og kvalitetskrav

I forslaget er TEK17 lagt til grunn som tilgjengelighetskrav for «Livsløpsboligen». Departementet kan stille særskilte krav, men disse er ikke definert i høringsnotatet. Dagens krav er knyttet til Norsk Standard for universell utforming. Dette er nå fjernet. For å få grunnlån vil det bli lagt vekt på at det er installert velferdsteknologi, at det er avsatt arealer til fellesfunksjoner, dagslys og orienterbarhet, gode og trygge utearealer og innovative planløsninger. Det er ingen krav om fysisk tilgjengelighet og areal utover TEK17.

Konsekvensen er at grunnlånet endrer formål og kvalitetsnivå. Mens dagens grunnlån ivaretar hele befolkningen, inkludert vanskeligstilte, omdefineres lånet nå til en ordning for kategoriboliger med fellesfunksjoner. Tilgjengelighetskravene svekkes fordi Norsk Standard for universell utforming ikke lenger blir førende. Eksempler er lavere krav til areal/snusirkel i TEK17 enn i standarden og unntak i TEK17 for leiligheter på under 50 m². Det betyr mindre valgfrihet når man ønsker en bolig som kan fungere i alle livets faser for barn, voksne og eldre mennesker. Med en boligmasse der om lag 90 % av boligene har fysiske barrierer, er det lite framtidsrettet å svekke kravene til tilgjengelighet og universell utforming.

HBF mener at:

- Grunnlånet fortsatt må ha som formål og ambisjon å stimulere til bygging av boliger for alle. Norsk Standard for universell utforming, del 2 Boliger, må fortsatt følges.
- Livsløpsbolig må ikke brukes som betegnelse på boligtypene som beskrives i høringsnotatet. Innholdet i forslaget forutsetter annen begrepsbruk.
- Krav om fellesfunksjoner og installering av velferdsteknologi må fjernes som betingelser for innvilgelse av grunnlån.
- Å legge til rette for smarthusteknologi i den generelle boligbyggingen er lurt.

Studentboliger

Departementet legger opp til en innstramning gjennom sitt forslag om å endre formålsbestemmelsen for grunnlånet og senke kvalitetskravene.

- **HBF mener at** tilgjengelighetskravene ikke må svekkes, men styrkes for å inkludere funksjonshemmede studenter. For å få lån og tilskudd må kravet til snusirkeldiameter endres fra 1,3 m til 1,5 m. Norsk Standard for universell utforming må være førende.

KONKLUSJON

HBF mener at forslaget til ny forskrift om lån og grunnlån er lite framtidsrettet. Forslaget betyr at formålet med grunnlånet endres - fra boligkvaliteter som kommer alle til gode til kategoriboliger for funksjonshemmede og eldre. Dersom forslaget blir gjennomført vil det føre til færre valgmuligheter i boligmarkedet for alle som er opptatt av boligkvalitet i et livsløpsperspektiv. Det er ikke i tråd med boligpolitiske mål om gode boliger i ordinære bomiljøer. Dagens grunnlån må derfor videreføres for å stimulere og ivareta en bærekraftig utvikling, med kvalitetskrav til både miljø og universell utforming.

Med vennlig hilsen

Handikappede barns foreldreforening

Elin J. Langdahl /s/
Leder HBF