

Nye kriterier for Husbankens grunnlån

Merkostnader og betalingsvilje for livsløpsboliger



SINTEF Fag

Karine Denizou, Christoffer Venås, Jon Christophersen og Michael Klinski

Nye kriterier for Husbankens grunnlån

Merkostnader og betalingsvilje for livsløpsboliger

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Fag 60

Karine Denizou, Christoffer Venås, Jon Christophersen og Michael Klinski

Nye kriterier for Husbankens grunnlån

Merkostnader og betalingsvilje for livsløpsboliger

Emneord: boligkvaliteter, livsløpsbolig, Husbanklån, fellesfunksjoner

Prosjektnummer: 102019517

SSN 1894-2466

ISBN 978-82-536-1625-4

Foto, omslag:

Arkitekt: April arkitekter as

Fotograf: Karine Denizou

Hvert av de 3 tunene i Jåtten øst (Stavanger) har søndlekeplass og felles drivhus.

Veksthusene er planlagt som sosiale møteplasser for beboerne, i ly for vind og regn.

Boligprosjektet er ikke et av casene i denne undersøkelsen.

© Copyright SINTEF akademisk forlag 2019

Materialet i denne publikasjonen er omfattet av åndsverklovens bestemmelser.

Uten særskilt avtale med SINTEF akademisk forlag er enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring bare tillatt i den utstrekning det er hjemlet i lov eller tillatt gjennom avtale med Kopinor, interesseorgan for rettighetshavere til åndsverk.

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatningsansvar og inndragning, og kan straffes med bøter eller fengsel.

SINTEF akademisk forlag

SINTEF Byggforsk

Forskningsveien 3 B

Postboks 124 Blindern

0314 OSLO

Tlf.: 40 00 51 00

www.sintef.no/byggforsk

www.sintefbok.no

Forord

Denne rapporten er skrevet av SINTEF Byggforsk på oppdrag fra Husbanken. Vi har undersøkt merkvalitetene knyttet til Husbankens grunnlån og vurdert markedets betalingsvilje for disse kvalitetene. Bakgrunnen for oppdraget er at Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurderer å endre kriteriene for lån til boligkvalitet fra Husbanken. I rapporten analyserer vi de nye kvalitetene som foreslås i oppdragsbeskrivelsen.

Karine Denizou har vært prosjektleder, og Christoffer Venås og Jon Christophersen har vært medarbeidere. Michael Klinski har deltatt på et tidlig tidspunkt i prosjektet, og Anders Kirkhus har vært kvalitetssikrer.

De viktigste bidragene til rapporten kommer fra alle de som har gitt av sin tid og delt sine erfaringer med oss gjennom intervjuer. Vi takker spesielt utbyggerne, eiendomsmeklerne og beboerne som har deltatt.

Oslo, 28. mars 2019

Partow Henriksen
Forskningsjef
SINTEF Byggforsk

Karine Denizou
Prosjektleder
SINTEF Byggforsk

Sammendrag og konklusjoner

I denne rapporten undersøker vi merkvalitetene knyttet til Husbankens grunnlån og vurderer merkostnader og markedets betalingsvilje for disse kvalitetene. Bakgrunnen er at Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurderer å endre kriteriene for lån til boligkvalitet fra Husbanken.

Omfang og metode

Oppdraget har hatt begrenset varighet, fra medio november 2018 til primo februar 2019, og vi har lagt vekt på gjennomføring av en casestudie hvor det hovedsakelig er brukt kvalitativ metode. Fokuset har vært på innsamling av "taus informasjon" i bransjen gjennom intervjuer av ulike aktører (utbyggere, meklere, kjøpere). Datainnsamlingen fra casestudien har også bestått av gransking av ulike dokumenter, som søknader om grunnlån, salgsprospekter og boligutviklernes nettsider, i tillegg til noen supplerende intervjuer og samtaler med sentrale bransjeaktører. Den samlede datamengden er benyttet i en kostnadsanalyse med grundige vurderinger av de ulike kostnadselementene knyttet til kvalitetene og den antatte betalingsvilligheten for disse.

Konklusjoner

Resultater fra kostnadsanalysen. Når netto merkostnad er positiv, er det grunnlag for lån.

0=Ingen; 1; Liten, uklar; 2; Noe; 3; Høy

Grunnkvaliteter utover TEK17	Mer-kostnad	Betalingsvillighet	Netto merkostnad	Kommentar
Grunnkvaliteter utover TEK17				
Parsengsrom: – Plass til seng 1 600 x 2 100 – Plass til snusirkel Ø 1 500 på en langside av sengen – Passasjebredde 900 mm til vindu	0–1	0–1	Null	Lån er samfunnsmessig nyttig for å realisere livsløpsbolig i boliger under 60 m ² . Noe betalingsvillighet i større boliger, som i praksis gir netto merkostnader nær null i større boliger.
Baderom med plass til vaskemaskin	1	0–1	Positiv	Samme kommentar som over. Netto merkostnad nær null for større boliger.
3 m ² innvendig bod	1–2	0–1	Positiv	Samme kommentar som over. Netto merkostnad nær null for større boliger.
Tilleggs-kvaliteter utover TEK17				
Smarthus- og velferdsteknologi	2	0	Positiv	Boliger bør forberedes for velferdsteknologi. På sikt kan installasjon av smarthusteknologi inngå som et kriterium.
Fellesfunksjoner med universell utforming	3	0–2	Positiv	Økonomisk insentiv bør vurderes i en introduksjonsfase. Mindre funksjoner er aktuelle, andre insentiver enn grunnlånet er aktuelle for større tiltak.
Dagslys og orientering	0–3	3	Negativ	Funn tyder på at et kriterium i lånet i liten grad vil påvirke utbyggenes beslutninger
Gode og trygge utearealer	0–3	2	Negativ	Pbl viktig virkemiddel. Liten kostnad sammenliknet med krav i TEK/reguleringsplan for boliger med krav om heis i TEK. Viktig i feltutbygginger (hvor det ikke kreves heis)

For grunnkriteriene er det først og fremst små leiligheter (< 60 m²) som står i fare for å mangle nødvendige kvaliteter. Særlig gjelder dette innvendig bod, som det ikke lenger er krav om i TEK17. En bod ses på som nødvendig for å opprettholde boligens livsløpsfunksjon. I tillegg

til bod er det for badet man finner merkostnadene for grunnkvalitetene. Gjennom casestudiene, som er av et begrenset omfang, er det funnet at areal til parsengsrommet i stor grad opprioriteres fra annet (oppholds-)areal, med unntak av "Laila-soverom". Dette kriteriet har derfor i de fleste tilfeller en liten merkostnad. Likevel utgjør kriteriet, sammen med de andre kriteriene for grunnkvaliteter, et nødvendig minimum for et lån til livsløpsbolig. Videre er det ikke funnet noen særlig betalingsvillighet for grunnkvalitetene i små leiligheter, selv om det er funnet noe betalingsvillighet for større soverom, bad og bod i større leiligheter ($> 60 \text{ m}^2$). Beskjedne merkostnader til tross, i et samfunnsperspektiv anses støtte som berettiget for viktige grunnkvaliteter til en livsløpsbolig.

I oppdragsbeskrivelsen spørres det også etter en vurdering av kostnadselementer knyttet til fire ulike tilleggskvaliteter. For en beskjeden merkostnad kan det forberedes for ulike enkle velferdsteknologiske løsninger som motorisert åpning av dører og vinduer og størrelse på ekomskap. Det er ikke funnet noen betalingsvilje for slike løsninger. På sikt kan man se for seg at installasjon av enkel smarthusteknologi (med for eksempel en grunnpakke med styringsenhet og lys- og varmestyring) i nye boliger kan inngå som en tilleggskvalitet. Videre er det ikke funnet betalingsvillighet for dette andre punktet. For at en grunnpakke med smarthusteknologi skal kunne fungere sammen med kommunens velferdsteknologiske tjenester, kreves det at en enhetlig standard for slike systemer er på plass. Videre kreves det at relevante etater i helse-sektoren involveres i standardiseringsprosessen før dette tas inn i forskriften.

Et selvstendig poeng er at det ikke fins indikasjoner på at installasjon av smarthusteknologi krever store inngrep i boligens fysiske utforming etter at boligen tas i bruk, utover den forberedelsen som allerede foreslås i kapittel 6.3, siden trådløs teknologi i dag er den foretrukne løsningen både i kommunens hjemmetjenester og i store deler av det private markedet. Argumentet for å ta inn en grunnpakke med smarthustjenester (utover forberedelsen) vil være at det er et ønske om å introdusere slik teknologi til markedet – fordi det kan være "kjekt å ha" for beboere som ønsker å bli boende hjemme så lenge som mulig, men også fordi en slik introduksjon kan være med å skape betalingsvillighet i markedet på lengre sikt. Dette kan man være klar over i det videre arbeidet med konkretisering av kriteriene: nødvendigheten av å skille mellom fysiske tiltak som er permanent knyttet til en spesifikk bolig på den ene siden, og andre tiltak som ikke nødvendigvis er det.

Fellesfunksjoner med universell utforming er også vurdert i rapporten. Dette er en kvalitet hvor det er funnet klare ønsker om funksjonene blant kjøpere, men hvor betalingsvilligheten er uklar og for liten til at utbyggere ønsker å bygge slike funksjoner uten støtte. Ikke bare for betalingsvillighet, men også for merkostnader er det vanskelig å finne klare svar. Derfor er dette en utfordrende kvalitet å undersøke. Det skyldes delvis at fellesfunksjoner i utgangspunktet kan være preget av forskjeller, og at variablene som påvirker kostnadene er mangfoldige. Det er rimelig å skille mellom fellesfunksjoner som kan legges til mindre verdifulle arealer, og fellesfunksjoner som krever høyverdig areal med dagslys og som typisk tar areal fra det utbygger kan selge som boareal. For å få til fellesfunksjoner i slike høyverdige arealer kan det hende at man bør vurdere andre virkemidler med klarere insentiv til utbyggeren. Dette ser likevel ut til å være en kvalitet det er interesse for både hos kjøpere og hos utbyggere.

Når det gjelder dagslys og orientering er det funnet en klar betalingsvillighet: Dette er noe mange kjøpere er opptatt av ved boligkjøp. Beliggenhet/orientering gir utslag i prisforskjeller mellom boligene. Dagslys i oppholdsrom er også noe som mange utbyggere ser verdien av å maksimere, men hvor krav til energieffektivitet bidrar til å begrense glassarealer.

Utbyggerne gir uttrykk for at dagslys og energieffektivitet er en avveining de prøver å optimalisere så godt som mulig for stua. Prosjektering av boligene for å få til ønsket orientering (ingen ensidig belyst bolig mot nordøst eller nord) krever kompetanse hos de prosjekterende og aksept fra utbygger, som gjerne ønsker økonomisk optimalisering av prosjektet. Kostnadene vil være prosjektspesifikke og utfordrende å anslå fordi dette heller ikke er noe det

stilles krav til i TEK. Det er heller ikke sikkert at et slikt kriterium vil påvirke utbyggerne eller endre prosjektene i særlig grad.

Noe av den samme effekten vil gjelde for kriteriet om uteområder, hvor andre virkemidler peker seg ut som viktige for at utbyggerne velger å lage gode uteområder. Her er det flere kommuneplaner som har egne, tydelige bestemmelser for uterom, og kommunens reguleringsmyndighet kan være viktig for å ivareta disse kvalitetene. Casestudiene og dokumentgransking indikerer at det for denne kvaliteten kan være noe forskjell mellom feltutbygginger av småhus og blokkområder. I casestudien er blokkområdene i større grad regulert av kommunen, og det er flerfaglig kompetanse i prosjekteringen. I den videre utviklingen av kriteriene ligger det et potensial for å utvikle spesifikke kriterier for uteområder i småhusområder. Da kan det være aktuelt å se til velfungerende dokumentasjonsmetoder i foregangskommuner. Konkrete tiltak er i liten grad vurdert i denne rapporten, som peker på at det for denne kvaliteten er særlig viktig med riktig kompetanse i prosjekteringen for å få på plass gode løsninger. Merkostnadene for dette kriteriet er små, men uklare, og det er funnet noe betalingsvillighet for trygge, attraktive uteområder.

Andre funn i intervjuene er at utbyggerne i liten grad er bevisste på merkostnadene for kvaliteten livsløpsbolig med dagens kriterier for grunnlån. De mener at lånet i liten grad er fordyrende. Noen trekker fram at dokumentasjonsarbeidet i noen grad kan gi merkostnader. Casestudien viser at finansiering med Husbanken framstilles som en garanti for kvalitet og et selvstendig salgsargument.

Både i casestudien og i dialogmøtet med bransjeaktører kommer det fram at flere mener at grunnlånets viktigste oppgave er å stimulere til bygging i områder hvor boligmarkedet er tregt, typisk i distriktene. Ingen av utbyggerne i vårt caseutvalg mener at grunnlånet gir høyere salgspris, men de mener at det gir mulighet for å nå flere potensielle kjøpere. Dermed får man solgt flere boliger, eventuelt boliger på andre tomter, enn det man ville gjort i det vanlige boligmarkedet.

Innholdet i begrepet livsløpsbolig er i endring, og det er et spørsmål om det bør forbeholdes en bolig som oppfyller minimumskravene i henhold til Husbanken (krav i TEK17 til tilgjengelig boenhet og særskilte tilgjengelighetskriterier fra Husbanken). Utbyggerne i casestudien har ulike syn på betydningen av livsløpsboligen. Livsløpsboligens betydning drøftes kort i kapittel 10.

Noen av kvalitetene kan ivaretas gjennom andre virkemidler, som plan- og bygningsloven. Det gjelder blant annet felles uteområder, parkering og orientering, forutsatt at kommunene har den nødvendige kompetansen til å stille målrettede krav. Spesialkompetanse kan være viktig for flere av kvalitetene, som uteområder, fellesfunksjoner og orientering. Kvaliteter som krever skjønnsvurdering kan vanskelig inngå som avkrysning på et skjema. For å fremme utvalgte kvaliteter som det er lite kjennskap til i markedet, kan øremerkede midler eller initiering av pilotprosjekter være nødvendig.

Innhold

FORORD	3
SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER	4
1. INNLEDNING	9
1.1 BAKGRUNN FOR OPPDRAGET	9
1.2 KORT OM GRUNNLÅNET	9
1.3 MÅL OG PROBLEMSTILLINGER	10
2. METODE	11
2.1 AKTIVITETER	11
2.2 DIALOG MED HUSBANKEN	11
2.3 CASESTUDIE	11
<i>Caseutvalg</i>	12
<i>Informanter</i>	12
<i>Behandling av data</i>	13
<i>Avgrensning</i>	13
2.4 KARTLEGGING OG KONKRETISERING AV KVALITETER	13
2.5 KOSTNADSANALYSE	14
2.6 RAPPORTEN	14
2.7 BEGREPER	14
3. CASE OG AKTØRER	16
3.1 CASE 1	16
<i>Nøkkelinformasjon</i>	16
<i>Boligområdets kvaliteter</i>	16
<i>Boligenes kvaliteter</i>	16
3.2 CASE 2	17
<i>Nøkkelinformasjon</i>	17
<i>Boligområdets kvaliteter</i>	17
<i>Boligens kvaliteter</i>	17
3.3 CASE 3	18
<i>Nøkkelinformasjon</i>	18
<i>Boligområdets kvaliteter</i>	18
<i>Boligens kvaliteter</i>	18
3.4 CASE 4	19
<i>Nøkkelinformasjon</i>	19
<i>Boligområdet</i>	19
<i>Boligens kvaliteter</i>	19
3.5 AKTØRENE	19
<i>Utbyggere</i>	19
<i>Meklere</i>	20
<i>Sentrale bransjeaktører</i>	20
<i>Kjøpere</i>	20
4. GRUNNKVALITETER: LIVSLØPSBOLIG	22
4.1 BESKRIVELSE	22
<i>Eget parsensrom</i>	22
<i>Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom</i>	23
<i>Bod</i>	23
4.2 RESULTATER FRA DATAINNSAMLING	24
<i>Soverom</i>	24
<i>Bad/våtrom</i>	25
<i>Bod</i>	25
<i>Fleksibilitet</i>	27
<i>Oppsummeringstabell</i>	27

4.3	KOSTNADSANALYSE.....	28
5.	SMARTHUS- OG VELFERDSTEKNOLOGI.....	30
5.1	BESKRIVELSE	30
5.2	RESULTATER FRA DATAINNSAMLING	30
	<i>Intervju</i>	<i>30</i>
5.3	KOSTNADSANALYSE.....	32
6.	FELLESFUNKSJONER MED UNIVERSELL UTFORMING	33
6.1	BESKRIVELSE	33
6.2	RESULTATER	34
6.3	KOSTNADSANALYSE.....	35
7.	DAGSLYS OG ORIENTERING.....	38
7.1	BESKRIVELSE	38
	<i>Krav til dagslys påvirker energiregnskap.....</i>	<i>38</i>
7.2	RESULTATER FRA DATAINNSAMLING	39
7.3	KOSTNADSANALYSE.....	40
8.	GODE OG TRYGGE UTEAREALER.....	42
8.1	BESKRIVELSE	42
	<i>Trafikksikkerhet</i>	<i>42</i>
	<i>Uteareal for alle</i>	<i>43</i>
	<i>Lys- og solforhold.....</i>	<i>43</i>
	<i>Utebelysning.....</i>	<i>43</i>
	<i>Andre kvaliteter ved utearealer</i>	<i>44</i>
8.2	RESULTATER FRA DATAINNSAMLING	45
8.3	KOSTNADSANALYSE.....	46
9.	DIALOGMØTE MED REPRESENTANTER FOR BRANSJEN	47
10.	DRØFTING OG KONKLUSJONER.....	48
10.1	BETALINGSVILLIGHET	48
	<i>Grunnkvaliteter.....</i>	<i>48</i>
	<i>Tilleggs kvaliteter</i>	<i>48</i>
10.2	MERKOSTNADER	49
10.3	GRUNNLÅN SOM EN SELVSTENDIG KVALITET	50
	<i>Lån for økonomisk tilgjengelighet?</i>	<i>50</i>
	<i>Livsløpsboligens betydning.....</i>	<i>51</i>
	<i>Husbankboligen som en alminnelig bolig.....</i>	<i>51</i>
	<i>Virkemidler.....</i>	<i>52</i>
11.	REFERANSER.....	54
	VEDLEGG: LIVSLØPSSTANDARD OG LIVSLØPSBOLIG	56

1. Innledning

1.1 Bakgrunn for oppdraget

Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurderer å spesifisere kravene til kvalitet i forskrift om grunnlån fra Husbanken. Videre foreslås det å legge alle forskrifter for lån fra Husbanken i en samlet forskrift, og forslaget til denne ble lagt ut for høring fra departementet den 15.11.2018. I høringsnotatet står det blant annet at: "Departementet mener at det også er behov for å forenkle, samle og tydeliggjøre regelverket for Husbankens lån, og legge til rette for mer brukervennlig og automatisert saksbehandling."

Det er Husbanken som forvalter grunnlånet på vegne av Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Denne rapporten er skrevet på oppdrag fra Husbanken og har som hovedformål å vise "Kostnadsberegninger av merkvalitet knyttet til Husbankens grunnlån og vurdering av markedets betalingsvilje for merkvalitet". Merkvalitet forstås her som funksjonelle boligkvaliteter som brukbarhet, tilgjengelighet og universell utforming. Merkvaliteter som miljø eller energi-effektivitet omtales ikke i rapporten.

Før en eventuell forskriftsendring har Husbanken blant annet behov for å kjenne til hvilke kostnader som knytter seg til merkvalitetskravene de stiller for boligkvaliteten *Livsløpsbolig*. Slike merkostnader skal vurderes sammen med markedets betalingsvilje for merkvalitetene. Det innebærer også en evaluering av merkvalitetene sett i lys av funnene om merkostnader og betalingsvillighet.

1.2 Kort om grunnlånet

Grunnlån fra Husbanken skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, framskaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet skal bidra til å oppnå boligpolitiske målsettinger som ellers ikke ville blitt oppnådd. Som regjeringens viktigste boligpolitiske virkemiddel har ivaretagelse av boligkvalitet hele tiden stått sentralt i Husbanken. Siden Husbankens grunnlån ble etablert i 2005 har det alltid vært et mål at boligkvalitetene¹ i husbankfinansierte boliger skal ligge over minimumskravene i gjeldende teknisk forskrift (TEK) – enten gjennom spesielt gode tiltak for brukskvaliteter, universell utforming/tilgjengelighet eller energieffektivitet/miljø, eller en kombinasjon av tiltak på begge kvalitetsområdene. Lånet kan blant annet tilbys til profesjonelle utbyggere, private boligbyggere, kommuner og fylkeskommuner for å finansiere bygging av nye boliger, utbedring av eksisterende boliger og ombygging av annen bygningsmasse til boliger, kjøp av utleieboliger til boligsosiale formål, barnehager, studentboliger, omsorgsboliger, sykehjemsplasser og lokaler for omsorgstiltak.

Renten på lån fra Husbanken er lavere enn renten i en vanlig bank. Denne fordelingen skal sammen med Husbankens kvalitetskrav bidra til flere boliger med god tilgjengelighet og eventuelt andre boligkvaliteter som står i fare for å komme under press i nye boligprosjekter. Husbanken mener at disse kvalitetene normalt ikke vil bli realisert uten finansiering med grunnlån.

¹ Krav til boligkvalitet gjelder ikke ved kommunalt disponerte utleieboliger for vanskeligstilte. Verken for disse eller for studentboliger stilles det i dag krav til tilgjengelighet ut over krav i TEK.

1.3 Mål og problemstillinger

På grunnlag av Husbankens beskrivelse av oppdraget gjelder følgende for at bruken av grunnlånet kan betraktes som lovlig statsstøtte: Økonomiske fordeler på utbyggers hånd ved lån til boligkvalitet kan kompensere for merkostnadene som boligprosjektet vil belastes med som følge av de dokumenterte tilleggskvalitetene. Det antas at den økonomiske fordelen for utbygger oppstår ved at boligene kan selges for en høyere pris fordi det kan tilbys husbankfinansiering for kjøperne. Anslåtte økonomiske fordeler med grunnlånet skal ikke overstige anslåtte merkostnader og en "rimelig fortjeneste" for utbygger (lånsøker). Merkostnader som mulige kjøpere (låntakere) er villige til å betale for, skal trekkes ifra slik at merkostnad blir et netto anslag.

Forslag til nye kriterier går ut på at en bolig som kan få lån til oppføring av livsløpsbolig, minst skal oppfylle:

- samtlige krav til tilgjengelig boenhet i byggteknisk forskrift (TEK17)
- særskilte kvalitetskriterier for parsensrom og badrom
- 3 m² innvendig bod, uavhengig av boligtype og størrelse

Ifølge høringsforslaget fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) skal en livsløpsbolig i henhold til Husbanken i tillegg oppfylle én eller flere av følgende tilleggskvaliteter: a) velferdsteknologi, b) fellesfunksjoner, c) dagslys og *orienterbarhet*, d) gode og trygge utearealer, eller e) innovative planløsninger og boligkonsepter.

I høringsforslaget presiseres det at lån ikke kan gis dersom boligene er unntatt fra tilgjengelighetskravene etter TEK17, eller dersom boligene ikke omfattes av tilgjengelighetskravene.

Følgende problemstillinger undersøkes i prosjektet:

- Hvilke kostnader er knyttet til merkvalitetskravene Husbanken stiller for tilgjengelighet og boligkvalitet?
- Hva er markedets betalingsvilje for merkvalitetene?
- Hvilke variabler kan påvirke kostnadene ved de ulike tiltakene?

I dette prosjektet defineres merkostnader som kostnader til kvaliteter ut over det TEK17 krever. Forenklet vil netto merkostnader være differansen mellom det kvalitetene koster og det boligkjøperne er villige til å betale:

- merkostnad for egenskap, $c(k)$
- det markedet er villig til å betale for egenskapen, $m(k)$
- $c(k)$ minus $m(k)$ over eller under null?

Om netto merkostnad er positiv, vil det være et grunnlag for lån. Da er merkostnaden for kvaliteten høyere enn det markedet ønsker å betale for, og det kan være grunn til å subsidiere produksjon av kvaliteten dersom denne er viktig i et samfunnsperspektiv. Hvis netto merkostnad er null eller under null, vil betalingsviljen for merkvaliteten være stor nok, og grunnlaget for å gi lån er ikke til stede.

2. Metode

2.1 Aktiviteter

Utredningen omfatter følgende hovedaktiviteter:

1. Oppstartsmøte og arbeidsmøte(r) med Husbanken
2. Kartlegging/konkretisering av merkvaliteter med hensyn til boligkategori
3. Datainnsamling gjennom casestudie, med blant annet:
 - a. Intervjuer med utbyggere og meklere
 - b. Intervjuer med utvalgte boligkjøpere (verifikasjon av opplysninger fra mekler)
 - c. Gransking av prospekter, tegninger og bestemmelser i kommuneplan og reguleringsplan
4. Kostnadsanalyse for merkvaliteter og betalingsvillighet
5. Drøfting
6. Rapportering

2.2 Dialog med Husbanken

Det har vært to møter med Husbanken underveis. Et tidlig utkast til rapporten ble sendt 30. november 2018 og et nytt utkast 8. januar 2019.

Under oppstartsmøtet viste Husbanken en PowerPoint-presentasjon som bidro til avklaring av oppdraget og hvilke kvaliteter som skal kostnadsberegnes og vurderes betalingsvilje for. SINTEF har fått en kopi av presentasjonen som en nødvendig presisering og et viktig vedlegg til oppdragsbeskrivelsen. Under møtet ble kvalitetene/tiltakene som skal utredes, gjennomgått. For flere av disse vil boligkategorien definere om de er å betrakte som merkvaliteter eller ikke. (Derfor er aktivitet 2. "Konkretisering av merkvaliteter i forhold til boligkategori" nødvendig.) For kvalitet e) "Bolig forberedt for installasjon og ettermontering av teknologi" behøves det for eksempel en vurdering av hensiktsmessigheten med kravet og omfanget av bygningsmessige tiltak. For merkvalitetene forbundet med fellesfunksjoner vil merkostnader og betalingsvillighet antakelig variere i stor grad, avhengig av valgt løsning, plassering i bygningen, areal, organisering og ikke minst type fellesfunksjon. Utredningen må ta hensyn til disse variasjonene.

2.3 Casestudie

Data om merkostnader er skaffet gjennom casestudier som kombinerer kvantitativ med kvalitativ metode. Innretningen er mot merkostnader, se punkt 2.3. Vi tilnærmer oss merkostnadene gjennom en studie i tre deler. Første del, og utgangspunktet, er en kartlegging hvor mulige merkvaliteter blir definert og spesifisert. Disse merkvalitetene danner grunnlag for mulige merkostnader som benyttes i kostnadsanalysen.

Annen del er caseundersøkelsen med datainnsamling gjennom intervjuer – dels i møter med informantene, dels over telefon. Det er tre ulike grupper av informanter: (1) utbyggere som boligkooperasjon, eiendomsutviklere eller entreprenører, (2) eiendomsmeklere, og (3) kjøpere som nylig har kjøpt eller overtatt boliger.

Noe av datainnsamlingen er basert på gransking av dokumenter. Dokumentene som undersøkes, er:

- søknad om grunnlån
- salgsprospekter for casene
- boligutviklernes nettsider

Dette er gjort for å finne ut av hvilke kvaliteter som markedsføres. Både prospektene og nettside har tekst, men også visuelle framstillinger av prosjektene, blant annet plantegninger og gjerne utomhusplan. En gjennomgang av tegningene viser hvilke kvaliteter som er lagt i planløsningene og utearealene. I enkelte tilfeller har vi også bedt om reguleringsplan. Merkvitetene og resultatene fra intervjuene og dokumentgranskingen danner grunnlag for mulige merkostnader og selve kostnadsanalysen. Funn fra casene presenteres i kapittel 5.9.

Som en siste del av datainnsamlingen har vi deltatt som observatører på et dialogmøte mellom representanter for bransjen og Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), Husbanken og Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) 6. februar 2019, altså mot slutten av oppdragsperioden. Departementets forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken ble gjennomgått, også for andre deler av Husbankens lån, som forslaget for lån til oppføring av miljøvennlige boliger. Bransjerepresentantene fikk komme med sine generelle innspill i starten av møtet.

Caseutvalg

TEK17 er referansen for vurderingen av merkostnader. Boligprosjekter som er prosjektert i henhold til TEK17, kan enten være under bygging eller fortsatt under prosjektering. Det er derfor lagt til grunn at det er tilstrekkelig at de er i detaljprosjekteringsfase, så lenge de er lagt ut for salg og det derfor er mulig å vurdere betalingsvilligheten hos kjøperne. Sentralt er likevel at prosjektene kan framvise definerte boligkvaliteter.

I utgangspunktet så vi for oss to caser. I hver case (én case = én utbygger) skulle to boligprosjekter i ulike kategorier (småhus og blokk) undersøkes. Tanken var én utbygger med nedslagsfelt i Trøndelag og én i Oslo-området. Det viste seg imidlertid vanskelig å finne en utbygger i Trøndelag som leverer boliger med grunnlån i begge kategoriene. Vi har derfor bedt Husbanken om å anbefale boligprosjekter med småhus/eneboliger og fikk navn på tre aktører. To av disse opererer over hele landet og den tredje er en mindre aktør som er basert på Vestlandet. Felles for alle tre er at de opererer med småhus og eneboliger og kan tilby flere typer som er forhåndsgodkjent av Husbanken. Valg av case falt på den tredje, blant annet fordi de leverer både småhus og eneboliger i boligfelt og enkeltstående eneboliger. I tillegg har de oversikt over hele produksjonsprosessen fordi de er såpass små, og de har god kjennskap til sine kunder. Studien består derfor av to caser med leilighetsblokker i pressområder og to caser med feltutbygging (rekkehus og eneboliger) utenfor pressområde:

- blokk i Midt-Norge, stor kommune
- blokk på Østlandet, mellomstor kommune
- småhus på Østlandet, liten kommune
- eneboligfelt på Vestlandet, liten kommune

Se kapittel 5 for flere opplysninger.

Informanter

For utbyggere og meklere gjelder at de har erfaring fra boligprosjekter med universell utforming og kjennskap til Husbankens grunnlån.

Vi har gått ut fra at utbyggere er villige til å dele sin kunnskap om merkostnader de eventuelt måtte ha for utvikling av kvaliteter som går ut over TEK i sine boligprosjekter. Både utbyggere og eiendomsmeglere besitter verdifull kunnskap om betalingsvillighet hos kjøperne og hvordan dette fordeler seg på ulike markedssegmenter. Bransjens inntrykk og oppfatninger på dette området er i hovedsak "taus kunnskap" som i liten grad er kartlagt.

Rammene for prosjektet tillater hverken et bredt utvalg eller mange intervjuer. Vi har derfor basert oss på dybdeintervjuer med et fåtall aktører:

- intervju med nøkkelpersoner: sentrale bransjeaktører, 2 stk.
- boligutviklere i casene: 3 stk., i tillegg til en aktør som er både utbygger og entreprenør
- eiendomsmeklere: 2 stk. (de som brukes av utbyggerne i casene med blokker)
- et lite utvalg av beboere

Siden det har vært vanskelig å få kontakt med kjøpere fra de ulike casene, støtter SINTEF seg også på funn fra tidligere undersøkelser hvor beboere er intervjuet.

Behandling av data

Datainnsamling i prosjektet er utført i tråd med norske regler for personvern. Etter at den nye personvernforordningen fra EU (GDPR – The General Data Protection Regulation) trådte i kraft 20. juli 2018, er ventetiden hos NSD (Norsk Senter for Forskningsdata) for å saksbehandle forskningsprosjekter som skal behandle personverndata på over 30 dager. Det passet ikke for dette prosjektet, gitt den korte tiden som var tilgjengelig for forberedelse. Derfor ble det i samråd med rådgivere i NSD besluttet å fullstendig anonymisere intervjuobjektene i datainnhenting.

Avgrensning

Grunnlånet er et lån som kan benyttes til mange ulike typer tiltak og formål. I denne utredningen undersøker SINTEF bare kostnader som er knyttet til oppføring av nye boliger. Oppdragets varighet er kort, og mye av fokuset i oppdraget har vært på innhenting av "taus informasjon" fra informanter. Hovedvekten av de innsamlede dataene er av kvalitativ karakter, og få informanter sitter med spesifikke erfaringstall for de etterspurte kvalitetene. Det begrensede utvalget av gir også begrenset generaliserbarhet. Undersøkelsen synliggjør derfor tendenser, men uten at det er mulig å gi konkrete tallfestede resultater for alle kvalitetene. Grunnlaget for kostnadsanalysen er gjort så detaljert som mulig, innenfor den rammen som er gitt.

2.4 Kartlegging og konkretisering av kvaliteter

Som tidligere nevnt har kvalitetsnivået i grunnlånets kriterier for universell utforming alltid vært høyere enn tilsvarende krav i TEK. Betydningen varierer imidlertid betydelig mellom de ulike boligkategoriene. I boliger hvor TEK krever heis ligger betydningen først og fremst i mer spesifiserte kriterier for parsensrom, samt at standarden som fram til nå har ligget til grunn for grunnlånets kriterier, går ut over krav i TEK på kvaliteter som for eksempel belysning og dagslys, som tilgodeser alle, men synshemmede spesielt.

I boliger hvor TEK krever tilgjengelighet, men ikke heis, kan virkningen av lånet bli noe høyere, i og med at Husbanken også vurderer å kreve at felles opparbeidet uteareal er tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Dette gjelder småblokker med to etasjer, småhus og eneboliger.

Siden krav i TEK varierer med hensyn til boligkategori kan det gi svært ulike merkostnader i de ulike kategoriene. SINTEF vil derfor innledningsvis synliggjøre forskjellene gjennom en kartlegging av mulige merkvaliteter i de ulike kategoriene, se pkt. 4.4.

TEK17 er referansen for vurdering av merkostnader for eventuelle nye kriterier til grunnlånet. TEK17 definerer og beskriver det minste lovlige kvalitetsnivået for boliger. Flere krav til brukbarhet og tilgjengelighet i TEK17 er lempet i forhold til TEK10 for å gjøre det billigere å bygge boliger. Eksempler på dette er at krav til innvendig bod er fjernet og at snuareal kan løses med rektangel istedenfor snusirkel. Kartleggingen omfatter derfor oppstilling og gjennomgang av kravspesifikasjonene i TEK17 og de foreslåtte kriteriene for Husbanklån, diskusjon av kravenes konsekvenser for prosjektering og praktisk byggeri og sammenlikning av krav og virkningene av dem. Denne kartleggingen er grunnlag for kostnadsanalysen og presenteres under overskriften "Beskrivelse" i hvert av kapitlene om kvaliteter. Kvalitetene er langt på vei konkretisert, men en fullstendig konkretisering hører ikke med i dette oppdraget.

2.5 Kostnadsanalyse

Tredje del er en kostnadsanalyse. Analysen vil dels være basert på enhetspriser, dels på kostnadsvurderinger eller anslag. Noen kostnader vil dermed kunne diskuteres, og funnene vil ikke være entydige, men må betraktes som omtrentlige og som rammetall. Tallene kan gi en pekepinn på størrelsesordenen av merkostnadene.

Utredningen vil kunne si noe om hvordan kjøpere verdsetter ulike boligkvaliteter, men i et omfang begrenset av de 4 utvalgte casene. For å gi et visst innblikk i landsdelsvariasjoner har vi valgt caser i ulike deler av landet. Videre er studien basert på nybygde boliger, hovedsakelig boliger som er prosjektert etter TEK17. Ett av boligprosjektene i utvalget er prosjektert etter TEK10 og hadde innflytting for et par år siden.

Vi antar at både tomtkostnader og byggekostnader kan oppvise betydelige variasjoner. Vi antar også at kjøpernes prioriteringer kan variere mellom landsdelene og at ulike markedssegmenter prioriterer ulikt. Derfor gjennomgår vi ulike boligkategorier, men i svært begrenset omfang.

Som grunnlag for beregning av merkostnader anvendes noen data fra Bygghanalyses publikasjon "Norsk prisbok" (2018) i kombinasjon med data og omtrentlige anslag fra utbyggerne i casene og andre relevante aktører, og eventuelt prisstatistikk (SSB for eneboliger, Eiendom Norge på landsbasis eller Garanti eiendomsmegling for borettslag) og grunnlansdata fra Husbanken.

Betalingsviljen hos kjøperne er anslått på grunnlag av utbyggers og meklers egne erfaringer i caseprosjektene, og til en viss grad verifisert gjennom korte intervjuer med et lite utvalg mulige kjøpere/beboere.

2.6 Rapporten

Denne rapporten er leveransen fra SINTEF Byggforsk.

I rapporten presenteres grunnkvalitetene og hver tilleggskvalitet i egne kapitler (kapittel 4–8). Hvert av disse kapitlene er tredelt:

1) Beskrivelse

- Hvert kriterium for lån/boligkvalitet som er foreslått i oppdragsgivers beskrivelse, defineres/utdypes og spesifiseres.
- Sammenlikning mellom kvaliteten (kostnadselementet) og krav i TEK. Hvilke typer merkostnad kan forventes som følge av endringene i kriteriene.

2) Resultater fra datainnsamlingen

Punkt 1) og 2) er grunnlag for kostnadsanalysen.

3) Kostnadsanalysen

2.7 Begreper

Krav og kriterier

I denne rapporten brukes *krav* når vi omtaler bestemmelser i TEK. Egenskaper som skal være oppfylt for å kvalifisere til grunnlån, blir konsekvent omtalt som *kriterier* eller kvalitetskriterier.

Orientering og orienterbarhet

Videre brukes begrepet *orientering*, ikke orienterbarhet, når vi omtaler plassering av boligen eller stua i forhold til solretning. I høringsnotatet blir begrepet *orienterbarhet* imidlertid brukt som den kvaliteten som er viktig for orienterings- og synshemmede når de skal finne fram i omgivelsene. Her må vi skille mellom behov inne i boligen, utenfor boligen i fellesarealer (både ute og inne) og i bygg for allmenheten. I egen bolig vil dagslys være viktig for en synshemmet beboer. Vi må likevel anta at boligen er både kjent og av en størrelse som ikke krever spesielle tiltak for orienterbarhet. I fellesarealer vil beboeren også være kjent, men spesielle

tiltak er ofte nødvendig. Flere av disse, blant annet trinnmarkeringer og belysning, er ivare tatt av TEK. Spørsmålet er om kriteriene for grunnlån bør omfatte flere.

Rom for varig opphold og stue

TEK definerer rom for varig opphold som "stue og tilsvarende rom, kjøkken og soverom". TEK gir krav til rom for varig opphold, uten å "gradere" rommene. Husbanken vurderer skjerpet krav til dagslys i hovedoppholdsrom, og ikke i andre rom for varig opphold som soverom eller kjøkken. I dagligtale brukes hovedoppholdsrom som regel synonymt med stue, som er betegnelsen som blir benyttet videre i rapporten.

Småhus og enebolig

Veiledningen til TEK17 refererer at NS 3457:2014 definerer småhus som enebolig, to- til firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og terrassehus til og med tre etasjer. Definisjonen er den samme som i Byggforskserien.

Husbanken inkluderer ikke frittliggende eneboliger i sin definisjon av småhus. (Det har antakelig ikke andre konsekvenser enn maks areal.) Småhus er boliger som er fysisk bundet sammen, enten med vegg eller felles gulv/tak med nabobolig. Eneboliger i kjede defineres derimot som småhus.

Livsløpsbolig og livsløpsstandard

Uttrykkene livsløpsbolig og livsløpsstandard er ikke sjelden blitt brukt nokså tilfeldig og om hverandre, både av Husbanken og ellers. Livsløpsstandard er det settet med krav og spesifikasjoner som skal være oppfylt, det vil si de komplette spesifikasjonene for livsløpsboliger. Livsløpsboliger er derimot konkrete boliger og boligløsninger som oppfyller de samme forutsetningene, se vedlegg 1.

Livsløpsbolig innebærer at boligen skal være brukbar i alle faser av livet, også om alder eller andre forhold medfører redusert funksjonsevne. Begrepet livsløpsbolig – og ideen bak den – ble beskrevet for første gang i en pamflett Norges handikapforbund ga ut høsten 1981. Viktigst var å skape et enkelt og lett forståelig kravgrunnlag, og at kravene ikke måtte føre til økt arealforbruk, men kunne innpasses ved at **arealet av stua ble noe redusert til fordel for et litt større bad, vindfang og foreldresoverom.**

I høringsnotatet beskrives livsløpsbolig som boliger som skal legge til rette for at personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig, leve aktive liv og være selvhjulpne. Utformingen av boligene skal også legge til rette for at de som bor i boligene, skal kunne motta pleie- og omsorgstjenester på en god og effektiv måte.

3. Case og aktører

Casene presenteres med nøkkelinformasjon samt en beskrivelse av kvalitetene som trekkes fram i markedsføringen. Beskrivelsen er basert på en enkel analyse av utvalgte tegninger/-planløsninger og prospekter (tekst og tegning).

3.1 Case 1

Nøkkelinformasjon

Beliggenhet	Stor kommune i Midt-Norge
Bygningstype	13 punkthus, 3–5 etasjer
Antall boliger	181, hvorav 131 m/grunnlån
Størrelse minste bolig	33 m ²
Størrelse bad	Fra 3,8 til 5,5 m ² (flest på 4,1 m ²) i boliger m/grunnlån Opptil 8,1 m ² i de andre
Byggeår	TEK10, ferdigstilt 2016
Målgruppe	Variert
Prosjekterende	Arkitekt og landskapsarkitekt
Eieform	Selveier
Parkeringsløsning	Parkeringskjeller. En plass/leilighet
Salgspris/m ²	Fra 48 500 til 53 300 kr/m ²
Finansiering	80 % grunnlån

Boligområdets kvaliteter

I salgsprospektet trekkes det fram kvaliteter ved boligområdet: nær by og mark, i rolige omgivelser og med utsikt. Bebyggelsen omkranser det bilfrie utearealet, som er tilrettelagt for lek og rekreasjon med gode solforhold. Innkjøring til parkeringskjeller er lagt utenfor boligområdet. Andre områdekvaliteter er nærhet til offentlig transport, service og næring.

Boligenes kvaliteter

Bygningstypen er valgt for å gi flest mulig leiligheter med god orientering mot sol og utsikt. Det er stor variasjon i boligtyper, noe som kan gi en variert beboersammensetning.

3.2 Case 2

Nøkkelinformasjon

Beliggenhet	Mellomstor kommune på Østlandet
Bygningstype	To lamellblokker og fire punkthus i opptil 6 etasjer
Antall boliger	Salgstrinn 1 med 101 boliger (193 totalt)
Byggeår	TEK17, under bygging
Prosjekterende	Arkitekt og landskapsarkitekt
Eieform	Selveier
Parkeringsløsning	Parkeringskjeller med p-plasser til alle boligene og gjesteparkering
Prosjektkostnad	420 950 000 kr
Salgspris/m ²	Eks.: 68 000/m ² i 1. etasje
Finansiering	80 % grunnlån

Boligområdets kvaliteter

Blokkene omkranser et indre gårdsrom for uteopphold, sykkelparkering, lek og rekreasjon. Boligområdet ligger høyt og fritt og er direkte tilknyttet et stort kommunalt friområde. Kommunen og utbygger samarbeider om opparbeidelse av park i sør.

Uteområdene opparbeides med plen, beplantning, sittegrupper og pullertbelysning.

Innkjøringer asfalteres og gangstier skal ha fast dekke og tilfredsstillende krav i TEK17. Det blir avsatt areal til delvis overdekket sykkelparkering. Videre blir det snøsmelteanlegg i portåpninger til parkeringskjeller og avfallssuganlegg.

Felles takterrasser er inndelt i ulike soner for ulike bruk.

Boligens kvaliteter

Boligene er prosjektert som livsløpsboliger i henhold til definisjon i standarden NS 11001-2. De markedsføres som moderne, med heis til alle etasjer og kjøkken med integrerte hvitevarer, og miljøvennlige med lavt energiforbruk.

Noen leiligheter får ekstra takhøyde på ca. 3 meter.

Alle leiligheter får uteplass (balkong, terrasse eller begge deler). Noen leiligheter får egne takterrasser (på opptil 50 m²).

3.3 Case 3

Nøkkelinformasjon

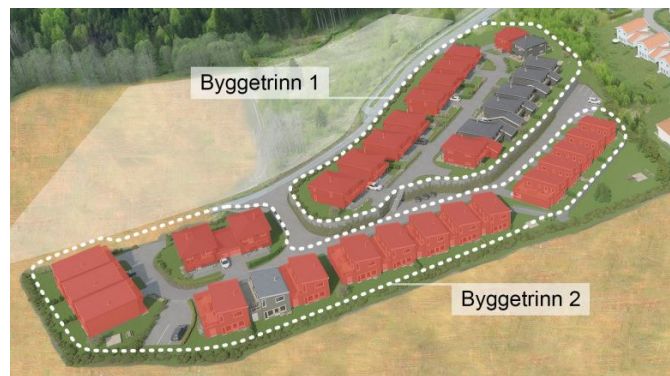
Beliggenhet	Liten kommune i Osloregionen, 5 000 innbyggere
Bygningstype	Småhusfelt med rekkehus (kjedet bolig)
Antall boliger	34
Størrelse	137–160 m ²
Byggeår	TEK17, under bygging
Prosjekterende	Tekniske tegnere og typehus
Eieform	Selveier
Parkeringsløsning	Garasje
Prosjektkostnad	66 090 000 kr
Salgskostnad/m ²	28 000–30 000 kr
Finansiering	80 % Husbankfinansiering

Boligområdets kvaliteter

Sentral beliggenhet i nærheten av næring og servicetilbud, og med gode kollektivforbindelser

Det er opparbeidet et enkelt "utomhusområde" med felles lekeplass i utkanten av området. Atkomstvei er blindvei og ekstra parkeringsplasser er etablert i vendehammerne.

Husene som er framstilt med rødfarge, er solgt. Husene som ligger midt i feltet, med atkomstvei på begge sider, er ikke solgt.



Boligens kvaliteter

Fra prospektet: "Husbanken setter høye krav til alt fra isolasjon og energibruk til universell utforming og byggeskikk"

Boligen har egen garasje med sportsbod, som en buffer mellom husene. Den har to bad, ett i hver etasje, og parsengsrom på inngangsplanet.

Boden ligger i 2. etasje.



3.4 Case 4

Nøkkelinformasjon

Beliggenhet	Nabokommune til middels stor by på Vestlandet, 4 400 innbyggere
Bygningstype	6 eneboliger og to horisontaldelte tomannsboliger
Størrelse	131 m ² / to bad og vaskerom
Byggeår	TEK17, planlagt ferdigstilt 2020
Reguleringsplan	Veiingeniør
Prosjekterende	Typehus tegnet av innleid arkitekt
Eierform	Selveier
Parkeringsløsning	Carport v/boligene
Prosjektkostnad/m ²	26 305 000 (ikke per m ²)
Salgspris/m ²	31 000–33 000 kr
Finansiering av eneboligene	80 % grunnlån og resten egenkapital

Boligområdet

Atkomstvei utformet som blindvei
To parkeringsplasser for hvert hus, snuplass og gjesteparkering på egen tomt. Atkomstvei er blindvei.
Felles lekeplass ved innkjøring til området
Solrike tomter med utsikt ifølge prospektet



Boligens kvaliteter

Boligen har mulighet til parsengsrom på inngangsplanet dersom beboerne ønsker dette på sikt. Boligen har vaskerom og to bad (ett i hver etasje) samt en loftstue, som gjør den godt egnet for barnefamilier. Bodfunksjonen er lagt til vaskerommet.

Plassering av vinduer og dør til det fri gjør det enkelt å dele av kjøkkenet ved behov.



3.5 Aktørene

Utbyggere

Tre utbyggere ble intervjuet. Den første utbyggeren er den klart største, med over hundre ansatte. De leverer 200–300 boliger i året. Prosjektporteføljen består av både leilighetsbygg og feltutbygginger av småhus, og utbyggeren dekker et stort regionalt område. Den aktuelle casen er plassert i senteret av regionen. De benytter seg sjelden av Husbanken: Færre enn ett prosjekt

i året har slik finansiering. Det påpekes innledningsvis i intervjuet at det er arealbegrensningene i grunnlånet som først og fremst er grunnen til dette. I tillegg trekkes det fram at renteforskjellen sammenliknet med kommersielle lån for tiden er lav. I tillegg synes de selv at kvaliteten på boligene ikke nødvendigvis blir bedre ved å oppfylle Husbankens kriterier.

Utbyggeren er den samme for case 2 og case 3. Denne utbyggeren har under 20 ansatte i selskapet, og er en av de to mindre utbyggerne som er intervjuet. Prosjektporteføljen inneholder både leilighetsblokker og småhus, og spenner over et større område på Østlandet. Prosjektene er i både indre og ytre randsoner av Osloregionen. I de mindre prosjektene kan de stå for salget selv. I de større prosjektene, typisk leilighetsprosjektene, benyttes ofte en profesjonell mekler. For småhus benyttes ofte ferdigtegnede hus som tilpasses av egne ansatte tekniske tegnere. Utbyggeren forteller at de i liten grad benytter arkitekter til reguleringsplaner. De legger til rette for Husbankfinansiering i flertallet av prosjektene – og tar dette med fra starten av planleggingsprosessen.

Utbyggeren for case 4 er en av de to mindre utbyggerne som er intervjuet. Selskapet har under ti ansatte, og leier derfor inn mye konsulenttjenester. Selskapet bygger eneboliger og småhus, for det meste rekkehus, fordelt mellom feltutbygging og bygging på enkeltstående tomter. Byggingen skjer hovedsakelig i randkommunene til en av de større byene på Vestlandet. Tidligere var 20–30 % av utbygningene finansiert gjennom Husbanken, men dette har de siste årene økt til ca. 50 % av prosjektene. Utbyggeren sier at det er gjort et strategisk valg om å være utbyggeren i området som bygger Husbank-finansierte hus. Denne utbyggeren står også for salg av boligene.

Det framkommer for øvrig at det ennå ikke har blitt gjennomført salg av noen av småhusene i case 4. Boligene ble lagt ut for salg for 7–8 måneder før intervjuet fant sted. Intervjuobjektet tror at årsaken til manglende salg har å gjøre med den generelle nasjonale trenden med et tregere marked. Tidligere har markedet vært "hetero" i området rundt den nærliggende storbyen på grunn av denne bykommunens restriktive utbyggingspolitikk. Nå er dette markedet tregere.

Meklere

To meklere ble intervjuet. Mekler 1 var ansvarlig for salg av boligene i case 1. Mekler 2 hadde ansvar for salg av boligene i case 2. Dette er de to casene med leilighetsblokker. For småhusene står utbyggerne selv for salget. Utbygger i case 4 står også for salg av boligene de utvikler, slik som utbygger 2/3 gjør for boligene i case 3.

Sentrale bransjeaktører

I tillegg til caseutvalget har det blitt supplert med ytterligere noen mindre intervjuer med sentrale bransjeaktører med god kjennskap til Husbankens grunnlån.

Sentral bransjeaktør 1 (SB1) er en utbygger i en av Norges største byer, og utgjør den fjerde intervjuede utbyggeren. Selskapet har under 10 ansatte, og har hatt flere store Husbank-finansierte prosjekter i tillegg til enkelte FoU-relaterte prosjekter. For tiden har de i underkant av 100 leiligheter planlagt for oppføring eller under oppføring. Bransjeaktøren utvikler større boligprosjekter.

SB2 er en bransjeaktør som representerer småhussegmentet.

Kjøpere

Det har vært noen utfordringer med å finne informanter blant kjøperne. Meklerne er avmålt med hensyn til å sette oss i kontakt med dem. Det har vært lettere i boligprosjekter hvor kjøperne har rukket å flytte inn. Derfor har det bare blitt to intervjuer med kjøpere som supplement til intervjuene med meklerne. Her har kjøperens betalingsvillighet stått i fokus. I tillegg har vi hentet inn funn fra beboerintervjuer i tidligere undersøkelser.

Første intervju ble gjort med en beboer i en bolig fra case 1. Beboeren er tidlig i 60-årene og bor i leiligheten med kone og ett barn. Leiligheten er over to plan med areal på 90 m². De viktigste elementene for at han valgte å kjøpe leiligheten var boligens beliggenhet (riktig bydel), parkeringsplass med heis opp til leiligheten og at leiligheten var stor nok – mange leiligheter er rett og slett for små. De bodde tidligere i en enebolig.

Andre intervju ble gjort med en beboer i et småhus fra case 3 (kalt "kjøper 3"). Den aktuelle boligen er en enebolig som er kjøpt "nøkkelferdig" fra utbyggeren. Den aktuelle beboeren hadde bodd i boligen i om lag en måned på intervjutidspunktet. Hovedmotivasjonen bak flyttingen var å få bedre plass. Det ble også sett som positivt at boligen var ny, og at man dermed "slipper vedlikehold". Boligen er på 137 m² (BRA) og Husbank-finansiert. Intervjuobjektet er 60 år gammel og samboende.

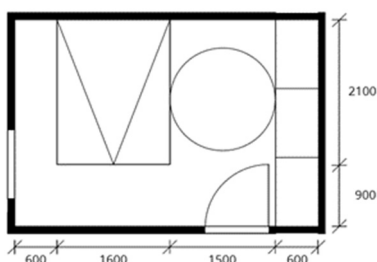
4. Grunnkvaliteter: Livsløpsbolig

4.1 Beskrivelse

Der TEK17 krever tilgjengelig boenhet, er tilgjengelighetskravene ikke å betrakte som mer-kvaliteter og det vil heller ikke være merkostnader knyttet til dem. Der TEK17 ikke krever tilgjengelig boenhet, vil det ikke være aktuelt med lån fra Husbanken. I det følgende kommenteres og vurderes utelukkende kriterier som kommer i tillegg til krav til tilgjengelig boenhet i TEK17, og som kan medføre merkostnader.

Eget parsengsrom

Tabell 4.1. Eksempel på parsengsrom der kvalitetskriteriene er oppfylt



Kvalitetskriterier

Et eget parsengsrom på boligens inngangsplan, med:

- plass til parseng på minimum 1 600 mm x 2 100 mm
- snusirkel 1 500 mm ved én langside
- 600 mm på motsatt langside
- rullestoltilgang til vindu på soverom
- 900 mm passasjebredde fram til vindu

TEK17 stiller ikke krav til møblerbarhet, bare til fri gulvplass og passasjebredde. TEK17 har ikke krav til parsengsrom. Det innebærer at en utbygger kan argumentere for at kravet til passasjebredde er oppfylt ved å prosjektere med en enkeltseng. TEK17 har for øvrig ingen krav om at møblering/seng skal tegnes inn på planer eller prospekt.

Tekst i nåværende veiledning til grunnlån angir ingen annen møblering enn seng, selv om illustrasjonene viser parsengsrom med skap. Skap må forstås som en anbefaling, men uten at Husbanken krever dette. Husbanken har praktisert at "Laila-soverom" oppfyller Husbankens kriterium til parsengsrom. Passasjebredde fram til vindu kan oppfylles uten passasje ved fotenden av sengen, men ved å gå ut av rommet og inn på "vindussiden" av Laila-soverommet. Dette er underkommunisert, antakelig fordi løsningen ikke anbefales av Husbanken. Laila-soverom er en løsning som sparer i underkant av 4 m² i forhold til et fullverdig parsengsrom.

I Byggforskerien 361.121 anbefales 800 mm på "den smale siden" av senga, hvor Husbanken foreslår et kriterium på 600 mm. 800 mm er i tråd med Husbankens tidligere livsløpsstandard, som i tillegg viste en 1 800 mm bred parseng (Husbanken, 1992; se også vedlegget i denne rapporten). Kriteriet anses derfor å være forsiktig formulert.



Figur 4.1. Eksempel på bolig (43 m²) som er tilgjengelig i henhold til TEK17. Merk at den har vaskesøyle på bad (i tråd med krav til livsløpsbolig fra Husbanken). Den mangler bod, men den kan likevel ha en "innvendig" bod i henhold til TEK10. Uten Laila-soverom vil det ikke være mulig å få til leiligheter under 50 m² som oppfyller krav til grunnlån.

Mulighet for stiptet soverom slik det har vært praktisert av Husbanken er en god og fleksibel løsning som trekker i samme retning som det foreslåtte kriteriet om fleksible planløsninger. Når soverom bare er stiptet på inngangsplanet, kan det likevel stilles spørsmål ved om alle hovedfunksjoner fortsatt er der og følgelig om krav til tilgjengelig bolig gjelder. Dersom det er areal nok til soverom på inngangsplanet og det er "enkelt" å etablere soverom, kan TEK17 tolkes dithen at alle hovedfunksjoner, også soverom, er på inngangsplanet. Det er imidlertid uvisst hvordan TEK17 blir praktisert i prosjekter med stiptet soverom.

Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom

TEK17 angir ikke krav til utstyr på bad. Det er innforstått at det skal være klosett, servant og dusj (siden det oppgis mål knyttet til disse), men ikke nødvendigvis plass til vaskemaskin. Med andre ord kan snusirkel overlappe areal for vaskemaskin. Kriteriet fra Husbanken kan derfor innebære økt areal på badet.

<p>a) Minste mulige kvadratiske badetrom med klosett, servant og dusj. Areal 3,61 m²</p>	<p>b) Minste mulige badetrom med klosett, servant, vaskemaskin og dusj. Areal 4,08 m²</p>	<p>c) Eksempel på badetrom med minimumsmål ved universell utforming. Areal 4,62 m²</p>

Figur 4.2. Eksempler på badetrom med minimumsmål: a) og b) oppfyller TEK17, men ikke Husbankens kriterier for grunnlån, c) oppfyller Husbankens kriterier for grunnlån (Vegghengt klosettskål skal bygge minst 700 mm fra veggen, og mindre servant kan velges). Romdimensjoner i c) er i henhold til NS 11001-2:2018 og gjengitt i Byggforskeren 361.216.

Bod

TEK17 har ikke lenger krav til innvendig bod.

Nåværende kriterier for grunnlån i Husbanken stiller krav til innvendig bod. Dette ønskes videreført i de nye kriteriene ifølge en intern presentasjon av de nye kriteriene fra Husbanken,

selv om det ikke framgår av oppdragsbeskrivelsen til dette oppdraget. Tidligere undersøkelser og casene i dette prosjektet peker på at Husbanken ser ut til å ha praktisert samme tolkning av "innvendig bod" som TEK10 og minstestandard, altså at det ikke nødvendigvis er en bod inne i selve boligen.

Kriteriet om innvendig bod på minimum 3 m² kan enten føre til økt areal (i forhold til en bolig som er prosjektert på grunnlag av TEK17) eller til økt prosjekteringstid for å innpasse bod uten å øke areal. I begge tilfeller vil krav om bod kunne føre til en merkostnad. Et viktig spørsmål vil da være om det er betalingsvillighet for denne formen for oppbevaringsplass, og i hvilken grad det påvirker netto merkostnad.

Et grunnleggende krav for Husbankens grunnlån slik det er formulert per i dag, er at boligprosjektene skal følge standard NS 11001-2 *Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger* (Norsk Standard, 2018). Denne standarden gir imidlertid ingen definisjon av hva som menes med innvendig bod, men oppgir at innvendig bod skal ha trinnfri atkomst og kunne benyttes av rullestolbrukere (uten spesifikt krav om plass til snuareal).

Hva er innvendig bod?

I veiledning til Husbankens tidligere minstestandard (Husbanken, 1998) var *innvendig* bod definert som en bod som kunne ligge i kjeller eller på loft og måtte kunne nås fra boligens bruksareal, fra fellesareal eller gjennom loftstige fra boligens eget bruksareal. Normen var på minst 3 m² for tre- og fireroms boliger, med en anbefaling i veiledning om minst 6 m² bod. For toroms boliger var kravet oppfylt med minst 2 lm skap i tillegg til øvrige skap på soverom og i entré.

I TEK10 har krav til bod vært relatert til annen nødvendig oppbevaringsplass: "Boenhet skal, i tillegg til oppbevaringsplass for mat og klær, ha innvendig oppbevaringsplass eller bod på minimum 3 m² BRA".

Det kan se ut som om DiBK tidligere har lagt seg på tilsvarende definisjon av innvendig bod som minstestandarden: i TEK10 forklares *innvendig* som "internt i boenhet eller internt i bygning, eksempelvis på loft eller i kjeller. Atkomst til bod skal ligge i bygningen og det skal ikke være nødvendig å gå ut av bygningen for å komme til innvendig oppbevaringsplass."

Hvor mye areal som må avsettes til skap er imidlertid ikke presisert, verken i TEK10, NS 11001-2 eller eksisterende veileder til grunnlån. Det er bare minstestandarden som oppgir en norm for skapplass på soverom og i entré. Det er også denne som anbefales i Byggforskserien.

Veiledning til TEK10 åpnet for større frihet i prosjekteringen enn det kriteriene for grunnlån åpner for, ved at bodareal/oppbevaringsplass på 3 m² kan deles i to, trekkes ut av boligen og for eksempel plasseres i kjellerareal, som er billigere.

4.2 Resultater fra datainnsamling

Soverom

Mekler 1 for case 1 trekker fram at kriteriet til snusirkel ved en langside av seng gir økt kvalitet på boligen, siden soverommet blir større og mer anvendelig. Det kan bli plass til en kontorpult, en babyseng eller en kommode, og dette gjør soverommet mer fleksibelt. Utbyggeren i case 4 har også erfaring med at kjøpere setter pris på det større parsengsrommet. Sentral bransjeaktør 1 (SB1) mener derimot at det ikke er betalingsvillighet for ekstra plass på soverommet. Han mener at oppholdsareal i stua er viktigere enn økt areal på soverommet for de fleste beboerne. Dette støttes til en viss grad av mekler 2, som tror at kjøperne tenker at man "bare skal sove på soverommet", og at flere kunne tenkt seg et mindre soverom. I SB1s øyne hindrer krav til snusirkel på soverommet "en optimal løsning". Utbygger for case 2/3 mener at det ikke gir økt

kvalitet å ha plass til snusirkel sammenliknet med snurektangel i TEK, og et slikt kriterium gir ifølge ham merkostnader for utbygger. Det er imidlertid vanskelig å se at økt areal på soverom blir en merkostnad, siden utbyggerne oppgir at det ekstra arealet tas fra rom med samme innredningsstandard som soverom.

Størrelse på soverommene trekkes fram som viktig i markedsføringen av boligene. Utbygger for case 1 peker på at barnefamilier trenger flere større rom, og at man i tillegg til et hovedsoverom på 10–12 m² trenger barnerom i størrelsen 7–9 m². Dette støttes av funn i Høyland mfl. (2012), hvor flere beboerinformanter påpeker at barnerom på 7 m² er for små. Det trekkes også ned at soverommene har atkomst gjennom stua. En av beboerne etterlyser "regler", og mener at rom generelt ikke burde være mindre enn 10 m², og rundt 15 m² på foreldresoverom.

Bad/våtrom

Det er ulike meninger blant intervjuobjektene om bad og våtrom. For småhus er det vanlig med flere enn ett bad. En av informantene uttrykker at det er "standard" med to bad i småhus, ett i hver etasje (bad og gjestetoalett). Utbyggeren i case 4 har en strategi om å bygge rimelige boliger, og holder derfor våtrommet, som er det dyreste rommet å bygge, til et minimum. For mindre leiligheter er det også vanlig med bad ned mot 4,5 m², ifølge mekleren i case 1. Disse er gjerne over 5 m² for større leiligheter (over 60 m²). I case 1 og 2 er det brukt baderomskabiner, og det fører til at samme bad brukes uavhengig av leilighetens størrelse. I case 2 er derfor badene 4,5–5 m² i alle leilighetene. Noen større leiligheter har gjestetoalett i tillegg, men det er ifølge informanten ikke aktuelt for leiligheter under 90 m². Småbarnsfamilier vil helst ha to våtrom ifølge informantene. Dette forekommer imidlertid sjelden i leiligheter under 90 m². Både det og arealbegrensningen på 90 m² påvirker antakelig småbarnsfamiliers valg av bolig og bidrar til at det er lite aktuelt for dem å flytte i blokk. Deres valg vil gå mot småhussegmentet, men selv der er det vanskelig med arealbegrensningen ifølge SB1.

Utbygger SB1 forteller at de for leiligheter over 80 m² prøver å få til flere bad. Det tyder på at utbygger mener det fins betalingsvilje i markedet for både flere og større bad, men dette gjelder nok først og fremst mer kjøpesterke segmenter. Utbyggeren i case 4 var usikker på om det var noen særlig betalingsvilje for større bad eller våtrom, selv om husene han leverer har to bad – ett i hver etasje.

Bod

De fleste intervjuobjektene mener at bod er en viktig kvalitet for kjøpere av leiligheter. Her skiller utbyggeren i case 4 seg ut. Hans firma leverer rekkehus og eneboliger. Tegninger viser at de tilbyr en husmodell med bod på rundt 5,5 m², og med vindu. Som regel leverer de innvendige boder som "vanlige rom" med mindre kjøperen ønsker noe annet. Det gir et fleksibelt rom som kan brukes slik kjøperen ønsker. Informanten mener at det ikke er noen betalingsvilje for bod som sådan, men at det ikke er uvanlig for dem å tilby en bod som er kombinert med andre funksjoner, som vaskerom eller sportsbod.

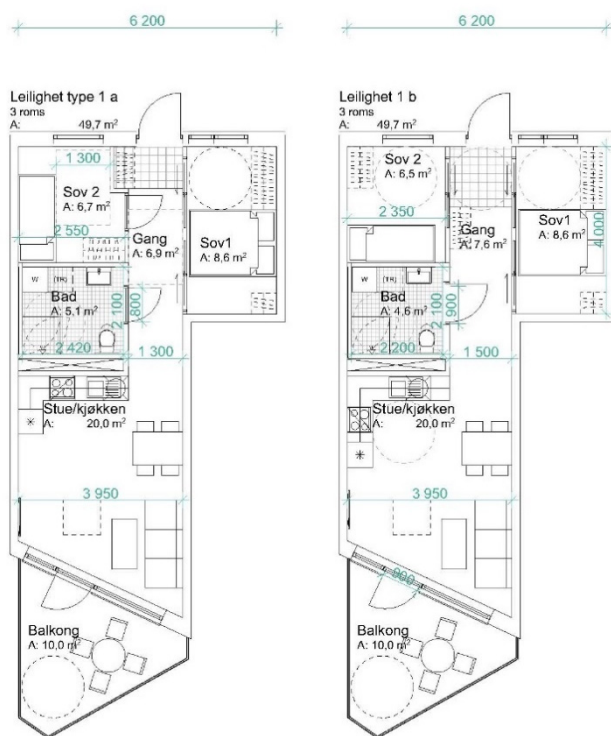
Utbyggeren i case 1 mener det typisk vil være en liten bod inne i selve leiligheten på 3,5 m², i tillegg til en sportsbod på 5–10 m² i underetasjen. Mekler 1 i samme case påpeker at boden i selve leiligheten ofte utgår for mindre leiligheter (under 50 m²) for å få mer oppholdsareal. Sentral bransjeaktør 1 (SB1) påpeker at det er betalingsvillighet for bod, men at den ikke nødvendigvis må være internt i boligen. Det samlede inntrykket fra intervjuene er at kjøperens antatte betalingsvillighet legges til grunn for om det legges en bod internt i leiligheten eller ikke. Den antatte betalingsvilligheten ser også ut til å påvirke bodens størrelse. Tilgang til ubeboelig areal i kjeller eller i tilknytning til garasje påvirker også størrelsen på bodene, da det fins betalingsvillighet om slik plassering er nær nok boligen. Utbyggeren i case 2/3 mener at det jevnt over leveres større bodareal enn det som kreves i forskriften: "Vi skal ha det, vi har alltid hatt det, det er ikke et tema som blir vurdert".

Bod er et viktig areal for beboere som bruker hjelpemidler som rullator, rullestol eller barnevogn. For en person i rullestol og for eldre vil det være best at boden er på inngangsplanet. Bodareal er generelt et areal under sterkt press, men det er utvilsomt et areal som etterspørres og som det er behov for. Mange har imidlertid tolket krav til bod bokstavelig. For definisjon av *innvendig bod*, se punktet om bod i kapittel 3.

En tidligere undersøkelse (Denizou, 2017) viser et eksempel hvor de minste leilighetene konsekvent har fått de største bodene i kjelleren. De som har større boliger, kan kjøpe tilleggsbod ved behov. Undersøkelsen viser også at bod internt i selve boligen er et areal som det er mulig å innlemme i andre rom på sikt, dersom det er planlagt for dette i prosjekteringen og beboerne prioriterer det. Det kan gi en fleksibilitet som beboerne setter pris på.

Undersøkelser av prospekter for casene i dette prosjektet viser enkelte eksempler på rom med begrenset dagslys som defineres som bod. Disse rommene vil antakelig brukes som soverom i perioder. Det forekommer at små rom med vindu og areal mindre enn det som kreves for et tilgjengelig soverom, betegnes som bod. Likevel kan denne "minimumsløsningen", som har plass til en dobbeltseng, men ikke til betjeningsareal rundt sengen, vurderes som interessant for førstegangsetablerere. Løsningen gir fleksibilitet i bruk, selv om den kan betraktes som en omgåelse av både TEK og kriteriene for lån fra Husbanken.

Innvendig bod anses som viktig i leiligheter over 50 m². Mekler 1 forteller at i leiligheter under 50 m² vil bod ofte fjernes til fordel for større stue. Informanten mener man må ha lagringsplass, men at den godt kan være i kjelleren for slike små leiligheter. Omkleddningsrom er populært blant kjøperne, og garderobenisjer er også noe som fungerer bra ifølge ham. I leiligheter over 75 m² er det definitivt ønske om innvendig bod. Ifølge informanten må både familier og eldre voksne som flytter fra en større bolig, ha bodplass. Hans erfaring er at det ikke er like nødvendig med bod i leilighetene på 45 m².



Tegningen viser hva som må endres i en leilighet som er tilgjengelig i henhold til TEK17 (1 a, til venstre) for å få Husbankfinansiering med dagens regler (1 b, til høyre). Snurekangler er erstattet av 1 500 snusirkel, og sidefelt 300 mm av 500 mm ved dør. Innvendig bod er i begge tilfeller lagt til en underetasje.

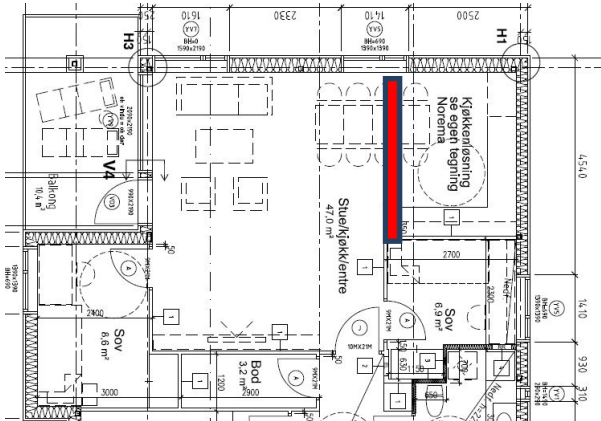
Endringene gjøres innenfor samme arealramme og innebærer først og fremst en omfordeling av areal.

Med de nye kriteriene for grunnkvaliteter som foreslås, vil planløsning 1 a (i henhold til TEK) oppfylle forutsetningene for lån fra Husbanken. Legg merke til at badet er 0,5 m² større fordi det har "fått" areal fra gangen, som er 200 mm smalere.

Figur 4.3. Leilighet på 49,9 m² med to soverom

Fleksibilitet

Vi har spurt både utbyggerne og meklerne om kjøpere etterspør fleksible løsninger eller endringer av tilbudte planløsning, men det er lite interesse for det. Utvikler i case 2/3 mener at det bygges så mye i området at en potensiell kjøper som ikke skulle være fornøyd med planløsningene han tilbyr, vil kunne finne det han ønsker i et annet prosjekt i samme område.



Figur 4.4.

Fleksibilitet kan enklere oppnås ved gjennomtenkt plassering av vinduer. Dersom vinduet i eksemplet hadde vært plassert lengre til høyre, ville det vært mulig å skille kjøkkenet fra stua. Beboeren i denne leiligheten skulle gjerne hatt denne muligheten.

Rød strek viser ønsket plassering av lettvegg.

Oppsummeringstabell

Tabell 4.2. Oppsummering av grunnkvaliteter

Grunnkvalitet utover TEK17	Kommentar	Merkostnad (type)	Betalingsvillighet
Parsensrom Plass til seng 1 600 mm x 2 100 mm Plass til snusirkel Ø 1 500 på en langside av sengen	TEK har krav til snuareal ² for rullestol, men det er ikke definert hvor i rommet/ingen møbleringskrav.	Økt areal Ingen/minimal. Aktørene ivaretar plass til dobbeltseng.	Ja, fordi rommet er større. Liten bevissthet om det ved kjøp
"Laila-løsning"	Som TEK17 i praksis	Ingen	En forutsetning for små leiligheter der stue og bad skal ha nok areal til å innfri TEK17 og livsløp.
Passasjebredde 900 mm til vindu	Som TEK	Ingen/marginal	Ingen bevissthet om det
Baderom med plass til vaskemaskin	TEK har krav til plass for snusirkel, men denne kan overlape innredning.	Minimal arealøkning Få utbyggere leverer bad på under 4 m ² .	Interesse for større bad uavhengig av behov for livsløp
3 m ² innvendig bod	Tilsv. TEK10	Kan "ta" plass fra stua. Avhengig av plassering og størrelse på bolig	Stor interesse i de største boligene

² I henhold til TEK17 skal snuareal for rullestol være en snusirkel med diameter på 1,5 m eller et snurektangel på 1,3 m x 1,8 m.

4.3 Kostnadsanalyse

Merkostnadene er små, siden disse kvalitetene omprioriteres innenfor et allerede gitt bruksareal. Den klareste merkostnaden som bør vurderes, er det å bygge større våtrom sammenliknet med ordinært oppholdsareal. Merareal for plass til vaskemaskin er imidlertid allerede ivarettatt i mange av prosjektene.

Funnene bekrefter hovedkonklusjoner i Christophersen og Denizou (2010) om at TEK10 kunne medføre kostnadsøkninger, men at de fleste var beskjedne, det vil si under kr 40 000, og at krav til badet i TEK10 hverken medfører at badet blir uforholdsmessig stort eller at det blir vesentlig dyrere enn før.

Det kan være økonomisk fordelaktig med plassering av bod i en del av bygget med lavere arealkostnader. Plassering av bod utenfor boenheten bør derfor fortsatt kunne aksepteres, så lenge boden er innenfor bygningen og har trinnfri atkomst. (Det antas her forenklet at det bygges et merareal med byggekostnad på kr 12 000–13 000, i tråd med estimatene i Bygganalyse (2016) og Norsk Prisbok (2018) for slikt areal.)

Tabell 4.3. Kostnadsanalyse av grunnkvaliteter

Grunnkvaliteter utover TEK17	Merkostnad (per boenhet)	Betalingsvillighet (per boenhet)	Netto merkostnad (positiv eller negativ)
Parsengsrom Plass til seng 1 600 mm x 2 100 mm Plass til snusirkele Ø 1 500 på en langside av sengen	0	0	0
Passasjebredde 900 mm til vindu	0	0	0
Baderom med plass til vaskemaskin (0,6 m ²)	7 000 kr	0	7 000 kr
3 m ² innvendig bod	35 000–40 000 kr	5 000 kr / avhengig av størrelse på bolig	30 000–35 000 kr

Det anbefales at kriteriet videreføres som foreslått – som et grunnkriterium. Det er helt klart at grunnkvalitetene sikrer en livsløpsbolig. Gitt de forholdsvis lave merkostnadene for utbyggerne, en uklar, men lav, betalingsvillighet blant kjøperne og den høye samfunnsnyttens tiltakene har, ses kravet som naturlig for et grunnlån. Med de foreslåtte grunnkriteriene vil altså areal omdisponeres fra oppholdsrom/stue til soverom og bad, og gi et begrenset areal til oppholdsrom for de minste leilighetene (under 45 m²). Krav til møblerbarhet av oppholdsrom, for å sikre kvalitet i dette rommet, kan derfor vurderes i undersøkelsen av nye kriterier. Det kan gi merkostnader for økning av arealet for de minste leilighetene.

Kostnadsanalysen analyserer små leiligheter, siden det er her netto merkostnad anses som størst. Det gjelder spesielt for bad og bod. En stor andel "Laila-soverom" i de minste boligene påvirker også analysen fordi løsningen ikke gir merkostnader.

Flere av de foreslåtte nye kriteriene til lån tilsvarer krav til tilgjengelig boenhet i TEK17 og er svakere enn nåværende kriterier til Husbankens grunnlån. Vi kan derfor anta at en rekke "tilgjengelighetskriterier" kan bli enklere å oppfylle etter endringen og at det kan påregnes noen besparelser, se tabell 4.4.

Tabell 4.4. Eksempel på mulige innsparinger etter innføring av nye kriterier til lån. Lavere kostnader er vurdert i forhold til kriterier for grunnlån i 2018.

Alle boligkategorier med krav til tilgjengelig boenhet		
Krav i TEK17 / nye kriterier	NS 11001-2/ nåværende kriterier	Mulige besparelser
Fri plass ved siden av slagdør, 300 mm låsside	Fri plass ved siden av slagdør, 500 mm låsside	Redusert gangareal Enten som redusert areal i leilighet eller økt areal i andre rom, som stue
Terskel opp til 25 mm avfaset ok uten bredere dør	Ved terskel opp til 25 mm avfaset må fri bredde være minimum 860 mm (bad) ellers skal alle dører leveres terskelfrie.	Slipper å sette inn 990 dør til de fleste bad, kan medføre mindre bad (på grunn av smalere sideplass ved dør)
Snurektangel 1 300 x 1 800 eller snuareal 1 500 i alle rom (unntatt bod)	Snusirkel 1 500 (unntatt inne i bod)	Redusert gangareal Enten som redusert areal i leilighet eller økt areal i andre rom, som stue
Sportsbod 5 m ² eller 2,5 m ² for leiligheter under 50 m ²	Sportsbod skal være 5 m ² .	Redusert areal tilhørende de små leilighetene i kjeller eller annen etasje til sportsboder
Snurektangel gjelder uansett dørbredde (vanlig 800 mm fri bredde innvendige dører bolig)	Manøvreringsareal rullestol 90 grader A + B = 2 200 medfører at korridor ikke kan være smalere enn 1 400 mm ved 800 fri bredde.	Redusert gangareal Enten som redusert areal i leilighet eller økt areal i andre rom, som stue

5. Smarthus- og velferdsteknologi

5.1 Beskrivelse

Husbanken har foreslått at "bolig forberedt for installasjon og ettermontering av velferdsteknologi og smarthusteknologi" skal vurderes som en tilleggs kvalitet. Den digitale utviklingen har ført til et Nasjonalt velferdsteknologiprogram, et samarbeid mellom KS, Direktoratet for e-helse og Helsedirektoratet, som skal bidra til at flere kommuner tar i bruk velferdsteknologi. Et av hovedmålene er nettopp å styrke hjemmetjenesten slik at flere syke og eldre kan bo hjemme i egen bolig lengst mulig. Allikevel kan det være en begrensning i antall elektriske apparater og digitale sensorer og tjenester som kan tas i bruk som følge av hjemmets begrensning i kapasitet og tilkoblingspunkter for elektrisitet og/eller kommunikasjons-teknologi.

Det er to valg ved installasjon av smarthusteknologi: trådløs installasjon eller KNX-basert installasjon (trådbundet plattform). I dag kan hus være forberedt for smarthusteknologi ("smarthusklar") med KNX-installasjon, som vil si at det er tilstrekkelige føringsveier for framlegging av fiber/elektriske føringer. Dette kan være en forutsetning for å ta i bruk store mengder teknologi som mer permanente og gjerne integrerte løsninger i hjemmet (uten unødig synlig kabling og batterienheter). I Bybos (2014) rapport til Husbanken – *Bygge velferdsteknologisk nytte for beboere og tjenesteytere og styrket bokvalitet for beboerne på Bjerknes Plass* – kommer de fram til at en trådløs installasjon er tilstrekkelig. Deres basispakke inkluderer styringsenhet (for styring av egen bolig via trådløst nett), varmestyring (vannbåret varme), ventilasjon og "ute-/inne-bryter" ved utgangsdør. Trådløse løsninger er rimeligere enn en trådbundet KNX-løsning.

Mye av den kommersielle smarthusteknologien som lys- og varmestyring, styring av andre apparater og styring av ytterdør og vinduer og sensorer for vannlekkasje, røyk, åpne vinduer etc., vil antakelig ha høyest nytte for funksjonshemmede, eldre og syke. Dette er hovedpoenget for påstanden om at både den enklere og kommersielle smarthusteknologien, som representerer økt komfort, og den mer avanserte, tjenesterettede velferdsteknologien øker sannsynligheten for at en bolig kan bli en fullverdig livsløpsbolig.

Det er et stort antall ulike teknologier og apparater som kan inngå i et smarthus, med svært ulik nytte og betalingsvillighet for forbrukerne. Den mest grunnleggende man kan tenke seg i en innflyttingsklar bolig med smarthusteknologi er lys- og varmestyring. Det vil gi reduserte energikostnader for boligen og vil øke boligens verdi, og det vil trolig ikke gi noen "netto merkostnad" for den som flytter inn i boligen, særlig om infrastrukturen med styringsenhet allerede er på plass. Installasjon av ulike smarthusløsninger kan forholdsvis enkelt utføres om boligen er tilrettelagt med styringsenhet eller infrastrukturen.

I tillegg til smarthusteknologi har Husbanken foreslått mer tradisjonelle velferdsteknologiske løsninger som motorisert vindu- og døråpning og porttelefon med kamera. Slike løsninger kan kobles til "et smart system", men dette er ikke nødvendig. Det er i neste avsnitt derfor vurdert forberedelse for flere ulike velferdsteknologiske løsninger, i tillegg til en basispakke for smarthusteknologi.

5.2 Resultater fra datainnsamling

Intervjuer

Av de fire intervjuede utbyggerne hadde to bygd boliger med installert smarthusteknologi ved innflytting, og begge var utbyggere i større byer (hvor de aktuelle prosjektene befant seg). Utbyggeren i case 2/3, som bygde boliger utkanten av regionsenteret, hadde ikke vurdert dette så langt. Ifølge ham vil det først bli aktuelt å vurdere smarthusteknologi "om det skulle bli et spørsmål", det vil si om for eksempel Husbanken skulle sette dette som et kriterium for grunnlån. Mekleren i case 1 mente også at dette ikke var noe folk forespurte, og at det ikke

hadde betydning for salget i denne casen. Kjøper 3, på 60 år, hadde ikke tenkt på smarthusteknologi, og synes manuelle løsninger var godt nok. Kjøper 1, også i 60-årene, hadde noe smarthusteknologi installert ved kjøpstidspunktet i sin leilighet. Han satte pris på muligheten for lys- og varmeregulering (med app). Selv om han ikke så verdien i å betale for et abonnement, så ga det mulighet for lys- og varmestyring i boligen fra avstand (når man ikke er hjemme).

Begge utbyggerne vurderte bare trådløse smarthusteknologiske systemer som aktuelle. SB1 hadde installert en basispakke med styringsenhet for egen bolig, varme- og ventilasjonsstyring og hjemme/borte-bryter (slår av/på alle elektriske installasjoner unntatt kjøleskap og fryser). For denne utbyggeren var det et aspekt at man hadde klargjort en "hjerne" i form av styringsenheten i den overleverte boligen som kunne håndtere helseløsninger ved behov. Installasjon av en styringsenhet kan i praksis håndtere flere tilleggsfunksjoner, hvorav velferdsteknologiske funksjoner er én. Det ble anslått en pris på ca. 15 000 kr per boenhet for det installerte utstyret.

Utbyggeren i case 4 viste stor entusiasme for smarthusteknologiske løsninger, og hadde i 2018 kjørt en kampanje for å selge startpakker med smarthusteknologi til interessenter, med et kostnadsanslag på 50 000 kr. Et av målene hans var å lære om smarthusteknologi, siden de ikke hadde tidligere erfaringer. Det var ingen kjøpere av tilbudet, men utbyggeren uttrykte tro på at dette kunne være noe folk kunne betalt for og noe de ville prøve så fort de fikk muligheten.

To utbyggere hadde erfaring med å tilrettelegge for strømføring til dører og vinduer for å få automatiserte funksjoner. Det ble da gjort i "tilvalgsprosessen", hvor kjøper av nybygg får anledning til å gjøre mindre modifikasjoner på innredning etc. før boligene innredes. Anslått kostnad var på 25 000 kr for dørautomatikk. Hjelpemiddelsentralen hjalp til (økonomisk) i tilretteleggingen i case 1. Utbyggeren i case 4 hadde fått en henvendelse i et tidligere prosjekt fra en person med funksjonsnedsettelse som ønsket dørautomatikk. Installasjonen innebar at man kunne åpne døren trådløst med et eget apparat.

Den nylig utgitte *Kravspesifikasjon for kommunale boliger* (Norsk Kommunalteknisk Forening, 2018) har ingen anbefalinger om en basispakke for smarthusteknologi. I kravspesifikasjonen stilles det bare krav til den fysiske utformingen av boligen for tilgjengelighetskrav. I kostnadsanalysen under legges samme krav til grunn, hvor forberedelsen for velferdsteknologiske løsninger kun omhandler fysiske tiltak. Produkter for smarthusteknologi utvikler seg raskt, og det er ikke identifisert ytterligere forberedende, fysiske tiltak som kreves for en ferdigstilt bolig. En supplerende samtale med en representant fra utviklingssenteret for sykehjem og hjemmetjenester (UHST) – senteret som var aktivt i rapporten for Bybo (2014) – bekreftet funnene i de andre intervjuene med at trådløs teknologi dominerte markedet og fortsatt er det mest fleksible, funksjonelle og kostnadseffektive å tilby for kommunen. En klar utfordring, som burde løses før et kriterium tas inn i forskrift, er at det ikke er en enhetlig standard for de trådløse systemene, slik at ulike systemer fra ulike leverandører ikke snakker sammen. Et kriterium for smarthusteknologi kan derfor være vanskelig å sette i forskrift på nåværende tidspunkt. Kostnadene for basispakker med smarthusteknologi er svært lave, og fås i enklere utgaver til bruk for kommunenes hjemmetjenester for under 1 000 kr, og en forberedelse for installasjon av smarthusteknologi i form av en basispakke med styringsenhet virker derfor som unødvendig.

Noen fysiske tiltak kan allikevel anbefales for å forberede for installasjon av velferdsteknologi. Flere av kriteriene som foreslås i kravspesifikasjonen for kommunale boliger (Norsk Kommunalteknisk Forening, 2018), er derfor aktuelle og vil gi en kostnadseffektiv installasjon av dør- og vindusautomatikk i ettertid.

5.3 Kostnadsanalyse

I dag er det ingen krav i TEK om å forberede bolig for smarthus- eller velferdsteknologi. Det er ingen kriterier som bør ses som spesifikke for boligkategoriene småhus eller boligblokk for velferdsteknologi. Et unntak er system med porttelefon og kamera, hvor det vil være klare forskjeller i kostnadene for et småhus og en blokkleilighet, siden kostnaden for blokkleiligheten kan deles på flere boliger. Den lavere kostnaden, sammen med en antatt høyere betalingsvillighet for blokkleiligheter siden det gjennomsnittlig er lengre til ytterdøra i boligblokker enn i småhus, gjør at porttelefon med kamera tilbys i de fleste nye boligblokker. Netto merkostnader er derfor kun vurdert for småhus. Videre er det ingen funn som tyder på at man bør anbefale trådbundne løsninger framfor trådløse systemer for smarthus teknologi.

For kriteriene (som er vist i tabell 5.1) vil den mulige merkostnaden være ekstra materialkostnader og ekstra installasjonskostnader fra elektroinstallatør. Arbeidet til Norsk Kommunalteknisk Forening (2018) er et relevant grunnlag for mulige kriterier i forbindelse med velferdsteknologiske løsninger. I tillegg er det foreslått en mindre basispakke for smart-husteknologi. Kostnader er basert på anslag fra representanter fra bransjeorganisasjoner.

Tabell 5.1. Kostnadsanalyse av smarthus- og velferdsteknologi

	Spesifisering av merkvalitet som skal vurderes videre	Merkostnad [per boenhet] kr	Betalingsvillighet [per boenhet] kr	Netto merkostnad [per boenhet]
Forberedelse for velferdsteknologiske løsninger	Størrelse skap for ekom: 550 x 550 x 150 mm	2 500	0	2 500
	For småhus: Forberedt for system med porttelefon og kamera: Ethernet-kabel ført til skap	1 000–1 500	0	1 000–1 500
	Forberedt for strømførsel til ytterdør: Trekkerør for 230 V ført til sikringsskap	1 000–1 500	0	1 000–1 500
	Forberedt for strømførsel til vindu på oppholdsrom: Trekkerør for 230 V ført til sikringsskap	1 000–1 500	0	1 000–1 500
	Forberedt for ettermontering av utvendig solavskjerming på oppholdsrom: Trekkerør for 230 V ført til sikringsskap	1 000–1 500	0	1 000–1 500
	Forberedt for strømførsel til vindu på soverom: Trekkerør for 230 V ført til sikringsskap	1 000–1 500	0	1 000–1 500
	Forberedt for ettermontering av utvendig solavskjerming på soverom: Trekkerør for 230 V ført til sikringsskap	1 000–1 500	0	1 000–1 500
Installert smart-husteknologi ved innflytting	Basispakke for smarthus-teknologi (styringsenhet)	10 000–50 000	0–20 000	10 000–50 000

I denne rapporten har vi ikke undersøkt behovet for spyl-/tørktoalett, selv om det er en økende trend også i Norge. Forberedelse for dette vil i tillegg til et trekkerør til elektrisk skap kreve at varmtvannsrør føres fram til toalettet med tilhørende som økt kostnad for rørleggerarbeid. Behovet for slike toaletter krever nærmere undersøkelser.

6. Fellesfunksjoner med universell utforming

6.1 Beskrivelse

Fellesskapsløsninger innebærer at areal i et boligprosjekt frigis til disposisjon for alle beboerne i det aktuelle prosjektet. For å oppfylle kriteriet må prosjektet altså være av en viss størrelse. Løsningene kan dekke behov som ikke tilbys i leilighetene. Funksjonene kan være svært varierte, og i grunnlagsdokumentene for oppdraget er det foreslått en rekke ulike funksjoner som kan fylle slike fellesfunksjonsarealer. Disse aktivitetene kan være av individuell karakter, som gjesterom eller sykkelparkering, eller av sosial karakter, for eksempel kjøkken, fellesvaskeri, selskapslokaler, fellesstue eller aktivitetsrom.

En verdi med et gjesterom som fellesfunksjon er at den enkelte bolig kan avgi et mindre areal til felles gjesterom, og dermed få et større areal tilgjengelig som gjesterom ved behov. En slik omdisponering vil av enkelte beboere kunne oppfattes som mer verdifullt fordi arealet vil være bedre utnyttet som et felles gjesterom. Opplevelsen av en slik verdi antas å være svært ulik for ulike kjøpere, og for at denne verdien skal være sann, må gjesterommet også faktisk være tilgjengelig ved behov. Nyten av et gjesterom er avhengig av beboernes sammensetning og preferanser, boligens plassering (sentralitet og nabolag) og flere andre faktorer.

Det er mange forutsetninger som må defineres for å finne merkostnader. Flere aktiviteter kan foregå i samme rom, men på ulike tidspunkt og med ulike brukere. De kan for eksempel være åpne for publikum eller defineres som arbeidsplass, for eksempel som base for hjemmesykepleien eller bemannet resepsjon. Kriteriet forutsetter universell utforming, det vil si at merkostnader til for eksempel toalett med universell utforming kan påløpe. TEK er imidlertid ikke tydelig med hensyn til krav i slike rom. TEK har krav til bygningsdeler som trapp, rekkverk og heis i fellesarealer, men rom til fellesbruk utenom kommunikasjonsveier tar ikke forskriften eksplisitt stilling til. En mulig tolkning er at dersom rommene leies ut til andre enn beboerne eller fungerer som arbeidsplass, vil krav til universell utforming gjelde. I et slikt tilfelle vil det ikke påløpe merkostnader til universell utforming.

Flere aktiviteter behøver ikke bety større areal, men en effektiv organisering av bruken. Bruken kan også forutsette utleie, og dermed en mulig framtidig inntekt for borettslaget. Fellesfunksjonene kan planlegges slik at de kan videreselges som egen bolig på et senere tidspunkt.

En utfordring ved å sette slike funksjoner i forskrift vil dermed være å definere tydelige kriterier for fellesfunksjoner som enkelt kan "hukes av" i en søknad om grunnlån (særlig siden det i høringsutkastet fra KMD spesifiseres et ønske om en enkel søknadsprosess). Man kan for eksempel kreve et spesifikt areal satt av til fellesareal per boenhet (eller per m² boareal) i prosjektet, og godta flere ulike, men spesifiserte formål for fellesarealet. Det kompliserer noe at fellesfunksjonene kan forandres av beboerne underveis, og ikke er en iboende bygningsfysisk kvalitet som flere av de andre kriteriene. Det kan bli vanskelig for Husbanken å etterprøve prosjekter i søknadsprosessen (og også etter at boligene tas i bruk). Det kan være en risiko for at fellesskapsløsninger som har utløst grunnlån endres eller selges når boligene tas i bruk.

Når det skal bestemmes kostnader for slike fellesskapsløsninger, er plasseringen av arealet viktig for å kunne si noe om den reelle kostnaden. Noen funksjoner, som gjesteleiligheter, forsamlingslokaler og resepsjon, tas av det salgbare boarealet i prosjektet. Andre funksjoner, som smørebod og trimrom, kan tas av annet salgbart areal, som kjeller- eller loftsareal, som har lavere verdi enn boarealet.

Det er også viktig å skille mellom fellesfunksjoner i feltutbygging med mange boliger og i blokkområder. For enkelte fellesfunksjoner vil forskjellen i nytte for beboerne være svært

forskjellig. For beboere i den arealmessig mindre blokkleiligheten vil fellesfunksjoner som gjesterom, sykkel-/smørebod og fellesvaskeri ha høyere nytte. Her vil det også være stor forskjell mellom de ulike prosjektene, hvor leilighetenes gjennomsnittlige størrelse kan være en viktig faktor. Samtidig kan man se for seg at lavere tomtepris i den typiske feltutbyggingen vil krympe gapet mellom merkostnader og betalingsvillighet for en fellesfunksjon som et forsamlingslokale.

Dette kan tale for fellesfunksjoner i slike boligområder. Det vil gjelde for feltutbygginger av småhus med en viss størrelse. For mindre utbygginger eller utbygginger av frittstående småhus vil det generelt sett være for få beboere til å få en tilstrekkelig samlet nytte for fellesfunksjoner som diskuteres i dette kapitlet. I kostnadsanalysen vil det skilles mellom feltutbygginger av småhus og blokkleiligheter.

Den uklare definisjonen og andre faktorer som påpekes i dette avsnittet, kan gjøre kriteriet til et av de vanskeligste å fastsette merkostnader og betalingsvillighet for. Noen fellesfunksjoner, for eksempel de som er spesifikt myntet på eldre, er også koblet til spesifikke boligkonsepter under kriteriet "innovative planløsninger og boligkonsepter", og bør være støtteverdige i en eller annen form i lys av denne kategorien.

Utfordringer knyttet til eierbestemmelser over fellesfunksjonen bør utforskes nærmere. Kravet kan måtte stilles for alle boligene i et boligprosjekt, og ikke bare til boligene i prosjektet som blir finansiert med Husbankens grunnlån. Det avhenger av hvordan kravet stilles, men det kan være en konsekvens av at man må sikre at det blir en tilstrekkelig fellesfunksjon som dekker behovene for hele boligprosjektet, og hvor ingen beboere (uten Husbanklån) ekskluderes. Videre gjelder det generelt for kvaliteter som ikke fysisk knytter seg til en konkret bolig, at Husbanklån – som nettopp knytter seg til en spesifikk boenhet – blir et mer komplisert virkemiddel.

6.2 Resultater

Alle intervjuobjektene har i større eller mindre grad erfaringer med fellesfunksjoner, og alle er enige om at dette er en god kvalitet. Mekleren i case 1 mener at fellesfunksjoner er noe som tilhører "eliteprosjekter" – boliger for et ressurssterkt kjøpersegment. Utbyggeren i samme case sier at dette er et satsingsområde for dem, slik at de kan skille seg ut i markedet. De satser på fellesrom for sykler og ski i kjeller, men også på elbil- eller elsykkelpool. Utbyggeren i case 4 (småhusfelt) påpeker at: "Alle kunne tenkt seg det, men ingen vil betale for det. Folk betaler ikke for felles festlokale eller liknende ting". Utbyggeren har registrert interesse for å ha en plass å feire barnebursdager for familier eller en overnattingsplass å kunne tilby tilreisende familie for eldre som har flyttet fra enebolig til en mindre bolig.

Begge kjøperne peker på at de like gjerne kunne bestille et annet forsamlingslokale om det trengs, og ser ikke noe behov for dette som en ønsket fellesfunksjon. Kjøper 3 er ikke interessert i fellesfunksjoner, men bor i et område hvor areal ikke er en stor begrensning. De fleste aktuelle behov var allerede dekket gjennom private arealer. Kjøper 1 var mer interessert: "dersom dette var nyttig ekstraareal". Han var usikker på om han foretrakk trimrom i boområdet framfor trimrom som lå litt lengre unna og hvor han kunne treffe andre som ikke bodde samme sted. Det kunne han likevel ha gitt 50 000 kr ekstra for. Resepsjon med tjenestetilbud var noe han hadde betalingsvilje for når han en dag skulle flytte til en leilighet på ett plan. Han nevnte en sum på opptil 100 000 kr som aktuell, i tillegg til en forventning om høyere fellesutgifter.

SB1 mener dette i noen grad er etterspurt blant folk, men at det ikke er betalingsvillighet for dette. Heller ikke utbyggeren i case 2/3 opplever dette som særlig aktuelt. Erfaringer hos disse utbyggerne begrenser seg til takterrasser og trimrom, hvor sistnevnte kan plasseres i et rimelig areal i tilknytning til for eksempel parkeringskjeller. Det er enighet blant utbyggerne om at dette arealet må tas av annet salgbart boligareal. Utbyggeren i case 2/3 og utbyggeren i case 4

er klare på at denne kostnaden fordeles og tas inn som en økt salgpris for boligene i prosjektet. Case 2 tilbyr fellesarealer på tak i kombinasjon med private takterrasser.

I en rapport om boligkvalitet (Denizou, 2017) var et av casene utviklet for seniorboliger gjennom en omfattende medvirkningsprosess. Følgende kvaliteter ble trukket fram som viktige av de framtidige beboerne:

- *sosialt felleskap* og tryggheten som følger av det
- lys- og solforhold
- store vindusflater mot fjorden (panoramautsikt)
- livsløpsstandard
- egen balkong/veranda i tillegg til felles uteplass for selv å kunne velge grad av felleskap
- mulighet for overnattingsgjester både i egen leilighet og i et felles overnattingsrom
- fellesrom som bibliotek, tv-stue, datarom, tekjøkken, trimrom og verksted

I dette tilfellet allierte beboergruppa seg med en profesjonell utvikler, og videre involvering av beboerne ble begrenset til alminnelige tilvalg. Fellesskapsløsninger ble redusert til et fellesrom med toalett i underetasjen. Ønsket om å kunne ha overnattingsgjester ble oppfylt ved å tilby mange leiligheter med to eller tre soverom.

En av de to store utbyggerne vi har intervjuet, har gjennomført en spørreundersøkelse blant sine kunder hvor de blant annet har spurt om betalingsvilje for gjesteleilighet, ekstra bodplass for plasskrevende fritidsaktiviteter og servicerom for fritidsaktiviteter. Resultatene fra undersøkelsen viser at det er en viss betalingsvilje for dette hos halvparten av boligkjøperne. Noen av dataene brukes i kostnadsanalysen, se kapittel 7.3.

6.3 Kostnadsanalyse

Betalingsvillighet for fellesfunksjoner er basert på en intern rapport fra en av utbyggerne. Utvalget (3 627 respondenter) er blant personer som har kjøpt bolig de siste fem årene, og som også har svart at de kunne tenkte seg å kjøpe bolig i løpet av de neste fem årene. Det relevante spørsmålet som ble stilt, var: "Tenk deg en helt ny bolig til omlag 3,5 millioner du/dere har lyst til å kjøpe. Hvor mye er du/dere villig til å betale for følgende ekstra elementer?" I det følgende gjengis de mest relevante funnene:

Tabell 6.1. Betalingsvillighet for fellesfunksjoner

Ekstra interne fellesarealer
Om lag halvparten ville ikke betalt noe for denne kvaliteten. 21 % kunne betalt opptil 50 000, 12 % over 50 000 og 14 % har svart "vet ikke". <i>Den gjennomsnittlige betalingsvilligheten antas derfor å være mye nærmere 0 enn 50 000.</i>
Gjesteleilighet
Tilsvarende svar som over. <i>Den gjennomsnittlige betalingsvilligheten antas derfor å være mye nærmere 0 enn 50 000.</i>
Ekstra bodplass for plasskrevende fritidsaktiviteter
Her er betalingsvilligheten høyere: 33 % har ingen betalingsvillighet og 12 % har svart "vet ikke". 36 % ville betalt opptil 50 000 og 19 % kunne betalt mer enn 50 000. <i>Slikt areal vil i de fleste tilfeller likevel være et privat areal.</i>
Serviceareal for fritidsaktiviteter som smørebod for ski eller sykkelverksted
Betalingsvilligheten er noe lavere enn for hos de som har svart på undersøkelsen: 42 % har ingen betalingsvillighet og 12 % har svart "vet ikke". 30 % av de spurte kunne betalt opptil 50 000, og 16 % ville betalt mer enn 50 000 for en slik kvalitet. <i>Det er altså en tydeligere betalingsvillighet for et slikt serviceareal enn for en gjesteleilighet.</i>

Merkostnader for fellesfunksjoner deles i to: én for fellesfunksjoner i rimeligere areal som i kjeller (trimrom, sykkelverksted, elbil- eller elsykkelpool) og én for dyrere bruksareal med dagslys for mer høyverdig bruk (utlånsleilighet, felleskjøkken, fellesstue, resepsjon).

For kostnader antas det at det bygges ut maksimalt i henhold til reguleringsplan, og at det dermed ikke blir et økt utbygd areal. Dette er i tråd med resultatene, men man kan se for seg at det for småhus eller bygging utenfor pressområder kan være ledig areal, som gjør at det utbygde arealet i seg selv øker. Det kan særlig være tilfelle for mindre attraktivt areal, for eksempel kjellerareal eller dårlig orientert areal. Dette er det sett bort fra, og det er snakk om at arealet omdisponeres fra privat areal til fellesareal.

Gjennom intervju med utbyggerne har vi også fått bekreftet at slike fellesarealer vil inngå i salgsprisen for boligene i prosjektet. Derfor er det ikke beregnet en økt byggekostnad for å tilby slike fellesfunksjoner. Byggekostnadene vil variere noe avhengig av hvilke fellesfunksjoner som skal bygges, og antas å være i samme størrelsesorden som om arealet skulle bygges privat. Den relevante netto merkostnaden for utbyggeren er differansen mellom salgsprisen man kunne hentet inn ved å selge arealet privat, og det man kan hente inn i en økt salgspris for boligene i prosjektet ved å tilby slike fellesfunksjoner. Utbyggeren må altså kompenseres med denne differansen for at slike fellesarealer skal bli bygd. Analysen av denne kvaliteten skiller seg derfor ut. Trondheim er brukt som et eksempel for en beregning for blokkleiligheter, og et landsgjennomsnitt for eneboliger, og gir et omtrentlig bilde av merkostnader knyttet til denne kvaliteten.

I beregningen er det for en bolig på 50 m² (BRA) satt at det må betales for en ekstra kvadratmeter med fellesareal, det vil si 2 % av bruksarealet. Da vil en bolig på 100 m² måtte avgi 2 m². Vi har her valgt en rettfærdig deling av kostnadene basert på sameierbrøken som er vanlig i borettslag og sameier. Man kan også se for seg at hver bolig må avgi for eksempel 1 m² uavhengig av størrelse. Oppfølgingsspørsmål til utbyggere tyder på at sameierbrøken er mest aktuell i dette tilfellet. Ved salg av et fellesareal etter at boligene tas i bruk, er det denne brøken som vil være relevant. I tillegg burde det defineres et minimum kvadratmeter med fellesareal som må bygges for å få utløst støtte fra Husbanken.

Tabell 6.2. Kostnadsanalyse for boligblokk

Boligblokk, eksempel for Trondheim			
Spesifisering av merkvalitet som skal vurderes videre	Merkostnad [per m² fellesareal]³	Betalingsvillighet [per m² fellesareal]	Netto merkostnad
Minst 2 % av BRA for boligene settes av til et oppvarmet fellesareal med dagslys, som fylles med spesifiserte funksjoner.	60 000	10 000	50 000
Minst 2 % av BRA for boligene settes av til uoppvarmet fellesareal, som fylles med spesifiserte funksjoner.	20 000	15 000	10 000

Tabell 6.3. Kostnadsanalyse av fellesfunksjoner for småhus

Småhus, eksempel som gjennomsnitt for Norge			
Spesifisering av merkvalitet som skal vurderes videre	Merkostnad [per m² fellesareal]⁴	Betalingsvillighet [per m² fellesareal]	Netto merkostnad
Minst 2 % av BRA for boligene settes av til et oppvarmet fellesareal med dagslys, som fylles med spesifiserte funksjoner.	35 000	7 500	28 500
Minst 2 % av BRA for boligene settes av til uoppvarmet fellesareal, som fylles med spesifiserte funksjoner.	12 500	7 500	5 000

³ Omtrentlige kvadratmeterpriser basert på gjennomsnitt for brukte boliger: <https://www.ssb.no/statbank/table/06035/tableViewLayout1/>

⁴ Omtrentlige kvadratmeterpriser for eneboliger: <https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/kvadenebol>

7. Dagslys og orientering

7.1 Beskrivelse

Et kriterium for dagslys bør ta høyde for at det er et stort spenn i vindusruters lystransmisjon, typisk mellom 50 og 80 %. Lystransmisjon er det tatt hensyn til i TEK, og således forholder prosjekterende seg allerede til disse variablene. Det foreslåtte kriteriet fra Husbanken om netto lysflate på minst 20 % av bruksareal vil antakelig i mange prosjekter bli "frivillig" oppfylt – men bare når det gjelder stua, fordi dette vurderes som attraktivt for kjøperne. Kriteriet vil imidlertid være vanskeligere å oppfylle i konkrete tilfeller dersom følgende tre forutsetninger inkluderes:

- Bare glassareal minst 80 cm over gulvnivået teller med i beregningen.
- Areal under utkragninger regnes inn i bruksarealet.
- Skjerming skal være begrenset (det vil si at dagslystilgang reelt er bra).

Nettopp for stua, som gjerne har tilgang til balkong og dermed også en utkragning fra leiligheten over, kan det bli vanskeligere å oppfylle kravet enn for andre rom for varig opphold. Gitt at 20 % netto lysflate kan oppnås under nevnte forutsetninger, vil det økte vindusarealet i utgangspunktet gi økte kostnader tilsvarende kostnadsforskjellen mellom vindusareal og vanlig ytterveggareal (siden vindu er dyrere enn vegg, og solavskjerming kan bli nødvendig).

Krav til dagslys påvirker energiregnskap

I tillegg har økt vindusareal konsekvenser for energibehov og -forbruk, og dermed også for kostnader knyttet til dette, samt til behov for tilpasning av konstruksjonsløsninger eller teknisk utstyr. Dette er imidlertid i stor grad avhengig av brukt metode for dokumentasjon av energieffektivitet.

Dokumentasjon etter energitiltaksmetoden gir *større* varmetap hvis vindusareal økes. For å kompensere for dette kan det bli nødvendig å øke isolasjonstykkelsen på vegger eller andre bygningsdeler, velge bedre vinduer eller gjøre forbedringer på andre varmetapsrelevante tiltak. Økte kostnader vil variere fra prosjekt til prosjekt.

Dokumentasjon etter energirammemetoden kan medføre *lavere* netto varmetap på grunn av større varmetilskudd fra solstråling hvis det store glassarealet er vendt mot sørøst eller sørvest (i noe mindre grad mot vest) og reelt er lite skjermet. Det kan medføre mindre behov for isolasjon eller lavere nødvendig ambisjonsnivå ved andre varmetapsrelevante tiltak. Kostnadene vil derfor kunne bli mindre, men det vil variere fra prosjekt til prosjekt. Det vil uansett bli økte kostnader ved å erstatte veggareal med større vindu, noe som kanskje ikke kan kompenseres med innsparinger på varmetapsrelevante tiltak.

At dokumentasjonsmetoden har så forskjellige konsekvenser kan gi et insitamant for å bruke energirammemetoden, som i seg selv gir flere muligheter for optimalisering og kostnadsbesparelse.

Økt glassareal kan for øvrig medføre større effektbehov for oppvarming, samt eventuelt behov for varmetilførsel i nærheten av vinduet, som normalt kanskje ikke er nødvendig. Det vil kunne gi økte kostnader, varierende fra prosjekt til prosjekt. Med god prosjektering vil man imidlertid kunne unngå merkostnader, for eksempel ved å prosjektere med brystning under vinduet. En brystning vil kunne redusere varmetap og derved behov for varmetilførsel, uten å miste glassareal fra 80 cm over gulvnivå.

Det er altså vanskelig å vurdere merkostnader for økt lysareal på generell basis, uten å ta utgangspunkt i konkrete prosjekter. Det samme gjelder for vurdering av merkostnader for *orientering* av boligens stue, som også vil være svært avhengig av prosjektets konkrete forutsetninger. *Nivået* av potensielle merkostnader for god orientering kan imidlertid bli mye høy-

ere enn for lyskravet på grunn av terreng, eksisterende bebyggelse osv. som kan gi store begrensninger.

Utgangspunktet for eventuelle merkostnader vil også variere med hensyn til boligkategori. Eneboliger og småhus, enten det er rekkehus, tomanns- eller firemannsboliger, vil alltid ha dagslys fra minst to sider.

I blokker kan det være stor variasjon, avhengig av antall boliger per trappeoppgang, kommunikasjonssystem (svalgang, midtkorridor eller ikke) og størrelse på leilighetene. Hjørneleiligheter og endeleiligheter i blokker har to vindusvegger som står vinkelrett på hverandre, og det er enkelt å få til rikelig med dagslys.

7.2 Resultater fra datainnsamling

Et ganske entydig funn fra alle intervjuene er fokuset utbyggerne legger på å optimalisere dagslys og orientering for alle boenheter i prosjektene sine. Utbygger i case 1 peker på at: "Lysforhold må vi løse uansett, det gjelder for alle boliger det". Dette gjør at de prøver å redusere antall ensidige leiligheter, og at slike hensyn ofte får prioritet i prosjekteringen av bygget. Det kan blant annet påvirke valg av prinsipp for kommunikasjonsveier i blokker. Likevel vil det i etasjer med flere små leiligheter oftest være minst én ensidig orientert leilighet med mindre heldig orientering. Her vil en orientering mot nordvest kunne gi sen ettermiddags-sol på sommeren og være betraktelig bedre enn en orientering mot nord. Dessuten kan kvelds-solen "fanges" over lengre tid på den private uteplassen enn inne i stua.

Betalingsvilligheten for disse kvalitetene synliggjøres i prisdifferensieringen mellom etasjene i leilighetsprosjekter, og dette trekkes fram av utbygger i case 2/3. Også utbygger i case 1 så at de ensidige leilighetene med dårlig utsikt ble solgt tregest i det aktuelle prosjektet. Utbyggeren i case 4 mener det er såpass høy betalingsvillighet blant kjøperne for god orientering at det ikke er behov for å framsette kvaliteten som et kriterium for grunnlån. Kjøperen i case 3 trakk fram de gode lyskvalitetene i boligen som "avgjørende", og noe han spesifikt hadde sett etter i kjøpsprosessen. Det var flere ledige hus i feltet på kjøpstidspunktet, men denne ble valgt på grunn av beliggenheten som endeleilighet og på grunn av de gode lysforholdene, selv om det var en prisforskjell på "noen titalls tusen".

I prosjekteringen av stue er dagslys prioritert høyt. Utbygger 2 påpeker at de som oftest velger å ha større vindusflater enn det kravene i TEK tilsier. SB1 og utbyggeren i case 4 trekker begge fram at et økt krav til dagslys kan komme i konflikt med energikrav (for eksempel passivhus). Det påpekes at i deres prosjekter optimaliseres alltid glassareal i oppholdsrom mot gjeldende energikrav, og det settes spørsmålsteget ved om et slikt krav vil gi en reell, økt kvalitet totalt sett. En av informantene uttaler: "Det er ikke Husbanken som vil gi merkostnad, vi må tilby god orientering/dagslys for å få solgt leiligheter. Hvorfor skal Husbanken legge til rette for dette?" Begge informantene er opptatt av Husbanken som en boligpolitisk instans, og de mener at betalingsvilligheten for disse kvalitetene i noen grad vises som prisforskjeller i markedet. Betalingsvilje kan illustreres med et eksempel fra case 1, hvor en kjøper har valgt å få satt inn et ekstra vindu i leiligheten.

Det er bare mekler for case 1 som til en viss grad vurderer disse kvalitetene som mindre viktige. Særlig gjelder dette orientering av stua. Intervjuobjektene er ifølge ham generelt mer opptatt av kvalitetene ved tilgang til en vest- eller sørorientert privat uteplass. Mekleren trekker også fram at orientering mot sør/sørvest/vest er positivt, men at for mye direkte sollys rett inn i stua kan være ubehagelig og gi behov for ekstraordinære kjøletiltak eller solavskjerming. Han mener derfor at orientering av privat uteplass er viktigere for kjøperne enn orientering av oppholdsrom.

Utbyggere ønsker som regel prosjekter med flest mulig leiligheter å selge på en tomt. Det er også mer lønnsomt å selge flere små leiligheter enn færre store for samme areal. Derfor vil

ofte firespenner⁵ med flere ensidig orienterte boliger prioriteres framfor to- eller trespenner. Tradisjonelle trespenner gir en ensidig orientert leilighet i hver etasje. Så lenge disse ikke er orientert mot nord eller nord-øst, kan de "aksepteres" for grunnlån. Case 1 har for eksempel en rekke blokker med midtkorridor i 1. og 2. etasje. I disse etasjene er det 6 leiligheter per etasje, og to av disse er ensidig orientert. I 3. og 4. etasje ligger tre store hjørneleiligheter med svært gunstige dagslysf forhold. Bare én av disse har imidlertid størrelse som kvalifiserer for Husbankfinansiering.

Vi har ikke empiri for at gjennomgående boliger er mer salgbare og/eller får bedre pris, eventuelt omsettes raskere, enn ensidige. Det kan se ut som om sterke markedskrefter allerede trekker mot godt dagslys og god orientering og det vil antakelig ikke øke boligkvaliteten nevneverdig (og at man da sponser feil prissegment). Det kan bli et for lett vint kriterium å tilfredsstille sammenliknet med for eksempel kriterier for fellesfunksjoner.

Gjennom kommuneplaner, for eksempel KPA for Trondheim, kan også kommunen påvirke denne kvaliteten ved å stadfeste at ensidig belyste østvendte eller nordvendte boliger ikke tillates. Denne problemstillingen gjelder først og fremst for blokkområder. Derfor kan det stilles spørsmål ved om det er behov for at også Husbanken krever det.

7.3 Kostnadsanalyse

I veiledningen til TEK § 13-7 punkt 1, bokstav b med figur 1 og figur 2, oppgis det en relevant metode for dokumentasjon av dagslyskravet. Om de tre forutsetningene som er opplistet i pkt. 7.1 legges til grunn, vil man kunne komme fram til krav til glassareal i TEK17 på 14 % av rommets bruksareal (for lystransmisjonsfaktor, LT, på 0,5) til 8,8 % av rommets bruksareal (for lystransmisjonsfaktor på 80 %). Det er flere måter å beregne dette på, og tidligere beregninger etter TEK10 i Byggforskserien 421.626 viser at man teoretisk sett kan nå kravet med et glassareal på 6,5 % av rommets bruksareal. Det forutsettes at det ikke er skjerming og en lystransmisjonsfaktor på 80 %.

Prosjekterende arkitekt i et av casene baserer dokumentasjon av dagslyskravet delvis på erfaring og delvis på stikkprøver når de er usikre på at dagslyskravet er ivaretatt. De bruker formelen som oppgis i veiledningen til TEK. Når situasjonen ikke tillater bruk av formelen, må en konsulent beregne dagslysfaktoren. Det gir en merkostnad i prosjekteringen. Dokumentere kravet må de gjøre uansett, i henhold til TEK. (Et eventuelt strengere kriterium fra Husbankens side betyr bare at de må ha sterkere fokus på dagslys/måtte ty til beregning av dagslysfaktor hver gang.) På prosjekteringstidspunktet kjenner arkitekten som regel ikke til glassarealet eller lystransmisjonsfaktoren, fordi det er entreprenøren (v/totalentreprise) som velger produktet på et senere tidspunkt (billige vinduer har ofte store karmen). Med andre ord er det en rekke ukjente faktorer på det tidspunktet da søknaden til husbanken skal sendes.

Det vil uansett være stor usikkerhet knyttet til beregningene for merkostnader og betalingsvillighet knyttet til dette punktet, og vi anser det som en brukbar forutsetning å anta 10 % glassareal av rommets bruksareal som referansescenario. Dette er den forenklete preaksepterte ytelsen for fritidsboliger (punkt c i veiledningen), samt den gamle forenklete preaksepterte ytelsen fra TEK10 (§ 13-12 (2)). Det antas videre at Husbanken stiller krav til at det tellende glassarealet mot det fri må være minimum 0,8 m over gulvnivå i rommet.

⁵ En boligblokk omtales som firespinner når den har trapperom som gir atkomst til fire leiligheter i hver etasje.

Tabell 7.1. Oppsummering av mulige merkostnader for dagslys og orientering

Foreslåtte krav til grunnlån i Husbanken	Bolig-kategori	Krav i TEK	Mulig merkostnad (type)
20 % glassareal av rommets bruksareal	Like krav for alle bolig-kategorier	Kan antas å være 10 % glassareal av rommets bruksareal	Økte materialkostnader Økte energikostnader Økte kostnader knyttet til konstruksjonsløsninger eller tekniske løsninger Økte kostnader til dokumentasjon?
Boligens stue skal være vendt mot sørøst, sørvest eller vest. Oppholdsrom skal ikke ha ensidig orientering mot nord eller nordøst.	Like krav for alle bolig-kategorier	Ingen krav	Økte materialkostnader Økte byggekostnader i produksjonen Økte energikostnader Økte kostnader for prosjektering på vanskelige tomter

Merkostnader knyttet til orientering er prosjektavhengig og avhenger også av lokale faktorer som grunnforhold og topografi. I tillegg vil betalingsvillighet kunne både synke og øke om man endrer byggets form for å tilfredsstille orienteringskravet, siden det kan påvirke en annen optimal beliggenhet. Det foreslåtte kriteriet er en tilleggskvalitet, og det antas å være svært usannsynlig at utbygger velger denne kvaliteten dersom det er knyttet store merkostnader til å tilpasse bygget til solforholdene. Det er klarere merkostnader knyttet til det første kriteriet som gjelder dagslys. Fra Norsk Prisbok (2018) kjenner vi typiske kostnader for vindu sammenliknet med en vanlig bindingsverksvegg i tre.

For betalingsvillighet er det ingen kvantifiserbare funn for denne kategorien, se funn i forrige delkapittel.

Tabell 7.2. Kostnadsanalyse av dagslys og orientering (kun boligblokk)

Boligblokk			
Spesifisering av merkvalitet som skal vurderes	Merkostnad [per m ² glassareal]	Betalingsvillighet [per m ² glassareal]	Netto merkostnad
Økt glassareal sammenliknet med kravet i TEK17	3 000	Uklar	0
Oppholdsrom skal ikke ha ensidig orientering mot nord eller nordøst.	Fra 0 til svært høy	Uklar	0

8. Gode og trygge utearealer

8.1 Beskrivelse

Ifølge oppdragsbeskrivelsen er gode og trygge uteareal kjennetegnet av:

- trafiksikkerhet innenfor boligområdet
- uteareal for lek og opphold for alle beboergrupper
- lys- og solforhold, skal ha direkte solinnfall
- belysning på kveldstid i felles uteområder

Intensjonen er at det skal være trafiksikkert å ferdes innenfor boligområdet. Barn skal kunne bevege seg mellom boligen og lekearealet uten å måtte krysse trafikkfarlige gater. I forslaget er det formulert en konkret løsning: Atkomstvei skal være blindvei med maks bredde på 3,5 meter og maks. lengde på 300 meter.

Videre gir forslaget følgende anbefaling: De delene av tomte med de beste solforholdene bør avsettes til uteoppholdsarealer og ha sol (jevndøgn kl. 15) på 50 prosent av utearealene.

Dokumentasjonen som Husbanken etterspør, tilsvarer den som normalt skal sendes inn med rammesøknaden: situasjonsplan som viser trafikkssystem og parkeringsanlegg, felles uteareal med lekeplass og sol-/skyggeplan for disse arealene. I veiledningen til TEK presiseres det hvilken dokumentasjon som skal foreligge i byggesaken: Vurderinger knyttet til egnethet som ligger til grunn for utforming av arealet må framgå av situasjonsplan, utomhusplan eller tilhørende notat. Merkestnader til dokumentasjon anses derfor å være minimale/ikke-eksisterende.

Tilleggs kvaliteter kan gjelde tilgjengelighetsforhold, belysning og overflaten på gangstier og uteoppholdsarealer. For eksempel forutsettes det ikke fast markdekke, og heller ikke lekeplasser får fallsikre overflater (gummiheller o.l.). Markeringer i utearealer som ikke må være universelt utformet, kan bidra til bedre tilgjengelighet: kantstein, eventuelt med oppkant langs gangveier og taktile varselfelter ved nivåforskjeller og der gangsti møter gangsti eller oppholds-/lekeareal. Betalingsvilligheten for slike merkestnader må antas å være minimal. Det samme gjelder for bedre belysning enn det TEK forutsetter. Varmekabler i atkomster og gangstier vil også kunne gi både økt sikkerhet og bedre tilgjengeligheten. Kostnadene avhenger av omfanget og faktiske løsninger. Varmekabler kan gi en viss uttelling i markedsprisen.

Kommunen kan sette minimumskrav til samlet areal for uterom. Kommunen kan for eksempel kreve at minst halvparten av uterommet skal anlegges på terrengnivå og opparbeides som felles leke- og oppholdsareal.

Det kan også anbefales avstand mellom boligblokker på motstående sider av felles uteoppholdsareal (for eksempel avstand på minimum 1,5 ganger bygningenes gjennomsnittlige gesimshøyde).

Byggforskserien 312.015 omtaler veier og parkering i småhusområder. Byggforskserien 312.017 omtaler fellesarealer, grønnstruktur og inngrep i terrenget i småhusområder.

Trafiksikkerhet

Gjennom bruk av rekkefølgekrav kan kommunen sikre at for eksempel grønnstruktur og uteareal blir opparbeidet som forutsatt i planen. Videre kan kommunen gi generelle bestemmelser til forhold som skal avklares i reguleringsarbeid. Et eksempel på det kan være krav om dokumentasjon av solforhold og trafiksikkerhet.

TEK har krav til at lekearealer skal avskjermes mot trafikk.

Uterom skal prioriteres foran bilparkering

*Gårdsrommene i den tette bybebyggelsen har tradisjonelt begrenset omfang, samtidig som det skal dekke flere funksjoner med hensyn til adkomst, renovasjon og opphold. Parkering av biler i gårdsrom er plasskrevende, utgjør en trafikkfare og bør erstattes av uteoppholdsareal når bebyggelse bruksendres til bolig eller antallet boligenheter øker. Der stedlige forhold gjør det umulig å oppfylle normene for både parkering og uteopphold, og det er ønskelig å tillate nye boliger, skal derfor **areal til uteopphold prioriteres framfor parkering**. Det skal med andre ord mer til å fravike kravene til uterom enn til parkering.*

Figur 8.1. Eksempel fra KPA i Trondheim kommune

Trondheim kommune har publisert flere veiledere, som uteromsveileder og parkeringsveileder. De utdyper og konkretiserer kravene i plan- og bygningsloven og i byggteknisk forskrift (TEK) og *skal* legges til grunn for utformingen. Parkeringsveilederen anbefaler for eksempel at boligparkering samles og plasseres ved inngang til boligfelt. Atkomst til boliger skal ifølge veilederen være mest mulig bilfri, utenom nyttetransport.

Uteareal for alle

Kommuneplaner (KP) kan ha egne bestemmelser til uterom for bolig. I en KP kan det for eksempel kreves at utearealer er universelt utformet også i reguleringsplaner med småhus. Se også avsnittet "Tilgjengelig, felles opparbeidet uteareal" nedenfor.

Utearealer for alle betinger gjennomtenkt prosjektering for blant annet korte avstander mellom interessepunkter og områder som er tilrettelagt for ulike bruk og ulike brukere med ulike forutsetninger.

Fellesarealer på tak er mye brukt i nye blokkområder. Et slikt areal ligger tilgjengelig (billig) og kan være verdifullt å utnytte, spesielt i områder med begrensede kvaliteter på bakkeplan. Det kreves investeringer for å få det brukbart – nok jord til beplantning, skjermede områder for ulike aktiviteter osv.

Lys- og solforhold

TEK17 har krav til sol- og lysforhold og trafikkikkerhet på lekeplasser, samt krav om at støy- og annen miljøbelastning skal tas hensyn til ved utformingen. Veiledningen til TEK presiserer for eksempel at "lysforhold omfatter dagslys og kunstig belysning. Belysning på kvelds- og nattetid vil kunne øke sikkerheten og tryggheten ved bruk av arealene."

Husbanken foreslår en presisering av de to første kravene og et tilleggskriterium om utebelysning, som er sentralt i forbindelse med kriminalitetsforebygging. For de to første kriteriene kan det bli vanskelig å anslå kostnadsforskjellen mellom det som kreves gjennom TEK17, og det som kreves av Husbanken.

Utebelysning

TEK krever belysning i alle opparbeidede utearealer, men sier bare "tilstrekkelig belysning" uten videre angivelser. Muligens kan Husbanken gå lenger i å spesifisere hvor og hvor godt arealene (inkludert gangveier og inngangsparti) skal være belyst. Det har betydning både for tilgjengelighet og for sikkerhet mot ulykker og forebygging av kriminalitet. Belysning kan for eksempel bidra til veifinning ved å framheve viktige elementer og steder. Lyspunktens plassering og lyskvaliteten, for eksempel lysets farge, retning, skyggeeffekter, lyskilder og armatur, er viktige elementer som krever gjennomtenkt prosjektering med spesialister som lysdesigner og landskapsarkitekt. Merkostnader vil derfor inkludere kostnader til prosjektering i tillegg til material- og installasjonskostnader. Belysningskvaliteter ut over det som er vanlig i boligområder, er antakelig lite påaktet og gir neppe uttelling i markedet.

Andre kvaliteter ved utearealer

Følgende tre kvaliteter er nevnt i beskrivelsen av oppdraget, men hverken i Husbankens presentasjon eller i høringsnotatet:

- Atkomst fra biloppstillingsplass er trinnfri.
- Felles opparbeidet uteareal er tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse.
- Bygg med felles inngang til boenhetene skal ha oppstillingsplass for barnevogn/rullator/rullestol.

Disse kvalitetene trekkes inn som egne, separate punkter i oppdragsbeskrivelsen, men anses å være relevante for punktet "gode og trygge utearealer", og kommenteres derfor under.

Trinnfri atkomst fra biloppstillingsplass

Husbanken har senere bekreftet at dette kriteriet utgår i formen "Trinnfri atkomst fra biloppstillingsplass". Det kan eventuelt erstattes av et kriterium om parkeringsplass ved inngangsparti der reguleringsplan ikke ivaretar parkering. Dette er fordi trinnfri atkomst mellom biloppstillingsplass og inngangsdør er godt nok dekket gjennom TEK. Det samme gjelder atkomst fra kjørbær vei til hovedinngang og gangvei mellom byggverk og uteoppholdsareal. I henhold til TEK skal slike gangatkomster være trinnfrie for alle bygningstyper. Kravene i TEK er detaljerte og spesifiserte. Vi kan derfor ikke se at Husbankens kriterium vil føre til merkostnader.

Det måtte i så fall være nettopp for opparbeidelse av parkeringsplass der dette ikke er krevd gjennom reguleringsplan.

I henhold til TEK17 skal bygning med *boenhet med krav om heis* ha tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede *der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven*. Dersom reguleringsplanen ikke krever parkeringsplass, betyr det at et boligprosjekt uten parkeringsplass kan oppfylle TEK17. Men dersom det er krav til parkering gjennom reguleringsplan, skal det også være parkeringsplass(er) som er tilgjengelig for forflytningshemmede. I henhold til TEK17 skal denne parkeringsplassen være *nær* hovedinngang og gangatkomst skal være *trinnfri* mellom parkeringsplassen og inngangspartiet.

Eventuell parkeringskjeller regnes også som kjøreatkomst, og må ha trinnfri atkomst enten internt i parkeringskjelleren eller utvendig.

Når det ikke er regulert parkeringsplasser i rimelig nærhet, krever TEK17 at bygninger med krav om tilgjengelig boenhet skal ha tilfredsstillende kjøreatkomst. Hensikten med kravet er å sikre tilgang til transport med egen bil eller drosje i rimelig nærhet til bygningens inngangsparti. Vår erfaring er at det er parkeringsmulighet for forflytningshemmede som ofte mangler for besøkende ved boligbygg. I slike tilfeller kan det derfor være aktuelt å kreve biloppstillingsplass i nærheten av inngangspartiet i forbindelse med grunnlån.

Tilgjengelig, felles opparbeidet uteareal

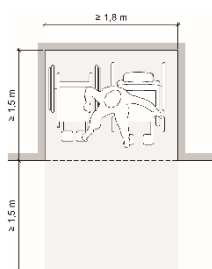
I henhold til TEK17 skal uteoppholdsarealer etter sin funksjon være egnet for rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. TEK17 har spesifikke krav til uteoppholdsareal med krav om universell utforming. Disse kravene gjelder bare for uteareal for boligbygning med krav om heis. Det betyr at heller ikke her vil Husbankens kriterium føre til merkostnader i blokkområder der det er krav om heis (gjeldende for blokker høyere enn tre etasjer). Imidlertid vil det kunne ha betydning for feltutbygging med småhus og lavblokker.

Uteareal til boliger med krav om heis skal etter TEK være universelt utformet. For slike boligbygg gjelder ellers at nivåforskjeller skal være taktilt merket, og at det skal være plass for rullestol der det lages sitteplasser. Tilgjengelig, felles uteareal blir med dette en merkvalitet bare i bebyggelse med småhus (frittliggende så vel som sammenbygde) og lave blokker. Vi ser at dette går igjen for flere av kriteriene knyttet til utearealer.

TEK krever taktil og visuell markering av nivåforskjeller, men bare for utearealer og gangveier som skal ha universell utforming. Det betyr at dette ikke kreves for noen typer av småhus eller lavblokker som ikke omfattes av heiskravet. For disse boligkategoriene kunne dette vært et aktuelt kriterium for Husbanken. Merking vil bety ekstrakostnader, og det antas med stor sannsynlighet at hverken kantmarkeringer eller merking av nivåforskjeller etterspørres i markedet.

Oppstillingsplass for barnevogn/rullator/rullestol

I småhus og eneboliger må vi kunne anta at oppstillingsplass for barnevogn/rullator/rullestol hører med uansett. En viktig presisering både med hensyn til kostnad og til funksjon er om oppstillingsplass skal være overdekket eller ikke. Areal er ikke definert. Det er viktig å huske på at rullestol krever mer betjeningsareal enn barnevogn.



For noen rullestolbrukere kan det være nødvendig å skifte mellom ulike rullestoler. Figur 8.2 viser plassbehov ved bytte av rullestol.

Figur 8.2. Plassbehov ved bytte av rullestol. Kilde: Byggforskserien 323.101 *Atkomst og inngangsparti*

I henhold til TEK17 skal bygning med boenhet med krav om heis ha tilstrekkelig oppstillingsareal for rullestol, barnevogn og liknende tilpasset byggverkets og utearealets størrelse og funksjon. Med andre ord vil oppstillingsplass være en merkvalitet først og fremst i toetasjes blokker, eventuelt treetasjes blokker med inngang på etasje to, siden disse ikke har krav om heis. Hvor oppstillingsplassen befinner seg, kan ha betydning for merkostnaden. Oppstillingsplass kan være:

- ute (ved inngangsdør)
- på oppvarmet areal innenfor (låst) dør v/inngangsparti
- i hver etasje
- inne i boligenhet
- i underetasje/parkeringskjeller trinnfri atkomst (tilgjengelig med heis)

8.2 Resultater fra datainnsamling

Utbyggeren i case 1 mener at de ofte strekker seg lengre enn reguleringsplanen for å skape gode uteområder. De begrunner dette med en markedsstrategi for å skape gode bomiljøer i utbyggingsprosjektene, og trekker fram attraktive uteområder som den første kvaliteten de ønsker å satse på for å skille seg ut i det som beskrives som et tøft marked. Mekleren i samme case merket ikke at kjøpere var opptatt av dette, og mente at det i de fleste prosjektene ligger sterke føringer fra kommunen i kommuneplanen og reguleringsplanen. Kjøperen i samme case ga uttrykk for tilfredshet med utearealene, og at dette ikke var noe de var veldig opptatt av så lenge det så fint ut.

Utbyggeren i case 2/3 bygger i utkanten av pressområdene. Ved spørsmål om uteareal er det de private utearealene som diskuteres i første omgang. Det trekkes fram at det er nettopp drømmen om en privat hageflekk etc. som gjør boligene i denne ytre randsonen attraktive. Kjøperen i case 3 hadde også mest fokus på de private utearealene på spørsmålet om gode utearealer – som at boligen hadde en god parkeringsoppkjørsel. Han trakk allikevel fram at det var flere lekeplasser i boligfeltet og at uteområdene ennå ikke var helt ferdigstilt. Utbygger i case 4 bygger også i mer rurale omgivelser. Her er det også kommunale bestemmelser som gir føringer for utbyggingen av utearealer. Helst vil de unngå å bruke tomteareal til felles uteareal.

I feltutbygginger mente informanten at kjøperne var veldig opptatt av å kunne parkere bil i nær tilknytning til boligen.

SB1 mener at de er opptatt av uteområdene, siden dette er kvaliteter som gir et mer salgbart prosjekt. En gjennomgang av prospektene i casene styrker funnene om at gode, trygge uteområder i mer urbane strøk er løst gjennom kommunal regulering og markedets betalingsvilje. I vår begrensede undersøkelse virker det som om det er i feltutbygginger av småhus at tanken om uteområder som stimulerer til aktivitet og sosial kontakt utfordres.

Planlegging av gode og trygge utearealer vil medføre økt tid til prosjektering, spesielt der tomteforholdene er vanskelige, for eksempel i bratt terreng. Tomteforhold er dermed utslagsgivende for om merkostnader kan påregnes. Det kan også medføre utfordringer i saksbehandlingen.

8.3 Kostnadsanalyse

Ifølge oppdragsbeskrivelsen vil merkostnaden utgjøres av tiden det tar prosjekteringsgruppa å planlegge for disse gode uteområdene, og eventuelle avveininger og prioriteringer som må tas for at valgte løsninger, produkter og formmessige valg skal føre til de ønskede kvalitetene. Riktig kompetanse er nødvendig i større boligprosjekter: Flere fag kan være involvert (landskapsarkitektur, eventuelt også lysdesigner), og det vil medføre økte kostnader for prosjektering.

Tabell 8.1. Kostnadsanalyse av gode og trygge utearealer

Boligkategori	Foreslåtte krav til grunnlån i Husbanken	Krav i TEK	Mulig merkostnad (type)
Småhus, lavblokker og blokker over 3 etasjer	Presisering av belysning i utearealer	Tilstrekkelig belysning	Avhengig av omfang
Småhus og lavblokker	Markeringer av nivåforskjell for synshemmede	Ikke krav	Avhengig av type og omfang
Småhus, lavblokker	Varmekabler i atkomst	Ikke krav	Avhengig av omfang
Småhus, lavblokker og blokker over 3 etasjer	Biloppstillingsplass for bevegelseshemmede	Ikke generelt krav	Uviss
Småhus, lavblokker	Tilgjengelig felles uteoppholdsareal	Når universell utforming kreves	Avhengig av type og omfang

9. Dialogmøte med representanter for bransjen

Bransjerepresentantene hadde flere interessante innspill i dialogmøtet, hvor det også kom fram mye informasjon om deler av høringsforslaget som ikke er relevant for dette oppdraget. Av generelle betraktninger framgikk det at representantene er opptatt av Husbanken som en "motkonjunkturbank". Én representant påpekte at i en vanlig markedsituasjon vil lånet som gis til boligkjøper, være en relativt liten økonomisk støtte og kun gi et begrenset insentiv for hvilke kvaliteter man kan få til for dette. Særlig fellesfunksjoner ble trukket fram som et kriterium hvor det trengs andre virkemidler enn et grunnlån fra Husbanken, selv om representanten så på fellesfunksjoner som "kjempeviktig". Flere ganger ble det sagt at man er opptatt av Husbankens betydning for finansiering av boligbygging i distriktene, og da gjerne som et motargument for å legge til kvalitetskrav i kriteriene for grunnlån. "Kostnadene må holdes nede for å få bygging i distriktene", ble det sagt.

Det ble snakket en del om hvordan de ulike kriteriene kunne måles. Det var knyttet mindre usikkerhet til hvordan dette kunne gjøres for de foreslåtte miljøkriteriene enn når det gjelder kriteriene for tilgjengelighet. Dagslys og "orienterbarhet" ble trukket fram som kriterier som i seg selv er kvalitative, hvor det er ulike meninger blant fagfolk om "den optimale løsningen", og at løsningene vil være avhengig av flere forhold/faktorer. Én representant satte spørsmålstegn ved om de foreslåtte kravene er riktige og hensiktsmessige.

Den økte fleksibiliteten i kriteriene for lånet ble trukket fram av flere parter, og det ble gitt uttrykk for at man i større grad burde velge kriteriene som passer den aktuelle tomte for prosjektet. Også en representant for utbyggerne trekker fram at de ønsker flest mulig kriterier slik at de kan "velge fra en meny som passer prosjektet". Det virker som om noen representanter fra begge sider av bordet ser positivt på den økte fleksibiliteten i kriteriene for grunnlånet. Det er behov for et kritisk blick på hvor stor fleksibilitet man kan ha før dette undergraver kvalitetshevingen av prosjektene.

I høringsnotatet framgår det også et tilleggskriterium for innovative planløsninger og boligkonsepter, som ikke er en del av oppdragsbeskrivelsen for dette oppdraget. I dialogmøtet kom det fram at noen kvaliteter som etterspørres for fellesfunksjoner, og til dels smarthusteknologi, også kan passe under dette kriteriet for "innovative boligkonsepter". Videre ble det spurt om hvorfor dette kriteriet ikke kan være et selvstendig grunnlag for å være støtteberettiget.

10. Drøfting og konklusjoner

10.1 Betalingsvillighet

Grunnkvaliteter

Det er en uklar betalingsvilje for grunnkvaliteter, o spesielt for de minste leilighetene.

Det er noe betalingsvillighet for alle grunnkvalitetene, særlig for segmentet over 60 m². Utbyggerne oppgir at areal til større soverom, bod og våtrom gitt av Husbankens kriterier tas fra oppholdsarealet. For mindre leiligheter er det uklart om kjøperne ønsker omprioritert oppholdsareal til soveromareal. For våtrom gir de foreløpige resultatene indikasjoner på at det ikke er særlig betalingsvilje for større våtrom i leiligheter under 50 m². For småhus og større leiligheter virker det som om det er en viss betalingsvilje for større våtrom (høyere kvadratmeterpris for bad).

Tilleggsqualiteter

Det trengs støtte for å få fram kvaliteter som fellesfunksjoner og smarthusteknologi, mens det er mer uklart når det gjelder uteområder, dagslys og orientering.

Funnene fra intervjuene peker på at fellesfunksjoner skiller seg klart ut som en kvalitet kjøperne kunne tenkt seg, men hvor det er for lav betalingsvillighet til at utbyggerne vurderer det som lønnsomt å gjennomføre dem. Det er en forskjell på hva kjøperne ønsker seg i en intervju-situasjon og hva de faktisk er villige til å betale for i en kjøps-situasjon. Også når det gjelder smarthusteknologi er det en uklar betalingsvilje for en klar kvalitet. Dette er også de to kvalitetene som skaper mest interesse blant utbyggerne, med fellesfunksjoner som en klar vinner. Her ser de altså en nytte med kriteriet, og de ser også muligheter for omdømmebygging gjennom å levere kvalitetene.

Det er også noe interesse for felles uteområder, særlig fra utbyggeren i case 1. Et problem er at det er uklare merkostnader knyttet til denne kvaliteten. Kravene i TEK er sjelden minimumskravene i prosjektene da disse ofte bestemmes av kommunale reguleringer. Kommunale reguleringer framstår også som et mer effektivt virkemiddel enn kriterier i grunnlånnet. En klar utfordring med kriteriet er at man kan ende opp med å premiere prosjekter hvor det ikke vil være en reell merkostnad for uteområdene. Et innspill er også at man for feltutbygginger kan se en nytte av et kriterium som premierer trygge uteområder mellom småhusene, som er et område som muligens ikke prioriteres i dag. For dette kriteriet vil det være viktig å skille mellom småhusområder og blokkområder.

Det samme gjelder for kravet om dagslys og orientering. Her er det en klarere betalingsvillighet, hvor markedskrefter allerede trekker mot godt dagslys og god orientering. Man kan ende opp med å premiere prosjekter med naturlig gode tomteforhold eller prosjekter/leiligheter i et høyt prissegment, hvor oppfyllelse av kriteriet ikke gir utbygger noen merkostnad. Kriteriet kan bli for enkelt sammenliknet med for eksempel kravene som stilles for energi/miljø eller for fellesfunksjoner, hvor det er lavere betalingsvillighet blant kjøperne. Det kan også være svært uklare merkostnader, som påpekt i kapittel 8.

Noen kvaliteter trenger permanent støtte; andre kvaliteter trenger støtte for at kjøperne skal bli kjent med den gode kvaliteten.

Det er viktig å skille mellom kvaliteter som Husbanken/myndighetene ønsker å stimulere til fordi folk ikke har betalingsvilje på permanent basis, og kvaliteter som det kan bli betalingsvillighet for på lengre sikt, men som trenger litt "drahjelp" for å introduseres i markedet og bli kjent. Noen av våre funn tyder på at smarthusteknologi kan være en kvalitet av den sistnevnte typen, som man på sikt må fase ut støtte til om det oppstår betalingsvillighet for produktene. Noen fellesfunksjoner er også noe man kan se for seg at det kan oppstå betalingsvillighet for

hvis de blir introdusert og gjort kjent. Det kan diskuteres om det i en slik "introduksjonsfase" behøves sterkere virkemidler enn lån for å utløse behovet, som det ble påpekt fra flere av representantene for utbyggerne. Siden kjøperne ikke kjenner til kvaliteten – altså at de ikke vet at løsningen gir kvalitet – vil de heller ikke ha noen betalingsvilje for den. Å skape etterspørsel i markedet for slike kvaliteter kan bidra til implementeringen av dem på lang sikt.

For andre kvaliteter er det slik at individuelle preferanser ikke samsvarer med den samfunnsmessige nytten, noe som fører til at betalingsviljen er permanent lav. Noen kvaliteter knyttet til universell utforming er typiske kvaliteter som alltid har lav betalingsvilje. Noen kjøpere verdsetter større soverom og bad, og har betalingsvilje for det, mens andre, særlig i de mindre boligene, har lav betalingsvillighet for soverom med livsløpsstandard.

Det er stor variasjon når det gjelder hvor bevisste kjøperne er på spesifikke kvaliteter. Derfor er det vanskelig å anslå deres betalingsvillighet for spesifikke kvaliteter.

De fleste nye boliger selges på grunnlag av prospekt før de er bygd. Presentasjonen av boligområdet i salgsprospektet er derfor viktig, selv om langt fra alle forstår plantegningene fullt og helt. Som problematisert i kapitlet ovenfor: For å være villig til å betale for en gitt kvalitet er det en forutsetning at kjøperen er klar over denne kvaliteten. Igjen kan eksemplet med større soverom trekkes fram. Det kommer fram i flere av intervjuene at enkelte kvaliteter ikke oppdages før boligen tas i bruk. Ved kjøp av neste bolig vil de imidlertid være klar over denne kvaliteten og kanskje etterspørre den. Ifølge meklerinformantene er det få som stiller spørsmål ved planløsningene: tilnærmet ingen kjøpere av de minste leilighetene. De som kjøper mindre leiligheter, er ofte førstegangskjøpere og har mindre sammenlikningsgrunnlag. Men de som flytter fra eneboliger, er mer opptatt av å ha plass til bestemte møbler i leiligheten, og kan derfor ønske.

10.2 Merkostnader

Det ser ut til at utbyggerne i vårt utvalg er lite bevisste på eventuelle merkostnader for kvaliteten livsløpsbolig. De mener at den ikke er noe særlig fordyrende.

Ingen av utbyggerne beregner de totale merkostnadene ved å måtte innfri Husbankens kriterier. To av utbyggerne mener at det ikke er noen særlige merkostnader ved bygging av prosjekter med Husbankfinansiering sammenliknet med å bygge ordinære boliger. Disse er opptatt av å få med kriteriene fra starten av byggeprosessen. Kriterier som er godt innarbeidet tidlig i prosjekteringen, gir marginale merkostnader ifølge dem. De ser verken noen særlig forlenget byggetid eller store kostnader ved å bygge etter grunnlånets tilgjengelighetskrav, siden premissene i stor grad allerede ligger i TEK.

To av de fire utbyggerne mener likevel at Husbankens grunnlån er et fordyrende ledd. En av dem påpeker at det er merkostnader knyttet til noe mer administrasjon for å hjelpe kjøper med lånet, sammenliknet med en som allerede har kommersiell finansiering. Utbygger 1 unngår å bygge "Husbankboliger" fordi det er mye arbeid med å dokumentere kvalitetene og fordi det gir noen merkostnader uten å påvirke kvaliteten i stor grad.

Noen utbyggere påpeker at det er noe merkostnader knyttet til dokumentasjonsarbeidet. Det er usikkert om dette er en relevant og betydelig merkostnad. En forenkling av søknadsprosessen, som foreslått i høringsutkastet, kan begrense slike kostnader til et minimum. Denne problemstillingen er ikke undersøkt videre i dette prosjektet. Så lenge dokumentasjon i grunnlån legger seg på samme metodikk som TEK, vil merkostnadene begrenses og antakelig ikke bli større enn det som i realiteten skal kreves for lovpålagt dokumentasjon.

10.3 Grunnlån som en selvstendig kvalitet

Finansiering med Husbanken trekkes fram i salgsprospekter som en garanti for kvalitet og et selvstendig salgsargument.

Grunnlånet som en selvstendig kvalitet gjelder også av og til for kvaliteter som ikke lenger er kriterium for grunnlån, for eksempel byggeskikk. Et av prospektene trekker fram byggeskikk som en kvalitet som "automatisk" følger med boliger med grunnlån.

Flere av informantene er svært opptatt av at grunnlånet gir trygghet og forutsigbarhet for kundene, og det framheves i salgsprospektene. Husbankfinansiering gir begge deler, ifølge dem. Samtidig er det viktig at prisen på boligene holdes så lav som mulig. Utbygger 2 påpeker at det er helt avgjørende for dem å tilby Husbankfinansiering i det han kaller mindre markedssterke områder, som i case 3 e.

To utbyggere og én mekler svarer bekreftende i intervjuet på at de mener at Husbankens grunnlån har positiv betydning for boligkvalitetene. De to utbyggerne er opptatt av å markedsføre denne sammenhengen. To andre utbyggere mener imidlertid at det ikke nødvendigvis følger særlig bedre kvaliteter av å tilby Husbankfinansiering sammenliknet med kravene i TEK. En utbygger tenker at: "... TEK-en fanger opp mange av de nødvendige funksjonskravene". En av disse har færre Husbankfinansierte prosjekter for tida på grunn av den lave forskjellen på renten i disse prosjektene og prosjekter med kommersielle lån. Han opplever heller ikke etterspørsel i markedet etter slike kvaliteter. En annen ser ut til å fokusere mer på de positive sidene av miljøkriteriene som begrunnelse for å bygge med Husbankfinansiering.

Våre funn støttes i stor grad av funn i Høyland mfl. (2102). Husbankfinansiering er viktig for mange, men generelt er det en kombinasjon av flere kvaliteter som har vært avgjørende for valg av leilighet og boligområde. At Husbanken har finansiert prosjektet, gjør at kjøperne vurderer det som seriøst – det er et kvalitetsstempel. For én familie var beliggenheten og finansieringsmodellen fra Husbanken de viktigste kriteriene for valg av boligen, i tillegg til størrelsen (antall rom). De som har solgt eneboliger, er opptatt av at de vil ha det lettere: For dem er det viktig at boligen er på ett plan, at den er lettstelt og har heis og parkeringskjeller.

Lån for økonomisk tilgjengelighet?

Flere informanter mener at grunnlånets viktigste oppgave er å stimulere til nybygging i "markedssvake" områder.

Det viser seg at de to mindre utbyggerne, som er opptatt av å markedsføre Husbankfinansieringen, også er opptatt av Husbankens betydning for husholdninger med svak økonomi. For utbyggeren i case 4 er en hovedmotivasjon for å bygge Husbankfinansierte boliger at han kommer i kontakt med flere kjøpere, også de som ellers ikke ville fått lån. Særlig unge kjøpere i etableringsfasen blir trukket fram som en viktig kjøpergruppe for deres boliger.

Utbyggeren i case 2/3 ser Husbankfinansiering som helt avgjørende for å få igjennom flere salg i det han kaller for "markedssvake områder". Case 3 blir trukket fram som et eksempel på en slik utbygging, hvor han anslår at det for omtrent halvparten av salgene har vært helt avgjørende med Husbankfinansiering. I case 2, som ligger i et mer "markedssterkt område", benytter de fleste kjøperne Husbankfinansiering, men der er lånet mindre avgjørende for kjøperne i case 3.

Utbyggeren i case 1 mener at Husbanken i dag i mindre grad støtter tilgang til boligmarkedet for husholdninger med svak økonomi og førstegangskjøpere, og ønsker at kriteriene i større grad kan støtte dette "slik det var på 70- og 80-tallet". Mekleren i samme case forteller at de ikke fokuserer på Husbankfinansiering i markedsføringen fordi de opplever at under 50 % av kjøperne velger å benytte seg av grunnlånet. De fleste vil beholde sine fleksible rammelån, eller skaffe seg annen finansiering. Case 1 er et prosjekt i et markedssterkt område. Det er de

to mindre utbyggerne i distriktsområdene som er mest entusiastiske til Husbankens betydning. Vårt begrensede utvalg viser en tydelig tendens til at Husbanken er viktig for boligbyggingen i distriktene, og at flere av bransjerepresentantene på dialogmøtet ser nybygging i distriktene som grunnlånets hovedfunksjon.

Flere av informantene påpeker at dagens kvaliteter ved grunnlånet ikke gir en høyere salgspris for boligene. De typiske tilgjengelighetskriteriene går utenfor det markedet ønsker seg. Det samme mener utbyggeren i case 1, og denne utbyggeren bygger derfor få boliger med Husbankfinansiering. Utbyggeren i case 2/3, som heller ikke hadde høyere salgspris for boliger med grunnlån, påpekte at han nådde ut til flere (potensielle) kjøpere ved å tilby Husbanklån.

Livsløpsboligens betydning

Ulike aktører forventes å ha forskjellige forhold til betydningen av livsløpsboligen. Det spørres allikevel om nødvendigheten av vesentlige endringer i begreps innhold.

Utbyggeren i case 4 er opptatt av livsløpsboligen som et konsept, og ser verdien av å tilrettelegge for boliger hvor folk kan bli værende som eldre. I 2013 hadde de bygd 16 livsløpsboliger i en feltutbygging. Prosjektet ble til etter en forespørsel fra en person med funksjonshemming, og prosjektet solgte bra. Prosjektet ble på mange måter deres introduksjon til Husbankens kriterier for universell utforming. Intervjuobjektet mener det ble en del ekstrakostnader, blant annet til belysning, men at det meste av ekstrakostnader var knyttet til prosjektering.

Utbyggeren i case 1 mener at livsløpsbolig som begrep ikke lenger er i bruk. Selv om livsløpsstandarder ga gode kvaliteter, er ikke dette et begrep folk kjenner til, ifølge ham.

Per i dag er livsløpsbolig definert i NS 11001-2:2018 som "Bolig der adkomst og alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet". Med andre ord er det flere detaljkraav til tilgjengelighet enn det som forutsettes etter de foreslåtte endringene. En livsløpsbolig har tidligere vært definert som (1) en bolig som kan brukes i alle faser av livet, også om alder eller skade medfører redusert førlighet, og (2) en bolig som med enkle tiltak kan tilpasses en rullestolbruker. Der parsensrom på inngangsplanet ikke ble bygd, skulle tegningene vise en stiptet løsning som dokumenterte at rommet naturlig kan deles av fra stue eller annet oppholdsrom. En premiss har vært at det er et annet parsensrom i boligen.

Livsløpsstandard er, som nevnt i høringsnotatet, et etablert begrep i markedet. Ifølge høringsnotatet er de foreslåtte nye kravene til lån til livsløpsbolig en videreutvikling av livsløpsstandarder, primært ved at prosjektene skal ha ekstra gode kvaliteter innenfor et utvalg av tilleggskrav. Skal sammenblandinger og misforståelser unngås, er det likevel neppe heldig å opprettholde livsløpsboligbegrepet hvis innholdet i det endres i vesentlig grad. Derfor er det et spørsmål om betegnelsen livsløpsbolig bør beholdes en bolig som oppfyller minimumskravene i henhold til Husbanken (krav i TEK17 til tilgjengelig boenhet og særskilte tilgjengelighetskriterier fra Husbanken). Det kan forventes at Norges Handikapforbund vil stille seg kritiske til at innholdet i begrepet livsløpsbolig – som de skapte – blir vesentlig endret.

Husbankboligen som en alminnelig bolig

Hvordan kriteriene påvirker ønsket boligsammensetning er noe som kan diskuteres i den videre utviklingen av kriteriene for lån.

Boligsammensetningen i boligområdene er i liten grad undersøkt i dette oppdraget. Likevel kan dette være viktig i utformingen av nye kriterier, hvor det er tre grupper (med ulike behov og utfordringer) som kan vurderes: unge, barnefamilier og eldre. Det er viktig å påpeke at livsløpsboligen er en bolig for "folk flest" – og at det er en bolig som skal passe for alle livets faser. En gruppe kommer tydelig fram som en satsingsgruppe i det nye høringsutkastet. Den varslede eldrebølgen trekkes fram som en driver for flere av de foreslåtte kvalitetene. Sørvoll mfl. (2018) påpeker at: "Et viktig skille går mellom boligtilbud som er velegnet for eldre, men

åpen for beboere fra alle aldersgrupper, og boliger som er klausulert for godt voksne personer over for eksempel 40, 50 eller 65 år". Utbyggerne i case 1 og i case 4 trekker fram den kjøpesterke gruppa som holder på å bli seniorer, og at boligkonsepter som tilgodeser denne gruppa er interessante.

Historisk sett har Husbanken hatt en vesentlig rolle både når det gjelder utforming og finansiering av boliger for bestemte grupper (studenter, eldre/omsorgsboliger/sykehjem, psykisk utviklingshemmede, utleieboliger for ungdom m.m.). Særkrav og kriterier ble da stilt til hver av kategoriene. I tråd med prinsippene til universell utforming har det likevel vært en styrke at det er kvaliteten i den alminnelige boligbyggingen som har blitt støttet gjennom de eksisterende kvalitetskravene i grunnlånet. Det å være tydelig på forskjellen mellom det å støtte spesialboliger og det å støtte alminnelig boligbygging kan være viktig i utformingen av ny låneforskrift..

I utviklingen av nye kriterier kan man også se nærmere på hvordan grunnlånets kriterier påvirker bosettingen av barnefamilier. Det er de to småhusutbyggerne som i størst grad trekker fram barnefamilier som sitt markedssegment. Videre er det også disse som bygger i distriktene. Mekleren i case 1 trekker fram at leiligheter som passer for barnefamilier er for dyre (det vil si for store) for å få Husbanklån. Utbyggeren i case 1 forteller at det er en trend at ingen barnefamilier vil bo i leilighet i det regionale senteret. De har tidligere utviklet et rekkehusprosjekt (uten Husbankfinansiering) med tanke på familier, hvor 14 av 15 rekkehus ble solgt til kjøpere som var eldre enn 50 år. Vi har ikke funnet at det vurderes virkemidler som motvirker "urban sprawl" av barnefamilier. Premiering av prosjekter med barnevennlige fellesfunksjoner og uteområder kan være et virkemiddel som kan stimulere utbygging av urbane prosjekter rettet mot barnefamilier.

Virkemidler

Som det også påpekes i høringsnotatet, kan flere av de foreslåtte kriteriene ivaretas av plan- og bygningsloven, gitt at kommunen har nødvendig kompetanse. Når det kommer til kvaliteter hvor skjønnsvurdering står sentralt, er Husbankens tradisjonelle/tidligere rådgiverrolle fortsatt viktig for utviklingen. Implementering av nye kriterier, som fellesfunksjoner, kan behøve drahjelp av pilotprosjekter.

Plan- og bygningsloven (pbl)

Ved boligutvikling er det som regel private som fremmer planforslag. Gjennom dialog og med støtte i pbl kan kommunen påvirke resultatet i stor grad. Kvaliteter i boligområder og uteområder kan blant annet fremmes gjennom bestemmelser i kommuneplanen. Bestemmelsene kan for eksempel ha krav til utforming av tiltak (herunder estetiske krav), funksjons- og kvalitetskrav til bygninger eller antall boliger. Videre kan det stilles krav til lokalisering og utforming av boliger som skal bygges for eller kunne tilpasses eldre, personer med nedsatt funksjonsevne og vanskeligstilte. Informantene nevner kommunen som viktig pådriver for kvalitet i utearealer. I vårt utvalg gjelder dette spesielt for blokkområdene. En forklaring kan være at disse boligområdene ligger i kommuner som har hatt spesielt fokus på slike kvaliteter og har satt krav til for eksempel uterom og parkering, blant annet gjennom KPA og egne veiledere.

Kommunen kan også utvikle boligplan, som kan ha mål for generelle boligpolitiske og boligsosiale tiltak rettet mot unge etablerere, seniorer med ulike behov for omsorg, og enslige husholdninger med forslag til ulike typer fellesløsninger/rom. Når det gjelder disse temaene kan kommunen være viktig støttespiller for Husbanken, og omvendt.

Kompetanse

Husbankens har tidligere hatt en aktiv rådgiverrolle. Husbankens minstestandard stilte dels konkrete krav, dels mer generelle krav som kunne gi behov for veiledning og dialog med HB (Berg mfl., 2009). God kommunikasjon på prosjekteringsstadiet har vært viktig for kvaliteten

på sluttproduktet fordi mye av kunnskapen som Husbankens saksbehandlere besitter, ikke kan formidles med krav og normer alene (Høyland mfl., 2012). Gjennom virkemidler som rådgivning og utvikling av pilotprosjekter har Husbanken bidratt til kvalitetsutvikling i boligsektoren. Et eksempel blant flere er utvikling av Løvåshagen borettslag, hvor eksperter ble trukket inn i prosjekteringsprosessen og alle de involverte fikk et solid kunnskapsløft. For å fremme utvalgte kvaliteter som det er lite kjennskap til i markedet, kan øremerkede midler eller initiering av pilotprosjekter være nødvendig.

Casestudien viser at spesialkompetanse er nødvendig i utvikling av boligprosjekter hvor det forventes spesifikke kvaliteter. Casene illustrerer et bredt spekter av kompetanse i prosjektene: fra boliger hvor uteområdet er prosjektert av landskapsarkitekt til småhusfelt regulert av en veiingeniør. For å løse spesifikke utfordringer kan det være nødvendig med innleide fagkonsulenter som arkitekt, landskapsarkitekt eller lysdesigner.

Det at "låneordningen kan stimulere til at flere får økt kompetansen på feltet" er for øvrig foreslått som en selvstendig kvalitet i høringsutkastet for lånet til oppføring av miljøvennlige nye boliger.

Mål om at kvalitetene skal være enkle å krysse av i saksbehandlingen ser ut til å motivere konkrete løsninger. Eksempler på dette er kriteriene om at atkomstvei skal være blindvei og at ensidig orientering ikke skal være mot nord eller nordøst. Selv om det kan argumenteres for at disse løsningene gir høyere kvalitet, kan direkte sollys mot vinduer for noen oppleves som sjenerende eller som ubehagelig varme. Utsikten kan for eksempel være mot nordøst, og behovet for kveldssol kan løses på den private uteplassen. En atkomstsløyfe kan i mange tilfeller gi like god trafikkikkerhet som en blindvei. I tillegg er det andre egenskaper ved veien som kan dempe farten på bilene, for eksempel at atkomstveien bare har ett felt, men med toveis trafikk. Dette er eksempler på kvaliteter hvor riktig kompetanse er vel så viktig som at Husbanken setter spesifikke kriterier.

11. Referanser

Berg, B., Denizou, K., Wigenstad, T., Buvik, K., Hauge, Å.L., Kittang, D., Magnus, E., Thorshaug, K., Øyen, C.F. og Knudsen, W. (2009). *Kunnskapsstatus i REBO. Bærekraftig oppgradering av boligblokker – med fokus på miljøvennlig energibruk og universell utforming*. SINTEF Notat 8. Oslo: SINTEF akademisk forlag.

Boysen, C., Lange, T. og Ahlsand Hansen, R. (1974). *Planlegg for bevegelseshemmede og du planlegger for alle*. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

Bybo (2014). *Bygge velferdsteknologisk nytte for beboere og tjenesteytere og styrket bokvalitet for beboerne på Bjerknæs Plass*. [nettressurs] Tilgjengelig på:
<https://www.husbanken.no/bibliotek/bib_universell_utforming/rapport_bybo_bjerknæs_plass/>.

Bygganalyse (2016). *Kostnadsanalyse for endring av krav i TEK10*. Oslo: Bygganalyse AS.

Bygganalyse (2018). *Norsk prisbok 2018*. Norconsult Informasjonssystemer AS og Bygganalyse AS.

Byggforskserien 312.015 *Planlegging av småhusområder. Veier og parkering*.

Byggforskserien 312.017 *Planlegging av småhusområder. Fellesarealer, grønnstruktur og inngrep i terrenget*.

Byggforskserien 323.101 *Atkomst og inngangsparti*.

Byggforskserien 361.121 *Soverom i boliger*.

Byggforskserien 361.216 *Baderom, toalettrom og vaskerom i boliger*.

Byggforskserien 421.602 *Dagslys. Egenskaper og betydning*.

Byggforskserien 421.626 *Beregning av gjennomsnittlig dagslysfaktor og glassareal*.

Christophersen, J. (1990). *Livsløpsboliger – fungerer eller feiler. Etterprøving av Husbankens regler*. Prosjektrapport 70. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

Christophersen, J. og Lorange, R. (1992). *Nye boliger i byen*. Prosjektrapport 100. Oslo: Norges byggforskningsinstitutt.

Christophersen, J. og Denizou, K. (2010). *Ikke så dyrt likevel*. SINTEF Rapport. Oslo: SINTEF Byggforsk.

Denizou, K. (2017). *Universell utforming som pådriver for boligkvalitet? Arkitekters praksis og tilnærming*. SINTEF Fag 41. Oslo: SINTEF akademisk forlag.

Husbanken (1992). *Livsløpsstandard*. HB-1411. 21. februar 1992.

Husbanken (1998). *Minstestandard*. HB 7.B.1.3. Mai 1998.

Husbanken (2018). *Veileder for Husbankens grunnlån*. Oslo: Husbanken.

Høyland, K., Denizou, K., Woods, R. og Christophersen, J. (2012). *Med virkeligheten som lærebok*. Prosjektrapport 101. Oslo: SINTEF Byggforsk.

- Jørgensen, I. (1990). *Funker femti'n? en analyse av 50 kvm som boligstørrelse med utgangspunkt i Husbankens utleielånsaker 1988-1989*. Oslo: Husbanken og Byggforsk.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2018). *Høringsnotat. Forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken*. 15.11.2018, saksnr. 16/3421.
- Manum, B. (2006). *Apartment Layouts and Domestic Life: Interior Space and its Usability*. PhD-avhandling ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo. CON-TEXT: avhandling 26.
- Norsk Kommunalteknisk Forening (2018). *Kravspesifikasjon for kommunale boliger*. Prosjektleveranse i samarbeid med Husbanken, Fredrikstad kommune, Øyer kommune, Flesberg kommune, Boligprodusentene, Nelfo og Difi. Oslo: Norsk Kommunalteknisk forening.
- Norsk Standard (2018). *NS 110001-2:2018 Universell utforming av byggverk – Del 2: Boliger*.
- Statistisk sentralbyrå (2019). *Prisindeks for brukte boliger*. [nettressurs] Tilgjengelig på: <<https://www.ssb.no/statbank/table/06035/>>.
- Statistisk sentralbyrå (2019). *Kvadratmeterpriser for eneboliger*. [nettressurs] Tilgjengelig på: <<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/statistikker/kvadenebol>>.
- Sørvoll, J., Nordvik, V., Aarland, K. og Sandlie, H.C. (2018). *Bolig i det aldrende samfunnet – analyse av rammebetingelser for fremskaffelse av velegnede boliger for eldre*. NOVA Rapport nr. 12/18. Oslo: Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring.
- Trondheim kommune (2014). *Bestemmelser og retningslinjer. Kommuneplanens arealdel 2012–2024*. Vedtatt av Bystyret 21.3.2013, revidert etter bystyrevedtak 24.4.2014. Trondheim: Trondheim kommune.

VEDLEGG: Livsløpsstandard og livsløpsbolig

Livsløpsbolig innebærer at boligen skal være brukbar i alle faser av livet, også om alder eller andre forhold medfører redusert funksjonsevne. Ideen ble unnfanget av Carsten Boysen allerede i 1972 og er uttrykt i tittelen på rapporten *Planlegg for bevegelseshemmede og du planlegger for alle* (Boysen, Lange og Ahlsand Hansen, 1974). Tanken var radikal. Prioriteringene den gang gjaldt spesialboliger, ikke at tilgjengelige boliger skulle finnes i den alminnelige boligmassen. Først nesten 10 år senere ble begrepet "livsløpsbolig" beskrevet for første gang, i en pamflett utgitt av Norges handikapforbund høsten 1981. **Viktigst var å skape et enkelt og lett forståelig kravgrunnlag, og at kravene ikke måtte føre til økt arealforbruk, men kunne innpasses ved at arealet av stua ble noe redusert til fordel for et litt større bad, vindfang og foreldresoverom.**

Husbanken hadde hatt kontakt med handikapforbundet om livsløpsboligen i rundt ett år før pamfletten kom ut. Resultatet var at Husbanken innførte et lavt tillegg for lån til boliger som oppfylte kriterier til en forenklet utgave av livsløpsboligen allerede sommeren 1981. I årene etter økte lånetilleggene gradvis, i takt med utviklingen av kriterier og spesifikasjoner, samtidig med at systemet for låneutmåling ble lagt om (1982–83), se Christophersen (1990).

Lånetilleggene – på det meste kr 30 000 – ble slått stort opp i flere reklamekampanjer. Men dette var neppe den eneste årsaken til at livsløpsboligen ble populær. Vel så viktig var at kravene (eller kriteriene som det het; uttrykket krav kunne ikke Husbanken lenger bruke om annet enn det som var hjemlet i lover og forskrifter) var enkle og lette å innpasse i modul-systemer.

Livsløpsboligens betydning illustreres best av boligproduksjonen. Det tok noen år før Husbanken lagde egen statistikk for livsløpsboliger, men vi har tall fra 1988 til 1995. Riktignok sank Husbankens andel av nyproduksjonen jevnt i denne perioden, men tallet på livsløpsboliger økte betydelig fra 1988 til 1993, da livsløpsboligene utgjorde omtrent 50 % av nyproduksjonen.

Mens populariteten økte, ble det også gjort en del arbeid med nye løsninger og hustyper som bedre tilfredsstilte livsløpskravene enn 1970-åras typer, og etter finanskrisa i 1988, hvor behovet for enkle og rimelige løsninger økte kraftig, ble løsninger basert på forutsetningene for livsløpsstandard lansert for alvor. Interessant nok ble to av disse typene ikke bare de rimeligste, men også de best selgende hos landets største typehusleverandør, Block Watne. En utredning basert på utleielånsaker i Husbanken og teoretiske planløsninger (Jørgensen, 1990) konkluderte med at en velfungerende toroms bolig med livsløpsstandard forutsetter minst 49 m² bruksareal. Etter dette fastsatte Husbankens styre et minsteareal på 55 m² for husbankfinansiering.

Et rundskriv Husbanken sendte til kommuner, takstbestyrere og distriktsarkitekter i 1992, synes å trekke et skille mellom uttrykkene "livsløpsbolig" og "livsløpsstandard". Livsløpsstandard brukes om det settet med krav og spesifikasjoner som skal være oppfylt. Livsløpsbolig er derimot konkrete boliger og boligløsninger som oppfyller de samme forutsetningene.

En rekke boligkvaliteter kom under press fra begynnelsen av 1980-tallet. Dype leiligheter med kjøkken i en mørk del av stua og små soverom kjennetegner mange planløsninger fra perioden. Fra midten av 1980-tallet og gjennom 1990-tallet ble leilighetene og rommene stadig mindre. De oppfylte verken anbefalingene fra skandinaviske boligforskningsinstitutter (Manum, 2006; Christophersen og Lorange, 1992) eller normene i minstestandarden. Da minstestandarden ble fjernet, eksisterte det – fram til innføringen av TEK10 – ingen andre arealkrav til boliger i TEK enn minstevolum på rom for varig opphold.

Livsløpsboligen var og er en boligløsning som oppfyller et sett med klart definerte og spesifiserte krav, nedfelt som en livsløpsstandard. Også for omsorgsboliger, sykehjem og universell utforming har livsløpsbolig og livsløpsstandard vært ansett som "et godt utgangspunkt". Kravene har vært noe endret over tid, men endringene gjaldt stort sett mindre, tekniske detaljer.⁶

⁶ Viktigst når det gjelder forutsetninger for tilgjengelighet er at diameteren på en snuplass for rullestol ble økt fra 1,4 til 1,5 m, mest fordi de fleste land som har tilgjengelighetskrav, bruker 1,5 m.

NYE KRITERIER FOR HUSBANKENS GRUNNLÅN

MERKOSTNADER OG BETALINGSVILJE FOR LIVSLØPSBOLIGER

Denne rapporten undersøker foreslåtte nye kriterier for Husbankens grunnlån, og vurderer merkostnader og markedets betalingsvilje for følgende kvaliteter: grunnkvaliteter (tilleggsplass i parsengsrom, baderom med plass til vaskemaskin og 3 m² innvendig bod), smarthus- og velferdsteknologi, fellesfunksjoner med universell utforming, dagslys og orientering, samt gode og trygge utearealer.

SINTEF Byggforsk har gjennomført en casestudie og hovedsakelig brukt kvalitativ metode. Fokus har vært på innsamling av "taus informasjon" i bransjen gjennom intervjuer av utbyggere, meklere og kjøpere. Dataene er brukt i en kostnadsanalyse med grundige vurderinger av de ulike kostnadselementene knyttet til kvalitetene og den antatte betalingsvilligheten for disse.