

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
v/Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112, Dep
0032 OSLO

Oslo, 29. august 2019

Deres ref. Saksnr. 16/3421-102
Vår ref. /TJ

Høring - forslag til kvalitetskriterier for husbanklån

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) har som formål å samle boligbyggelag i Norge og arbeide for deres felles interesser. NBBLs 41 medlemslag har mer enn 1 million medlemmer, og forvalter over 500 000 boliger i 13 400 borettslag og sameier. Boligbyggelagene har de siste årene bidratt årlig til bygging av 3-4 000 boliger.

1. En generell kommentarer til høringsforslaget.

Innledningsvis vil NBBL, i tråd med hva vi påpekte i den første høringsrunden, framholde at vi savner en grundigere analyse og beskrivelse av *hvilke* boligpolitiske utfordringer Husbanken skal bidra til å løse (supplere markedet med) gjennom sin långivning. Vi er i den foreliggende høringen bedt om å vurdere konkretiseringene som nå er gjort angående § 2-3 og 2-4 i forskriften. Dette vil vi gjøre, men i relasjon til dette vil vi også trekke inn momenter som direkte og indirekte stiller spørsmål ved om det foreliggende forslaget «treffer planken» når det gjelder prioritert bruk av Husbankens relativt beskjedne lånemidler, med nokså begrenset økonomisk trekraft (rentefordel).

2. §2-3: Lån til miljøvennlige boliger

Ved lån til miljøvennlige boliger foreslås det to alternativer:

- Minst tre kriterier innen følgende områder må være oppfylt: Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer, avfallssortering i byggeprosessen, fleksibilitet i planløsningen, miljødokumentasjon eller lavemitterende produkter.
- Dokumentert oppfyllelse av spesifikke krav innenfor Svanemerket eller BREEAM-NOR.

NBBL støtter forslaget om at det gis Husbanklån på dette kvalitetsområdet, og dermed bidrar til å stimulere de aktører som ønsker å «gå foran» i utvikling av miljøvennlige boliger og byggemetoder. Vi synes også at grepet i alternativ 1, om at innfrielse av tre av fem kriterier er nok for å være låneberettiget, virker fornuftig. Til kriteriet «fleksibilitet i planløsningen» har vi imidlertid en generell kommentar som vi har omtalt i punkt 4 nedenfor.

Til alternativ 2 (beskrevet under § 2-3 annet ledd i høringsnotatet) er vi noe mer spørrende. Her foreslås det å knytte lånekriteriene direkte opp mot relevante deler i Svanemerke-ordningen eller BREEAM-NOR. Dette da som en alternativ vei for lånsøker

å få innfridd grunnlån. NBBL har ikke vanskeligheter med å se at dette alternativet kan innebære fordeler med hensyn på forenkling og effektivitet i lånesøkeprosessen, men vil allikevel reise et kritisk spørsmål:

Er det legitimt og hensiktsmessig å koble lånekriteriene i en statlig institusjon som Husbanken til krav som er en del av enkelte lisensbaserte kvalitetssystemer? Kan man stå i fare for å diskriminere andre tilsvarende kvalitetssystemer som måtte eksistere eller som prøver å etablere seg? Er det legitimt at Husbanken gir sitt «godkjenningstempel» på de to aktuelle miljø- og kvalitetssystemene? Er det riktig å koble husbanklån til prosjekter som tar på seg til dels store lisensbaserte utgifter? Vi synes i det minste at høringsnotatet kunne inneholdt noe redegjørelse for at det veivalget som ligger i § 2-3 er fornuftig og legitimt.

Dessuten er NBBL kjent med at det på EU-nivå jobbes med å etablere miljøkrav innenfor finanspolitiske rammer (sustainable finance). Vi ber derfor departementet om å sjekke ut hvordan valgte kriterier samsvarer eller avviker fra EUs valg av taxonomi (for tiden på høring), og vurdere konsekvenser av dette.

3. § 2-4: Lån til oppføring av livsløpsboliger

Generelt om livsløpsboliger:

Hvis målet er god tilgjengelighet i en bolig, må den være av en viss størrelse. Selv om det kan være vanskelig å si eksakt hvor grensen går, synes NBBL at det er rimelig at det kan stilles noe krav til romslighet om Husbanklån skal innvilges. Som Sintef sier i sin rapport om grunnlånet, er det for de minste boligene det kan være vanskeligst å tilfredsstille kravene og løsningene medfører en merutgift. Skal kravene følges opp kan det bl.a. bety noe større soverom. For å være en god bolig, kreves det også at det er et godt og funksjonelt oppholdsrom. I kravene som nå legges fram, er dette siste ikke tatt inn på noen måte.

Husbanken stiller også i sine krav enkelte klare «mm-krav» som det kan være vanskelig å forstå målet med. Disse kravene kan dessverre sette begrensninger på arkitektens mulighet til å lage praktiske løsninger innenfor byggets rammer.

Det foreliggende forslaget til lånekrav, vil utelukke husbanklån til mindre boliger – som ofte vil ha ungdom som målgruppe. Dette utgjør etter NBBLs syn en uheldig konsekvens, som vi har kommentert nærmere i punkt 4.

Nedenfor har vi kommentert enkeltelementer i lånekravene for livsløpsboliger noe nærmere.

Parsengsrom:

Vi synes også kravet til en dobbeltseng på 1800 mm er unødvendig stort, og gjør ikke boligen mer tilgjengelig. En seng på 1500 bør være tilstrekkelig.

Bod:

Etter at kravet om innvendig bod ble fjernet, er også den innvendige boden tatt ut av planløsningene i mange boligprosjekter. I de fleste prosjektene erstattes den av at det settes av større areal til garderobeskap. Utbyggere forklarer dette med at det ofte kan være enklere og få til, gir bedre oppbevaringsløsninger og ikke minst etterspørres det av kjøperne. En bod på 3 kvm. er lite tilgjengelig og tilsvarende oppbevaringsplass i gang, soverom eller bad vil ofte være et bedre alternativ. Vi synes derfor kravet til separat bod bør sløyfes til fordel for tilstrekkelig oppbevaringsplass.

Vaskesøyle:

Krav om «tilgjengelig vaskesøyle» bør fjernes. Dette kan få uheldige konsekvenser for utforming av badet da andre – og viktigere funksjoner på ett bad kan bli mindre

tilgjengelige. Alle boliger i dag som tilfredsstillende tilgjengelighetskravene i TEK17 har plass til vaskemaskin og tørketrommel, og de aller fleste har tilstrekkelig betjeningsplass.

Velferds- og smarthusteknologi:

NBBL er helt enig med KMD I at velferds- og smarthusteknologi er viktig for å øke tilgjengeligheten i boliger. Vi støtter fullt og helt at automatiske døråpnere og solskjerming er viktig for alle, og spesielt bevegelseshemmede. Men smarthus og velferdsteknologi inneholder også andre elementer som må fungere sammen – i boligen og sammen med offentlige løsninger som kommunene nå satser på.

Vi velger allikevel å be om at dette kravet utsettes som et tilgjengelighetskrav. For det første mangler det fortsatt standardisering på dette området (jf. SINTEFs rapport). Dette mener vi raskt må komme på plass, og standard for kommunikasjon mellom løsninger er en avgjørende forutsetning for at investeringen kan utnyttes fullt ut.

I tillegg er vi også usikre på hva som menes med «forberede montering...». Denne type løsninger (jf. igjen SINTEFs rapport) baseres på trådløs teknologi som kun krever strøm, og det er jo mulig i de aller fleste boliger uten noen spesiell form for «forberedelse». Vi mener derfor at dette kravet må utredes nærmere før innføring.

4. Tilleggs kommentarer til nye lånekriterier:

Innovasjon og utprøving

Det tredje lånekriteriet om *fleksibilitet i planløsninger* som foreslås under § 2-3 første ledd, har etter vår oppfatning lite å gjøre med en «miljøkvalitet». Samtidig er NBBL av den oppfatning at stimulering til gode innovative planløsninger og boligkonsepter bør være en sentral oppgave for en institusjon som Husbanken. Siden forrige høringsrunde er imidlertid dette fjernet som et kriterie relatert til *livsløpsboliger*, mens *fleksibilitet i planløsninger* er beholdt relatert til miljøvennlige boliger.

NBBL mener dette blir nokså kunstig. Vi synes at stimulering av «innovative planløsninger og boligkonsepter» burde være en viktig oppgave for Husbanken, men at en slik funksjon vanskelig lar seg tvinge inn under de to foreslåtte bolig- og lånekategoriene. NBBL synes derfor at det bør etableres en egen lånekategori for «nyskapende og innovative boligprosjekter». Her kan ulike miljøprosjekter og nye boligløsninger for så vel ungdom som eldre være aktuelle kandidater. Lån til arealer avsatt til fellesfunksjoner kunne også etter vår vurdering inngå i denne kategorien lån. Siden forrige høringsrunde er dette fjernet som lånekriterie i tilknytning til livsløpsboliger. Dette har blitt gjort med referanse til SINTEF-rapporten «merkostnader og betalingsvilje for livsløpsboliger». Her påpekes det arealer til fellesfunksjoner er et «utfordrende» kriterie å vurdere, og at skjønnsvurderinger vil måtte stå sentralt. Samtidig viser SINTEF-undersøkelsen at dette er en arealkategori det er «interesse for både hos kjøpere og hos utbyggere».

Å skille ut en egen lånekategori for nyskapende og innovative boligprosjekter vil etter NBBS vurdering også ha en positiv effekt inn mot målet om større grad av digitaliserte lånsøkerprosesser. Dette fordi etablering av en slik lånekategori vil forutsette et klarere skille mellom prosjekter av mer ordinær karakter, og prosjekter som er mer kjennetegnet av innovasjon og pilot. Der søknader i den første kategorien i stor grad kan behandles elektronisk, mens den andre kategorien fordrer et langt større innslag av manuelle skjønnsvurderinger.

Husbanken og ungdom

Forslagene til nye lånekriterier for lån gjennom Husbanken innebærer - så langt vi kan se - at ingen boliger som er unntatt tilgjengelighetskravene i TEK vil være berettiget for lån. Eller snarere: Bare de som går *lenger* enn TEK vil kunne få lån. NBBL vil her reise et kritisk spørsmål til om dette er riktig vei for Husbanken å gå? Kanskje den

største boligpolitiske utfordringen vi i dag står overfor er mangelen på rimelig etableringsboliger for ungdom. For å få kostnadene ned må dette nødvendigvis være små boliger. For å oppnå tilfredsstillende bokvalitet på lite areal bør planløsningene med fordel være noe annerledes enn i boliger som er ment for et helt livsløp. Er det riktig at Husbanken melder seg ut av en oppgave med å finansiere denne typen boliger? NBBL synes ikke det, og vi viser her til første del av ny formålsparagraf: *Lån fra Husbanken etter denne forskriften skal bidra til enten å fremme og utvikle viktige boligkvaliteter i ny og eksisterende bebyggelse, eller et godt botilbud for unge og vanskeligstilte.*

NBBL kan ikke se at ungdomsperspektivet her følges opp i kriteriene for å få lån. NBBL savner derfor en klarere konkretisering av at oppføring av boliger særskilt myntet på ungdom er en del av Husbankens formål.

Påvirkning og etterspørsel

Ny innretning av lånetilbudet gjennom Husbanken vil ikke ha ønsket effekt hvis lån ikke blir etterspurt. Vi understreker derfor viktigheten av at Husbanken overvåker utvikling i etterspørselen og bruk av låneordningene. Ved svikt på etterspørselssiden, bør det raskt gjennomføres tiltak som kan bedre situasjonen.

Med vennlig hilsen

Henning Lauridsen
Direktør interessepolitikk og jus

Tore Johannesen
Spesialrådgiver