



JUSTISDEPARTEMENTET	
02 JAN 2006	
SAKSNR.:	200504026
AVD/KONT/BEH:	LOV/EO/HI
DOK.NR.	139
ARKIVKODE:	

<http://Boligsamvirket.no>

Det kongelige Justis- og politidepartement
Ved Lovavdelingen
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo

A/L Norske
Boligbyggelags
Landsforbund

Øvre Vollgt. 11
Postboks 452
Sentrum
0104 Oslo

Telefon:
+47 22 40 38 50

Telefaks:
+47 22 40 39 20

E-post:
nbbl@nbbl.no

Bankkonto:
6069.05.04521

Organisasjonsnr.:
NO 950850493 MVA

Deres ref. 200504026 EO Vår ref. 2005/000002-26 91
HI/an

Oslo, 22.12.05

NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet

1. Innledning

Det vises til høringsbrev av 07.07.2005 vedrørende forslag til diskriminerings- og tilgjengelighetslov, samt enkelte endringer i andre lover.

A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) er en landsomfattende medlems- og interesseorganisasjon for 92 boligbyggelag. Disse forvalter rundt 330 000 boliger fordelt på ca 4 600 tilknyttede borettslag, samt over 2000 boligselskaper som stiftelser, frittstående borettslag og eierseksjonssameier.

NBBL stiller seg positiv til en egen lov som skal sikre likeverd og like muligheter for alle, og forhindre diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne.

NBBL konsentrerer seg i denne høringen om de reglene som vedrører boligbygging og -forvaltning.

2. Universell utforming – Lovens §§ 9 og 11

NBBL støtter forslaget om å stille vilkår til bygg som er åpne for allmennheten, slik at de best mulig tilpasses alle brukergrupper. Selve begrepet "universell utforming" er for lite konkret til å kunne gi rammer for løsninger på detaljnivå. Utvalgets definisjon i lovens § 9, 2. ledd reiser nye spørsmål med hensyn til innholdet av termene "*..hovedløsningen i de fysiske forholdene*" og "*virksomhetens alminnelige funksjon*".

Det finnes per i dag en rekke veiledere for universell utforming som ikke utgjør noe bindende regelverk. Både ulike interesseorganisasjoner,

Husbanken, Statens Byggingstekniske Etat med flere har utarbeidet slike dokumenter. Disse har forskjellig status og fokus, men alle er i bruk.

Utvalget fastslår at det skal gis presiseringer av begrepet "universell utforming" i etterkant i form av forskrift/standarder. Det er vanskelig å uttale seg om et begrep man ikke kjenner innholdet av. Selv med funksjonsbaserte forskrifter/standarder vil det måtte defineres nærmere. NBBL imøteser derfor nærmere spesifikasjoner når disse kommer, og ber om at det samtidig foretas en samordning av anbefalinger og retningslinjer tilknyttet begrepet.

Dispensasjon

NBBL ser det som positivt at man ved en dispensasjonsadgang får anledning til å vurdere særtilfeller. Krav til universell utforming kan bli uforholdsmessig eller upraktisk f.eks pga vernehensyn eller pga at området er utilgjengelig for mange, selv om det er åpent for allmennheten (f.eks caféen på toppen av Galdhøpiggen).

Vi er imidlertid skeptiske til at man skal ta i bruk en særskilt klagemekanisme for byggekrav tilknyttet den nye loven. Bygningsmyndighetene i kommunene og fylkeskommunene har bred erfaring i hva som kan/bør pålegges av byggearbeider - også ut fra en forholdsmessighetsvurdering. Skal andre vurdere dette, forutsetter det tilsvarende erfaring med byggesaker. Et organ som skal vurdere flere samfunnsområder tilknyttet likeverd, like muligheter og diskriminering vil neppe ha den praktiske erfaringen som er helt avgjørende for å balansere hensynet til de funksjonshemmedes rettigheter opp mot andre relevante hensyn.

Lovsystematikk

Det gir best sammenheng i bygningslovgivningen om de foreslåtte §§ 9 og 11 i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven gjøres synlig i plan- og bygningsloven. Brukerne av dette regelverket er best tjent med at alle aktuelle bestemmelser på området er mest mulig samlet. Dette kan skje enten ved at bestemmelsen flyttes dit i sin helhet (med eventuell henvisning fra den nye loven), eller ved at bestemmelsen henvises til i plan- og bygningsloven. NBBL foretrekker førstnevnte løsning.

3. Forslag til endring av plan- og bygningslovens § 2

Utvalget synes å forutsette at kravet til universell utforming av bygg skal utvides til boligmarkedet, og foreslår at det tas med en bestemmelse i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse om dette. Utvalget uttaler at myndighetene kan bruke denne til å *"... stille vilkår eller inngå avtale for å sikre universell utforming, for eksempel kreve et visst antall universelt utformede boliger... i større boligprosjekter."*, jf utredningens siste avsnitt under punkt 11.3.

NBBL synes det er uheldig at man legitimerer en slik forståelse av en ren formålsbestemmelse, som de mer praktiske bestemmelsene i loven skal tolkes i lys av. Ønsker man å innføre nærmere krav til bygninger ut fra hensynet til funksjonshemmede, bør dette fremkomme av spesifikke pålegg.

Vi kan ikke se bort ifra at slike uttalelser kombinert med en formålsbestemmelse, kan bli tolket som en generell fullmakt for plan- og bygningsmyndighetene på dette området.

NBBL er for mer tilgjengelige bygg, også når det gjelder boliger. Men for boligsektoren kreves det mer differensiering for å unngå at det som i utgangspunktet er et gode endres til å bli en for stor belastning for boligkjøpere og -eiere. Dersom ikke lovgivningen rundt dette er klar, er vi bekymret for at kommunene ved denne formen for lovgivning vil stille urealistiske krav til utbyggerne. Dette kan de gjøre med de beste hensikter, som f.eks å sikre at alle bygg er tilpasset alle mulige faser i et menneskes liv. Allerede i dag opplever mange utbyggere et press fra kommuner i denne retningen ved utbyggingsprosjekter.

Økte krav om tilgjengelighet medfører økte utgifter, som igjen rammer boligkjøperne. Før man går inn på en slik løsning, bør de økonomiske konsekvensene av dette utredes nærmere. Samfunnet bør ta et samlet økonomisk ansvar for mer tilgjengelige bygg hvor dette er et hensiktsmessig krav, f.eks ved tilskudd til dette. Man bør også vurdere hvilke boligtyper det kan være aktuelt å pålegge universell utforming og hvilket omfang dette bør ha. Kravet lar seg for eksempel vanskelig gjennomføre for boliger under 55 kvadratmeter. Det er et poeng at ikke krav om universell utforming setter unødvendige hindre for bygging av rimelige boliger for ungdom, studenter og andre særskilte grupper. Ved større boliger bør man også ta hensyn til antall rom contra nødvendigheten av f.eks livsløpsstandarder på alle soverommene. Å kreve montering av heis i bygg på to etasjer er ett annet eksempel på krav man av forholdsmessighetshensyn ikke bør stille.

Igjen beror innholdet i krav om universell utforming på hvordan dette blir spesifisert/detaljert i den kommende lovgivning. Vi ber om å bli høringsinstans også for denne. NBBL foreslår at man i denne mer praktiske/spesifikke runden av lovgivningsarbeidet også inkluderer flere private aktører på bygge- og boligsiden over høringsinstansene. Disse har erfaring med hva som er mulig/praktisk å få til, som er svært verdifull.

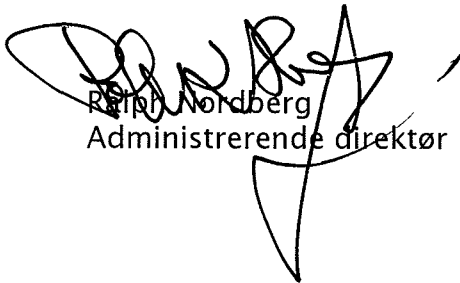
På bakgrunn av ovennevnte, går NBBL imot at en slik bestemmelse tas med i formålsparagrafen så lenge ikke omfanget av forpliktelsen er klarlagt.

For det tilfellet at universell utforming vurderes som et krav i rehabiliteringsfasen for boligsektoren, vil vi advare mot det. Dette vil medføre en stor økonomisk belastning for eierne, som man ikke kunne forutse ved investering i boligen. Videre vil et krav om dette kunne føre til en forslumming av hus/strøk der eierne ikke tar seg råd til nødvendige oppussinger eller oppgraderinger pga de økte belastningene som et krav om universell utforming kan medføre. For eksempel vil krav om heisinstallasjon i eldre bebyggelse lett kunne føre til at boligselskapet vegrer seg for å sette i gang rehabiliteringsarbeid.

4. Forslag til endring av boliglovene

Vi støtter forslaget om at anti-diskrimineringsbestemmelsene i boliglovene utvides til også å omfatte diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

Med vennlig hilsen
A/L NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANDSFORBUND



Ralph Nordberg
Administrerende direktør



Thor Eek
Avdelingsdirektør