

# Etterinnstallering av heis i boligselskap

Sluttrapport fra prosjektet "Modeller for etterinnstallering av heis i eksisterende boligmasse"



<b>INNHOLD .....</b>	<b>2</b>
<b>SAMMENDRAG .....</b>	<b>4</b>
<b>1. INNLEDNING .....</b>	<b>6</b>
1.1 Bakgrunn .....	6
1.2 Avgrensning .....	7
1.3 Mål og problemstillinger .....	7
1.4 Prosjektets aktiviteter .....	8
<b>2. DATA OG METODE.....</b>	<b>10</b>
2.1 Gjennomgang av eksisterende litteratur .....	10
2.2 Kartlegging av heisprosjekter og boligbyggelagens erfaringer .....	10
2.3 Intervjuer og samtaler med andre aktører .....	11
<b>3. POLITISKE, ØKONOMISKE OG JURIDISKE RAMMEBETINGELSER .....</b>	<b>12</b>
3.1 Politiske mål om tilgjengelighet .....	12
3.2 Husbankens økonomiske virkemidler .....	13
3.3 Lovverk .....	16
<b>4. ULIKE TEKNISKE LØSNINGER .....</b>	<b>20</b>
4.1 Heis i eksisterende trapperom - smalheismodellen .....	20
4.2 Ordinær heis utenfor trapperom .....	23
<b>5. HEISPROSJEKTER I BOLIGSELSKAP .....</b>	<b>25</b>
5.1 Hvor mange boliger mangler heis? .....	25
5.2 Omfang av etterinstallering av heis .....	25
5.3 Kjennetegn ved boligselskap som har etterinstallert heis .....	29
5.4 Valg av løsninger .....	30
5.5 Tilgjengelighet og brukbarhet.....	31
5.6 Beslutningsprosessen, pådrivere og rådgivere.....	31
5.7 Nyere aktivitet i regi av boligbyggelag og borettslag .....	33
<b>6. KOSTNADER OG LØNNSOMHET .....</b>	<b>37</b>
6.1 Økonomiske vurderinger ved etterinstallering av heis.....	37

<b>6.2 Fordeling av kostnader .....</b>	<b>40</b>
<b>6.3 Lønnsomhet ved heisprosjekter .....</b>	<b>43</b>
<b>7. HEISMARKEDET .....</b>	<b>48</b>
<b>7.1 Aktører på tilbudssiden – leverandører, installatører, service .....</b>	<b>48</b>
<b>7.2 Periodisk sikkerhetskontroll av heiser .....</b>	<b>49</b>
<b>7.3 utfordringer knyttet til konkurransesituasjonen.....</b>	<b>50</b>
<b>8. FORSLAG TIL TILTAK FOR Å OPPNÅ FLERE HEISER .....</b>	<b>53</b>
<b>8.1 Finansiering av heisen: tilskudd til investering .....</b>	<b>53</b>
<b>8.2 Tilskudd til kompetanseheving og etablering av lokale piloter.....</b>	<b>56</b>
<b>8.3 Informasjonstiltak rettet mot boligeiere i flerbolighus.....</b>	<b>57</b>
<b>8.4 Økt kunnskap om lønnsomhet .....</b>	<b>58</b>
<b>8.5 Avklaring av dispensasjonsmuligheter ved smalheisprosjekter .....</b>	<b>59</b>
<b>8.6 Heisbransjen: Konkurransen om serviceavtaler .....</b>	<b>59</b>
<b>9. ANBEFALINGER FRA BOLIGBYGGELAG .....</b>	<b>60</b>
<b>9.1 Beslutningsprosessen – anbefalinger i konkrete prosjekter .....</b>	<b>60</b>
<b>9.2 Behov for kompetanse i styrer og boligbyggelag .....</b>	<b>60</b>
<b>9.3 Boligbyggelagenes strategi: Se heis som en del av en større opprusting .....</b>	<b>60</b>
<b>9.4 Dialog med stat og kommune for å synliggjøre utfordringer .....</b>	<b>61</b>
<b>10. REFERANSER .....</b>	<b>62</b>
<b>VEDLEGG 1 .....</b>	<b>64</b>
<b>VEDLEGG 2 .....</b>	<b>65</b>

*NBBL 2009*

ISBN 978-82-90615-39-5

## Sammendrag

Til sammen er det etterinstallert ca. 200 heiser i boligbyggelagens forvaltningsmasse de siste 20 årene. Etter at den statlige tilskuddsordningen forsvant har det vært realisert svært få heisprosjekter i eksisterende boligselskap tilnyttet boligbyggelag. Boligselskap tilknyttet Hamar og Omegn boligbyggelag er et solid unntak. Der er det gjennomført en rekke prosjekter uten tilskuddsfinansiering.

Smalheisen er den heisløsningen som er oftest valgt de siste årene. Den har i de fleste tilfeller lavest investeringskostnad, men mangler kvaliteter i forhold til tradisjonell heis (som tilgjengelighet). Flere kommuner gir ikke dispensasjon for reduserte trappebredder, i de tilfeller hvor installering av smalheis krever dette. Det er knyttet en viss usikkerhet til dispensasjonsmuligheter og vurdering av brannsikkerhet i tiden framover, med flere eldre beboere som bor hjemme. Selv om mange smalheisprosjekter ikke tilfredsstillt krav til heis tilrettelagt for bevegeshemmede, gir heisprosjektene en økt tilgjengelighet i boligmassen. I de fleste heisprosjekter gjøres også atkomst tilgjengelig.

Kartlagte heisprosjekter de siste ti årene viser at etterinstallering av heis har kostet mellom 1,3 til 2,2 millioner kroner, avhengig av løsningsvalg. Heisinstallasjonen og byggekostnader er de tyngste utgiftspostene. Årlige driftskostnader ligger normalt på 15-20 000 kroner pr heis. For den enkelte andelseier vil kostnadene avhenge av hvor mange boliger heisen betjener, og valg av fordelingsnøkkel. Det er foreløpig få erfaringer med bruk av alternative fordelingsmodeller til husleiebrøken i borettslag. Med den nye borettsloven vil vi kunne se nye fordelingsmodeller framover, men det er usikkert hvilken betydning det vil ha.

Heismarkedet domineres av få, sterke leverandører. Selv om Norge har et høyere kostnadsnivå enn øvrige nordiske land, har det vært vanskelig å få til økt konkurranse på markedet, og etablering av nordiske leverandører i Norge. Konkurransesituasjonen er også en utfordring på servicesiden, hvor heis-

leverandører ikke frigir informasjon som muliggjør alternative leverandører for oppfølging og service.

Heisen er en kostbar investering og NBBLs forvaltningsundersøkelse 2008 viser at boligselskapene prioriterer andre opprustingstiltak fremfor heis.

Etterinstallering av heiser er omfattende prosjekter, som krever stor teknisk kompetanse og gode rådgivere. NBBL kjenner til 24 boligbyggelag som har erfaringer fra heisprosjekter, men mange av disse har hver for seg gjennomført få prosjekter. Det er begrenset kompetanse knyttet til etterinstallering blant boligbyggelagene. Erfaringer viser at det i mange tilfeller er nødvendig med en ekstraordinær innsats blant enkeltpersoner i boligbyggelaget og ildsjeler i boligselskapene for å fatte vedtak og gjennomføre etterinstallering av heis. Denne faktoren er det vanskelig å planlegge for.

Etter at dette prosjektet startet opp, er det blitt etablert en tilskuddsordning i regi av Husbanken til prosjektering og investering av heis. Stimuleringsordninger som dette har flere effekter enn de rent økonomiske, for eksempel det kan føre til økt oppmerksomhet rundt temaet, og kan også gjøre det enklere for boligbyggelagene å være pådrivere overfor boligselskapene.

En rekke tiltak kan føre til flere heisprosjekter i boligselskapene. I rapporten peker vi blant annet på økonomiske tilskuddsordninger, kompetanseheving, tekniske avklaringer og muligheter for å påvirke heisbransjen.

# 1. Innledning

## 1.1 Bakgrunn

Etterinstallering av heis er et av de viktigste og mest omfattende tiltakene for å øke tilgjengelighet og bruksverdi av eksisterende boligbebyggelse. Økt tilgjengelighet er en kvalitetsheving som kommer store grupper i befolkningen til gode – men er et særlig viktig tiltak i møte med den kommende eldrebølgen.

Universell utforming har de siste årene fått mye oppmerksomhet som et mål som skal realiseres gjennom lovendringer og andre politisk vedtatte tiltak og føringer. Et eksempel på dette er de nye kravene som stilles om universell utforming til nye boligbygg gjennom ny Plan- og bygningslov med forskrift. Det er relativt få virkemidler rettet inn mot utbedring av *eksisterende* boligmasse, selv om det er bred enighet om at man ikke kommer utenom denne om man vil øke tilgjengeligheten i boligmassen generelt. Tilgjengelighetsutfordringene i eksisterende boligmasse skal primært løses av private boligeiere og gjennom etterspørsel i markedet.

Eksisterende boligmasse har store tilgjengelighetsutfordringer, og er ikke i dag i stand til å møte nye behov og preferanser i befolkningen. Norske Boligbyggelag forvalter 60 prosent av landets boligblokker. Kartlegging i regi av NBBL i 1999 viste at 90 prosent av boligene i lavblokker forvaltet av boligbyggelag mangler heis. Ved bygging av nye boliger har heis imidlertid blitt en selvsagt kvalitet. I nærmere 90 prosent av nye boliger på 3 etasjer eller mer bygget av Norske Boligbyggelag er det tilgang til heis, selv om det ennå ikke stilles krav om dette i teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (NBBLs byggestatistikk 2008). Dette er altså en kvalitet som etterspørres og realiseres i nyboligmarkedet.

Da det på 1990-tallet og fram til 2001 var en offentlig tilskuddsordning til etterinstalleringsprosjekter ble det etterinstallert flere heiser i boligselskap. Særlig var aktiviteten høy på Hamar, som installerte heiser både med og uten tilskudd.

I denne rapporten ønsker vi blant annet å belyse hva som har blitt gjort for å bedre tilgjengeligheten gjennom etterinstallering av heis de siste årene, etter at tilskuddet fra Husbanken forsvant. Utredningsprosjektet har oppstått med bakgrunn i behovet for å systematisere eksisterende kunnskap og erfaringer om etterinstallering av heis og innhente nye. Kunnskapen kan brukes som grunnlag for informasjon til borettslag og sameier som skal gjøre de faktiske investeringene, beboermotivasjon, grunnlag for utforming og valg av tekniske løsninger, grunnlag for valg av finansierings- og husleiemodell og konkret håndtering av eventuelle offentlige stimulerings- og finansieringsordninger.

## 1.2 Avgrensning

Vi har i dette prosjektet tatt utgangspunkt i boligbyggelagens forvaltningsmasse, som i hovedsak er borettslag. I henhold til NBBLs årsstatistikk for 2008 forvalter boligbyggelagene 6 538 borettslag (tilknyttede og frittstående) og 1 644 boligsameier. Til sammen forvalter boligbyggelagene 390 547 boliger, hvorav ca. 220 000 er i blokkbebyggelse. En fellesbenevnelse for borettslag og sameier er boligselskap. I denne rapporten tar vi altså utgangspunkt i boligselskapene boligbyggelagene forvalter. Siden hovedtyngden av boligselskapene er borettslag, vil fokus i noe større grad være på borettslagenes utfordringer, der hvor de er annerledes enn sameienes.

## 1.3 Mål og problemstillinger

Rapporten er en del av et utredningsprosjekt i regi av NBBL, hvor målet har vært å:

**“Etablere ny kunnskap om modeller, utvikle verktøy og finne fram til nøkkeltall for etterinstallering av heis i boligselskap”.**

Ønskede effekter av prosjektets aktiviteter og resultater er økt etterinstallering av heis.

Prosjektet har hatt tre deler. Prosjektets første del har hatt som formål å kartlegge kunnskapsstatus når det gjelder sentrale forhold knyttet til



etterinstallering av heis i boligselskap. Basert på disse funnene har prosjektet hatt som mål å foreslå noen tiltak som skal øke antallet etterinstalleringer i boligselskapene. Et tredje formål med prosjektet er å utvikle et veiledningsmateriale for boligselskap som skal gjennomføre heisprosjekter.

## **1.4 Prosjektets aktiviteter**

### **1.4.1 Kartlegging og kunnskapsstatus**

I denne delen av prosjektet har vi hatt følgende aktiviteter:

- Kunnskapsstatus knyttet til sentrale argumenter rundt etterinstallering av heis
- Kartlegging av konkrete prosjekter og løsninger i boligselskapene
- Oversikt over regelverk, markedsforhold, virkemidler og prisnivå på heiser
- Kostnader og nøkkeltall for etterinstallering av heis

Denne delen av prosjektet hadde opprinnelig som mål å også se på Norden og Europa, noe som tidlig ble omgjort på grunn av undersøkelsens omfang og problemer med datainnhenting.

Prosjektet har pågått parallelt med et NIBR-prosjekt som tar for seg beslutningsprosessen i borettslag og sameier (Nørve og Knudtzon 2009), og det har blitt utvekslet noen erfaringer underveis.

### **1.4.2 Tiltak for økt aktivitet**

Prosjektet skal også foreslå tiltak for å øke nivået på etterinstallering av heis, herunder finansieringsmodeller, bruk av Husbankens eksisterende virkemidler, forslag om nye virkemidler og tiltak fra andre aktørers side (NBBL, byggebransjen, heisleverandører, mv.).

### **1.4.3 Prosessveileder for etterinstallering av heis**

En tredje aktivitet i prosjektet har vært utarbeidelse av en prosessveileder for planlegging og gjennomføring av etterinstalleringsprosjekter i boligselskap. Veiledningsmaterialet er en oppdatering og videreutvikling av NBBLs informasjonshefte "Ny heis i eldre hus" fra 2002, og den nye kunnskapen og

erfaringene som er framkommet i prosjektet. Det er innhentet synspunkter fra boligbyggelag med erfaring fra etterinstalleringsprosjekter Disse har også bidratt med kvalitetssikring av veiledningsmaterialet.

Med utgangspunkt i at det er styrene som skal etterspørre og beslutte heisprosjekter er materialet i hovedsak rettet mot styrer og beboere. Det er utviklet et hefte for heisprosjekter hvor målgruppen er styrer i boligselskap. Heftet har hovedfokus på å vise muligheter og løsninger, og skal bidra til å danne grunnlag for om styret vil gå videre med et eventuelt heisprosjekt.

Det er også utviklet en nettside med en mer omfattende informasjon om etterinstallering av heis rettet mot boligselskap, boligbyggelag og andre som vil vite mer om etterinstalleringsprosjekter. Nettsiden inneholder i tillegg til informasjon om muligheter og løsninger, blant annet sjekklister, verktøy, lenker til aktuelt lovverk og avtaleverk og eksempler på ulike heisprosjekter. Fordelen med å legge mest mulig informasjon på nett er muligheten til å oppdatere i takt med endringer i rammebetingelser og ny kunnskap. Det er innhentet nytt bildemateriale og illustrasjoner til både hefte og nettside.

Veilederen og nettsiden er å finne som selvstendige produkter, og arbeidet med disse beskrives ikke videre i denne rapporten.

#### **1.4.4 Formidling**

I tillegg er det gjennomført flere aktiviteter som har hatt som formål å bidra til økt kunnskap og oppmerksomhet rundt temaet blant boligbyggelagene, og som ikke dokumenteres nærmere i denne rapporten. Dette gjelder blant annet etterinstallering av heis som tema på boligbyggelagenes "Forum for teknisk sektor", arrangert av NBBL i 2008 og 2009, samt tema på konferansen "Eldre og bolig" i 2009.

Karoline Berg Maus har vært prosjektleder for prosjektet. Dag Rune Arntsen var prosjektmedarbeider i første del av prosjektet.

Prosjektet er delfinansiert av Husbanken.

## **2. Data og metode**

Prosjektet bygger primært på tre typer kilder: Litteraturgjennomgang, kartlegging ved elektronisk henvendelse til boligbyggelagenes daglige ledere, og semistrukturerte intervjuer og samtaler med boligbyggelag og andre aktører.

### **2.1 Gjennomgang av eksisterende litteratur**

For å kartlegge sentrale problemstillinger knyttet til etterinstallering av heis har vi foretatt en gjennomgang av eksisterende forskningsrapporter og tidligere undersøkelser om temaet.

### **2.2 Kartlegging av heisprosjekter og boligbyggelagenes erfaringer**

Prosjektet tar som tidligere nevnt utgangspunkt i boligbyggelagenes forvaltningsmasse. Det er boligbyggelagene som har vært vår primære kilde til informasjon om etterinstalleringsprosjekter i boligselskapene. Dette innebærer at vi i all hovedsak har kartlagt prosjekter hvor boligbyggelagene har vært involvert.

Data om heisprosjekter i boligbyggelagenes forvaltningsmasse (i kapittel 5 og 6) er i hovedsak basert på en kartlegging blant boligbyggelagene våren 2008. Vi har supplert denne informasjonen med data fra tidligere kartlegginger av heisprosjekter i regi av boligbyggelag. I alle kartleggingene har vi tatt utgangspunkt i boligbyggelagenes forvaltningsmasse, og boligbyggelagenes kunnskap om aktivitet i boligselskapene. I 1999 og i 2006 gjennomførte NBBL spørreundersøkelser til boligbyggelagene om antall etterinstallerte heiser i forvaltningsmassen. I disse to undersøkelsene ble det ikke undersøkt hvilke tekniske løsninger som ble valgt, hvorvidt prosjektene også innbar øvrige tilgjengelighetstiltak (som trinnfri atkomst) eller kostnader i prosjektene. Dette undersøkte vi imidlertid i forbindelse med kartleggingen til dette prosjektet, noe som innebærer at dette er kunnskap vi kun har om prosjekter gjennomført etter 2000.

I dette prosjektet har vi foretatt en henvendelse til daglig ledere i boligbyggelagene om gjennomførte heisprosjekter siden 2000. Dette er blitt fulgt opp med semistrukturerte telefonintervjuer og samtaler med teknisk personale i aktuelle boligbyggelag for å få detaljer om prosjektene og boligbyggelagens erfaringer med disse. Vi har også snakket med boligbyggelag som ikke har erfaring fra ferdigstilte prosjekter, men har erfaringer fra initiativ som ikke har blitt realisert. Kartleggingen fanger opp prosjekter ferdigstilt perioden 2000 - 2008. Disse intervjuene og samtalene viste seg å være nyttige i forhold til å korrigere innholdet i tidligere foretatte spørreundersøkelser.

Erfaringer fra boligbyggelagens arbeid med etterinstallering av heis og anbefalinger for å få til flere heiser i boligselskapene har også blitt innhentet gjennom en idédugnad med boligbyggelagene. I april 2008, som en del av NBBLs seminar Teknisk Forum, arrangerte prosjektet en idédugnad med boligbyggelagene. 30 ansatte fra 21 boligbyggelag deltok. I tillegg deltok 4 deltakere fra NBBL, og en styreleder fra et borettslag som hadde etterinstallert heis. Deltakerne var både fra boligbyggelag som har gjennomført heisprosjekter, som har forsøkt men ennå ikke fått det til, og boligbyggelag som ikke har tidligere erfaringer. Temaet var "Hvordan kan vi i Norske Boligbyggelag få flere heiser i eksisterende blokkbebyggelse?".

### **2.3 Intervjuer og samtaler med andre aktører**

Informasjon om heismarkedet og konkurransesituasjon (kapittel 7) er basert på intervju med og materiale fra prosjektleder for et initiativ i regi av byggebransjen for å øke konkurransen på det norske heismarkedet. Vi har foretatt intervju med heisleverandør og har også benyttet informasjon fra ulike nettsider knyttet til aktører på tilbudssiden som kilder her.

### **3. Politiske, økonomiske og juridiske rammebetingelser**

Formelle rammebetingelser for å øke tilgjengeligheten i eksisterende boligmasse omfatter regjeringens politiske mål, boligpolitiske/økonomiske virkemidler gjennom Husbanken og lover og forskrifter som gjelder bygningsmessige krav, krav til heisproduktet og formelle krav til beslutningsprosessen.

#### **3.1 Politiske mål om tilgjengelighet**

Gjennom politiske dokumenter de siste årene er det utviklet en tilgjengelighetspolitikk generelt, og mål for oppgradering av eksisterende boligmasse spesielt. Nedenfor beskrives noen hovedtrekk ved disse.

Manneråkutvalgets NOU 2001:22 "Fra bruker til borger" hadde som formål å utrede funksjonshemmedes rettigheter og foreslå en strategi for å bygge ned funksjonshemmede barrierer på flere samfunnssektorer, hvorav byggverk og uteområder er ett. Bygninger rettet mot allmennheten fikk særlig oppmerksomhet. Universell utforming som begrep og strategi ble etablert som en følge av utvalgets arbeid.

I regjeringens påfølgende Stortingsmelding nr. 40 2002-2003 "Nedbygging av funksjonshemmende barrierer" redegjøres det for Bondevik-regjeringens politikk for personer med nedsatt funksjonsevne. Som ett av flere mål beskrives her målet om økt tilgjengelighet i byggverk og uteområder. Når det gjelder tilgjengelighet i boligmassen spesielt pekes det på Husbankens sentrale rolle og dertil hørende virkemiddelapparat.

I NOU: 2002:2 "Boligmarkedene og boligpolitikken" beskrives regjeringens boligpolitikk mer generelt. Økt tilgjengelighet beskrives som et mål for ny og eksisterende boligmasse, men fokus rettes særlig mot boligbehovet til eldre og funksjonshemmede.

I Stortingsmelding nr. 23, 2003-2004 "Om boligpolitikken" legges det vekt på Husbankens og Statens Bygningstekniske etats (BE) rolle for å realisere regjeringens mål om et økt antall (miljøvennlige og) universelt utformede boliger

og boområder. Det legges opp til at Husbankens nye grunnlån skal ha universell utforming som ett av flere tildelingskriterier. Bygningslovutvalget blir bedt om å blant annet vurdere om Plan- og bygningsloven og byggeforskriftene i tilstrekkelig grad ivaretar behovet for tilgjengelighet for funksjonshemmede.

I Stoltenberg-regjeringens plattform Soria Moria erklæringen, nevnes tilskudd til bygging av heis som ett av tiltakene for å oppnå økt tilgjengelighet i boligmassen. Det har ikke vært noen vesentlig endring i politikken for å oppnå økt tilgjengelighet i eksisterende boligmasse under regjeringen Stoltenberg, utover et tilskudd til prosjektering av heis på 5 millioner kroner, etter initiativ fra kommunalkomiteen i 2008. Dette tilskuddet er senere utvidet til også å gjelde investering.

Hovedstrategien for å øke tilgjengeligheten i den eksisterende boligmassen har altså de siste årene vært at kvaliteter i boligmassen skal realiseres i hovedsak som konsekvens av etterspørsel i markedet. Husbanken og BE er viktige verktøy i gjennomføringen av en politikk som kombinerer veiledning og økonomiske stimuleringsmidler for å nå disse målene. Sentrale virkemidler har vært informasjonsvirksomhet, veiledning av byggebransjen, samt bevisstgjøring av forbrukere og kommuner til å stille krav. Det har ikke vært satset på bygningslovverket som virkemiddel for å oppnå mer omfattende endring av den eksisterende boligmassen. For eksempel har det ikke vært gjort endringer i byggeforskriftene de siste årene. På nåværende tidspunkt foreligger forslag til nye byggeforskrifter som skal tre i kraft i 2010. Kravene til universell utforming gjelder her i hovedsak nye boligbygninger og eksisterende bygninger rettet mot allmennheten.

### **3.2 Husbankens økonomiske virkemidler**

Når det gjelder Husbankens virkemidler konsentrerer vi oss i denne rapporten hovedsakelig om ordninger som er rettet mot boligselskap. I perioden 1996-2001 hadde Husbanken en tilskuddsordning til etterinstallering av heis. Borettslag som fikk tilskudd til heis i denne perioden fikk dekket inntil 70 prosent av investeringen. Videre presenteres Husbankens nåværende virkemidler.

### **3.2.1 Grunnlån**

Fra 1. januar 2006 erstattet Grunnlånet Husbankens tidligere låneordninger.

Husbankens grunnlån skal fremme viktige kvaliteter som universell utforming og miljø i ny og eksisterende bebyggelse. Videre skal grunnlånet finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene. Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger og kjøp av nye og brukte utleieboliger.

Grunnlån kan gis til utbedring og rehabiliteringsarbeider som knytter seg til Husbankens kvalitetsområder og som gir boligene økte kvaliteter. For å kunne få grunnlån skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming, miljø eller en kombinasjon av begge kvalitetsområdene. Prosjektene må ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene ut over gjeldende forskriftskrav.

Innenfor universell utforming nevnes blant annet installering av heis i nye lavblokker og installering av heis og øvrige tilgjengelighetstiltak i eksisterende bebyggelse som tiltak som grunnlånet kan finansiere. Det er ingen muligheter til refinansiering av gamle lån.

### **3.2.2 Boligtilskudd**

Husbankens boligtilskudd skal bidra til å skaffe og sikre egnede boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.

#### **Tilskudd til prosjektering av heis**

I 2008 ble det bevilget 5 millioner kroner på Husbankens budsjett til prosjektering av heis i eksisterende boligeiendommer. I 2009 ble det bevilget ytterligere 5 millioner, og samtidig åpnet opp for at tilskuddet også kan benyttes til heisinvestering.

Tilskudd til *Prosjektering og installering av heis i eksisterende boligeiendommer* kan tildeles eiere av eksisterende boligeiendommer med minst 3 etasjer.

Tilskuddet kan gis til konsulentbistand til prosjektering av heis og

kostnadsoverslag for installasjon av heis, samt tilskudd til selve investeringen. Det kan gis tilskudd som dekker inntil 50 prosent av kostnadene.

Husbanken opplyser at det ble gitt støtte til 21 prosjekter i 2008. 11 av disse prosjektene var i borettslag, de øvrige var kommunale foretak, aksjeselskap, stiftelser og privat utbygger. Totalt ble det tildelt ca 2,5 mill i prosjekteringsstøtte. De resterende midlene ble overført til 2009. Pr. 21.04.2009 er det gitt støtte til 4 prosjekter for i år, hvorav ett er investeringsstøtte til 50 prosent av investeringskostnadene på et heisprosjekt (kilde: tall fra Husbanken).

### **Tilskudd til tilstandsvurdering**

Boligselskap kan også få tilskudd fra Husbanken til tilstandsvurdering for å fremme tilgjengelighet og miljø i egen boligmasse. Formålet med tilskuddsordningen er å bidra til bedre bomiljø og levekår ved å foreta en grundig tilstandsvurdering ved bolig- og miljøfornyelse. I tilstandsvurderingen skal det vektlegges særlig mulighetene for å øke andelen tilgjengelige og brukbare boliger og utearealer for alle beboere (universell utforming) og mulighetene for en miljøvennlig rehabilitering (reduisert energibehov, miljøvennlig materialbruk, gjenbruk). Tilskudd til tilstandsvurdering kan gis til borettslag og sameier med mer enn 10 boliger.

Det finnes to typer tilstandsvurdering: Den mer overordnede trinn I og den mer detaljerte trinn II. For både trinn I og II kan det gis tilskudd på inntil 50 prosent av utgiftene.

Under eksempler på analyser som kan få trinn II-tilskudd i veilederen til tilskuddsordningen (HB 8.F.5) står det bl.a.: *Spesielle undersøkelser av funksjonelle forhold som muligheter for etterinstallering av heis*. Husbanken opplyser i e-post til NBBL at tilskudd til tilstandsvurdering - trinn II kan brukes til å analysere mulighetene for installasjon av heis i eksisterende bebyggelse. Det opplyses imidlertid om at heisen alene normalt ikke er nok i denne ordningen. Det kreves også at det i en trinn II- analyse blir foretatt en helhetlig vurdering av tilgjengeligheten for "hele området". Det vil si at det er full tilgjengelighet til



inngangsplanet/trinnfrihet til heisen og en vurdering av tilgjengeligheten til og i leilighetene.

### **3.2.3 Samordning av NAV og Husbankens virkemidler**

Ved behov for tilrettelegging av egen bolig, finnes det ulike offentlige støtteordninger administrert av Husbanken og folketrygden. Mens Husbankens ordninger er basert på økonomisk og funksjonell behovsprøving, er folketrygdens ordninger rettighetsbaserte. Hjelpemiddelsentralen låner ut hjelpemidler (som trappeheis eller løfteplattform) gratis så lenge brukeren har behov. Et oppsplittet finansieringsansvar, mange aktører å forholde seg til og mangel på koordinering og oppfølging er problemområder ved boligtilpasning som det ofte pekes på.

Prosjekt boligtilpasning (etablert 2005) er et felles prosjekt mellom NAV og Husbanken, som har som formål å få til en bedre tilpasning av boliger for funksjonshemmede gjennom bedre samordning av de statlige virkemidlene. Prosjektet har hatt fokus på å bedre samarbeidet mellom de ulike aktørene på kommunalt nivå, og de statlige etatene Husbanken og Hjelpemiddelsentralen. En annen sentral del av prosjektet har vært utprøving av en ordning hvor blant annet brukeren kan få tilskudd til bygningmessige tilpasninger framfor trappeheis/løfteplattform. Dette for å se om økt fleksibilitet i de statlige ordningene vil føre til mer formålstjenlige løsninger for den enkelte. Det er i hovedsak brukere i eneboliger som har benyttet tilskudd til bygningmessige tilpasninger i stedet for til trappeheis (ref. Husbanken 2006).

## **3.3 Lovverk**

Her beskrives kort lovverk som stiller krav til bygninger og produkter i bygninger, samt beslutningsprosessen ved etterinstallering av heis.

### **3.3.1 Krav til eksisterende bygg - bygningslovverk**

#### **Plan- og bygningsloven**

Plan- og bygningsloven stiller i § 87 krav til *Endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk*. I denne bestemmelsen står det blant

annet at tiltak i bestående byggverk ikke må utføres hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser i plan- og bygningsloven, eller kommer i ytterligere strid med lovverket enn det allerede er. Ved hovedombygning kommer loven til anvendelse på byggverket som helhet, for andre tiltak bare på de deler av byggverket som tiltaket omfatter.

Plan- og bygningslovens § 88 omhandler dispensasjon fra § 87. Her står det at: *Kommunen kan dispensere(...), når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.*

### **Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven med veiledning**

Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven stiller krav om heis (§ 10-41) og krav til atkomst til byggverk (§10-21). Det stilles i veiledning til teknisk forskrift (REN) krav om trappebredde både generelt for funksjon og som rømningsvei. Nedenfor beskrives noen av de viktigste kravene i byggeforskriftene, og forslag til endringer av disse i nye byggeforskrifter.

I henhold til dagens lovverk er det krav til heis i boligbygning med felles inngang til flere enn 12 boliger og flere enn 4 etasjer. I bygning som har heis skal minst en heis være tilgjengelig og brukbar for orienteringshemmede. Dersom ikke alle heisene er det, skal heis som er stor nok for rullestolbruker være tydelig og merket spesielt.

I forslag til nye byggeforskrifter som er til høring når denne rapporten skrives (KRD 2009), foreslås det krav til heis i boligbygninger med tre etasjer eller flere, som har felles inngang til minst tre boliger som ligger over hverandre. Når det gjelder krav til selve heisen skal heisstol fortsatt ha innvendige mål minimum 1,1m x 1,4 m. Dette kravet er løftet fra dagens veiledning til teknisk forskrift. Det foreslås også krav til heis med plass til sykebåre i nye boligbygninger på tre etasjer eller mer. Heisstol med plass til sykebåre skal innvendig være minimum 1,1 m x 2,1 m. Departementet foreslår å åpne for at lavfartsheis/løfteplattform kan benyttes i stedet for heis i mindre bolig- og arbeidsbygg der det er liten

persontrafikk. Bakgrunnen for dette forslaget er blant annet hensynet til redusert kostnad ved installasjon.

Når det gjelder atkomst til byggverk stiller gjeldende lov krav om at: *Atkomst (...) skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede for: boligbygning med felles inngang til flere enn 4 boliger (...). Har byggverk flere likeverdige innganger, er det tilstrekkelig at kravene oppfylles for atkomst til én av dem. For boligbygning der det ikke er krevet (...) at atkomsten skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelsehemmede, skal det likevel vises på plan hvordan slik tilrettelegging kan utføres etter at bygningen er tatt i bruk.*

I forslag til nye byggeforskrifter (KRD 2009) stilles det krav om at: *Inngangsparti skal være synlig, sentralt og oversiktlig i forhold til atkomst. Bygning med krav til tilgjengelig og brukbar boenhet (blant annet boligbygning på 3 etasjer eller flere) skal ha trinnfritt inngangsparti. Hovedinngang skal være godt synlig og ha nødvendig belysning. (...) Entre/inngang skal ha fri passasje og plass til snusirkel med diameter 1,5 m for rullestol utenfor dørens slagradius.*

I veiledning til teknisk forskrift §7-41 stiller krav om bredde på hovedtrapp utenfor boenhet på minst 1,1 m. I §7-27 står det at rømningsvei i bygning berregnet for virksomheter i risikoklasse 4 (boligbygninger) må fri bredde på rømningsvei være minst 0,9 meter.

I forslag til nye byggeforskrifter (KRD 2009) videreføres kravet til bredde på trapp på minst 1,1 m. Ytelser som er gitt i veiledning til gjeldende teknisk forskrift løftes opp i forskrift. Det er gjort en tilføyelse om at rømningsvei må ha tilstrekkelig bredde, som et nødvendig tillegg til krav i gjeldende teknisk forskrift.

I forslag til nye tekniske forskrifter (KRD 2009) presiseres det at heis og tilhørende sikkerhetskomponenter skal tilfredsstillende heisdirektivet (rådsdirektiv 95/16/EF). Dagens krav om sikkerhetsrom i topp og bunn av heissjakt er derfor presisert. Hovedregelen er at det skal være fritt sikkerhetsrom. I eksisterende bygninger kan det gis mulighet for andre løsninger dersom det ikke er mulig å oppnå tilfredsstillende sikkerhetsrom.

### **3.3.2 Krav til beslutningsprosessen – borettslagsloven og eierseksjonsloven**

Borettslagsloven og eierseksjonsloven stiller krav til hvordan beslutningsprosessen knyttet til etterinstallering av heis skal foregå. I både borettslag og sameier må etterinstallering av heis vedtas med minst to tredjedelers flertall.

Når det gjelder installasjon av heis i borettslag vil dette reguleres av borettslagslovens § 8-9 første ledd nr. 1 som lyder:

*Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, gjere vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringar av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går ut over vanleg forvaltning og vedlikehald,*

I eierseksjonsloven reguleres installasjon av heis av § 30 første og annet ledd bokstav a som lyder:

*Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.*

*Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om: a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,*

En installering av heis vil alltid medføre en ombygging eller en påbygging eller begge deler og en slik ombygging vil også gå utover vanlig forvaltning, slik at det både i borettslag og sameier vil være nødvendig med et vedtak i generalforsamlingen eller på sameiermøtet. I begge tilfelle vil det være nødvendig med to tredjedels flertall. Flertallet regnes av de avgitte stemmene.

## **4. Ulike tekniske løsninger**

Det er teknisk mulig å installere heis i mange boligblokker bygd de siste 70 - 80 årene. Det finnes to hovedløsninger for etterinstallering av heis i eksisterende bygg: Heis i eksisterende trapperom (som regel smalheis) og ordinær heis utenfor trapperommet.

Når man skal vurdere mulighetene for å installere heis i en blokk vil bygningens planløsning være avgjørende for om heisen kan monteres i eller utenfor trapperommet og for hvilken heisløsning borettslaget kan velge. I mange boligblokker gir bygningens arkitektur flere muligheter. Hvilken løsning man velger kommer an på andelseiernes behov og investeringsvilje (NBBL 2002).

### **4.1 Heis i eksisterende trapperom - smalheismodellen**

I blokker der heisen kan installeres i opprinnelig trapperom benytter man ofte en smalheis. Smalheis er en personheis som kan tilpasses bygningen, slik at det gjøres færrest mulig bygningsmessige endringer. Smalheisen ble utviklet i Sverige på 80-tallet som et svar på behovet for en rimelig heisløsning som innebærer små bygningsmessige inngrep utover det som gjøres i trapperommet. Smalheisen tar lite plass i bredden, og ved installering i eksisterende bygninger, kan den også ha sterkt redusert sjakttopp og sjaktgrop. Dette gjør det mulig å plassere heisen direkte på eksisterende gulv i bygningen.

Smalheisen har vært den mest valgte løsningen i etterinstalleringsprosjekter i borettslagene. En fordel med smalheisløsningen er som nevnt at den tilpasses ulike planløsninger og trappetyper. Smalheisen innebærer imidlertid kompromisser i form av redusert hastighet, dårligere tilgjengelighet og reduserte trappebredder. Teknologiske nyvinninger har imidlertid ført til nyere smalheiser som har doblet sin hastighet, sammenliknet med tradisjonelle smalheiser (kilde KONE AS).

Når det gjelder tilgjengeligheten ved selve heisen, er det slik at mange smalheiser er for smale for eksempelvis større rulletoler og transport av

sykebare. Typiske mål for en smalheis er 80 cm lysåpning (og 1 m utvendig sjakt) og 1,3 m dybde på heisen (1,45 m dybde på sjakten) (kilde: KONE AS). I følge bygningstekniske krav som er stilt til heis beregnet på rullestolbrukere må gulvarealet minst være på 1,1 m x 1,4 m. For at elektriske rullestoler skal kunne snu må heisdørens lysmål være minst 90 cm. Norges Handikapforbund (2004) anbefaler en bredde på minst 2,1 m og en dybde på 1,6 m. En smalheis vil kunne ha plass til en mindre elektrisk rullestol, men det vil ikke være mulig å snu stolen i heisen, og den må derfor rygge ut. I forslag til nye byggeforskrifter er det foreslått krav om heis med plass til sykebare i boligbygninger med tre etasjer eller flere. Heisstol med plass til sykebare skal innvendig være minimum 1,1 m x 2,1 m. (KRD 2009).

Krav i byggeforskriftene (veiledning til TEK) til minstebredde på rømningsvei i boligbygning er 90 cm. De fleste boligblokker i Norge har kun ett trappeløp. I mange tilfeller betinger også installasjon av smalheis en dispensasjon fra gjeldende byggeforskrifter mht. trapperomsbredde. Ved installasjon av heisen må man i noen tilfeller avkorte trappebredden utover krav til bredde på rømningsvei. Alle søknader om dispensasjon må behandles enkeltvis, da forutsetningene for å kunne gi dispensasjon vil variere fra bygning til bygning. Dispensasjon behandles lokalt i kommunene, som har ulik praksis i behandling av slike søknader.

#### **4.1.1 Dispensasjon for reduserte trappebredder**

Økt fokus på tilgjengelighet, generell brannsikkerhet og sikkerhetsmessige konsekvenser av økt botid i hjemmet, har ført til en diskusjon knyttet til smalheisens framtid.

I nybygg stilles det som nevnt krav til bredde på hovedtrapp på 90 cm (§10-51 TEK). Ved etterinstallasjon av heis i trapperom i eksisterende bygninger fins ingen klare regler. I forhold til brannsikkerhet betyr dette at det må gjøres en analyse i hvert enkelt tilfelle. I følge Statens bygningstekniske etat (BE) (notat Vidar Stenstad 21.12.2006) må en rekke forhold vurderes før kommunene kan gi dispensasjon fra krav i byggeforskrifter. Dette gjelder blant annet bygningens høyde, tilgjengelighet for brannvesenet til fasader, samt bygningens

branntekniske stand i utgangspunktet. Hovedprinsippet er at i boligbygninger hvor hver boenhet bare har atkomst til ett trapperom vil det vanligvis ikke være tilrådelig å redusere framkommeligheten i trappen, både på grunn av plassbehov ved vanlig bruk og ved rømning/redning. Fra BE sin side vises det også til at installering av heis vil kunne ha den effekt at eldre blir boende hjemme lenger eller flytter til bygningen, noe som jo også er hensikten. Dette øker igjen sannsynligheten for brann, samt behovet for assistert redning ved brann.

I forbindelse med fastsettelsen av krav og ytelser for brannsikkerhet ved innføring av universell utforming i nye byggeforskrifter gjør SINTEF NBL (Mostue og Drangsholt 2008) en drøfting av konsekvensene det vil ha for blant annet nyboligmassen at den i økende grad skal tilfredsstillere krav til brannsikkerhet for personer med nedsatt funksjonsevne. Rapporten viser til at dødshyppigheten i boligbranner hos personer som er 70 år og eldre er 4,6 ganger høyere enn for den øvrige del av befolkningen. Det er også rimelig å anta at en andel av personene i denne aldersgruppen har nedsatt funksjonsevne, og kan ha behov for assistert rømning ved brann.

Mostue og Drangsholt (2008) anbefaler at det blir foretatt en vurdering av om dagens risikoklasser er tilstrekkelig dekkende og egnet i forhold til å bestemme nødvendige tiltak for å sikre rømning ved brann i bygninger som er gjort tilgjengelig for alle. Boliglokk regnes generelt i risikoklasse 4, dvs. at fri bredde i rømningsvei må være minst 90 cm (generell bredde skal være minst 110 cm). Rømningsvei i risikoklasse 6 skal derimot være minst 120 cm. SINTEF NBL mener det kan være behov for en mellomløsning mellom risikoklasse 4 og 6 for boligblokker hvor heis benyttes for å gjøre bygningen tilgjengelig.

Flere borettslag har erfart at det kan være en langvarig prosess i mange kommuner å få behandlet dispensasjon for redusert trappebredde som følge av smalheis. I noen kommuner anses dette heller ikke som forsvarlig, og noen borettslag opplever derfor at kommunen ikke gir dispensasjon. I de første prøveprosjektene i Hamar var Statens Bygningstekniske etat med i vurderingen av forholdene, noe som førte til at denne prosessen gikk greit for pilotprosjektene på Hamar. På Hamar har man fått dispensasjon for

trappebredder ned til 70 cm. Dette gjelder også for heisprosjekt i regi av blant annet Larvik Boligbyggelag, som fikk søknad om dispensasjon innvilget i 2004. I tilfeller hvor trapperommet avkortes vil det stilles krav til kompenserende branntiltak, som sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, branndører med mer.

Flere boligbyggelag som på vegne av borettslaget har hatt dispensasjonssaker til behandling i kommunen har fått uavhengig aktør til å gjøre en vurdering av de branntekniske forholdene ved ombyggingen. Da et borettslag tilknyttet Larvik Boligbyggelag søkte kommunen om dispensasjon for reduserte trappebredder (70 cm) utarbeidet firmaet Interconsult en brannvurdering, som argumenterer for at det i det aktuelle borettslaget vil være tilstrekkelig med en trappebredde på 70 cm. Argumentasjonen baserer seg på at ytelseskravene i REN er fastsatt for å kunne benyttes i alle typiske bygg, dvs. at det stilles samme krav til trappeløpets bredde uavhengig av antall etasjer eller boliger i blokka. I det aktuelle borettslaget er det imidlertid så få boliger at en smalere trappebredde gir tilstrekkelig sikkerhet ved brann (kilde: Larvik BBL).

Det er ennå ingen klare konklusjoner som er trukket i forhold til konsekvenser for smalheisen av det økte fokuset på brannsikkerhet i forbindelse med at boligbygninger i økende grad gjøres tilgjengelig for alle. Men vurderinger og framtidige krav til nyboligbyggingen kan få konsekvenser for kommunenes vurdering av tiltak i den eksisterende boligmassen.

## **4.2 Ordinær heis utenfor trapperom**

Ved ettermontering av ordinær heis utenfor trapperom, finnes ulike løsninger for om- og påbygninger. Heisen kan plasseres på yttervegg, eller inngangspartiet utvides.

For å få en trinnfri atkomst til den enkelte leilighet betinger dette at man har tilgang til etasjeskiller ved yttervegg. NBBL kjenner ikke til noen prosjekter i borettslag hvor man har valgt heis til halvplan. Heis til halvplan er bevisst ikke blitt brukt på Hamar, da boligbyggelaget ikke anser at det gir god nok tilgjengelighet. Hvorvidt dette er en tilstrekkelig god løsning er tvilsomt ut fra tilgjengelighetshensyn.



Er kriteriene oppfylt for plassering av heis i ny heissjakt bygd inntil eksisterende trapperom er dette den kvalitatitv beste løsningen. Dette muliggjør tradisjonell heis med høyere hastighet, bredere og dypere heiskupe (bedre tilgjengelighet) og høyere komfort. Men denne løsningen er også dyrere enn smalheis i de fleste tilfeller.

## **5. Heisprosjekter i boligselskap**

### **5.1 Hvor mange boliger mangler heis?**

Basert på tall fra Folke- og bolig tellingen 2001 tar Nørve og Knudtzon (2009) utgangspunkt i at det finnes 353 607 boliger i boligbygg på 3 etasjer eller mer. Av boligene i bygninger på 5 etasjer eller mer, har 36 prosent ikke tilgang til heis. Av de 224 108 boligene i bygninger på 3-4 etasjer, er det bare 10 prosent som har heis (Nørve og Knudtzon 2009).

I 1999 foretok NBBL en kartlegging av tilgangen til heis i eksisterende lavblokkbebyggelse (3-5 et.) forvaltet av boligbyggelagene. Denne viste at 90 prosent av boligene i denne lavblokkbebyggelsen mangler tilgang til heis (NBBL 2000), noe som er på linje med de nasjonale tallene.

### **5.2 Omfang av etterinstallering av heis**

Basert på NBBLs kartlegging av etterinstalleringer i 1999, i 2006 og i forbindelse med gjennomføringen av dette prosjektet kan vi gi et overslag av omtrent hvor stor aktiviteten har vært siden starten av 1990-tallet og fram til 2008. Oversikten gir ikke en totaloversikt over alle prosjekter i borettslagene, men gir likevel et godt bilde av aktiviteten som har vært i regi av boligbyggelagene (se vedlegg 1).

Vi har valgt å skille mellom på den ene siden prosjekter på 90-tallet, da det var en statlig tilskuddsordning til heis og aktivitet i kjølvannet av denne, og på den andre siden heiser som ble installert etter avslutning av den forrige tilskuddsordningen.

På 1990-tallet og under den forrige statlige tilskuddsordningen til heis ble det etterinstallert 97 heiser i borettslagene. 20 boligbyggelag var involvert i etterinstalleringsprosjekter. 9 av dem installerte kun 1 heis. Hamar og Omegn Boligbyggelag var den dominerende aktøren med 32 heiser installert i sin forvaltningsmasse. Alle heisene installert på Hamar og i denne perioden var

finansiert med tilskudd fra Husbanken. Det foreligger ikke informasjon om hvor mange av de øvrige prosjektene som er tilskuddsfinansiert. Installeringene ga til sammen heis til 1869 boliger.

Etter avslutning av statlig tilskuddsordning er det installert flest heiser i regi av Hamar og Omegn Boligbyggelag. I denne perioden har vi registret 96 heiser. Av disse er 79 heiser installert på Hamar. Utenom Hamar har 4 boligbyggelag installert 17 heiser. Installeringene har til sammen gitt heis til 1320 boliger.

**Tabell 1: Registrerte etterinstalleringsprosjekter de siste 20 år i regi av boligbyggelag**

Periode	Antall heiser	Antall boliger	Ant. involverte boligbyggelag
1990-2000	97	1869	20
2000-2008	96	1320	5
<b>SUM</b>	<b>194</b>	<b>3199</b>	<b>24 ulike*</b>

\*Hamar og Omegn og Halden Boligbyggelag hadde prosjekter i begge perioder.

De fleste prosjektene i perioden fra 2000 er altså gjennomført av Hamar- og Omegn Boligbyggelag. Som vi kan se av tabell 2 har det vært en begrenset aktivitet i regi av andre boligbyggelag de siste årene.

**Tabell 2: Registrerte etterinstalleringsprosjekter fra 2000 og fram til 2008, utenom Hamar og Omegn Boligbyggelags prosjekter**

Boligbyggelag	Antall prosjekter	Antall heiser
Gjøvik BBL	3	5
Larvik BBL	1	3
Sandefjord BBL	1	5
Halden BBL	1	4
<b>SUM</b>	<b>6</b>	<b>17</b>

Ingen av heisene installert etter 2000 har tilskuddsfinansiering fra Husbanken. Det ble imidlertid installert 5 heiser i regi av Gjøvik Boligbyggelag, som fikk tilskudd av Gjøvik Boligstiftelse (kommunal boligstiftelse) på kr. 300 000,- av en total kostnad på ca. 2 millioner kroner per heis (kilde: Gjøvik BBL).

Vi har ikke kartlagt prosjekter som *ikke* har blitt realisert. Dette ville gitt et langt bedre bilde av aktiviteten i boligselskapene enn kun gjennomførte prosjekter. Kartleggingen av realiserte prosjekter viste at flere boligbyggelag har opplevd at heisprosjekter har blitt avvist av styre og generalforsamling. I tillegg til en rekke enkeltprosjekter har noen boligbyggelag forsøkt en mer systematisk tilnærming til problematikken. For eksempel utarbeidet Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) i 2005 forprosjektrapporter for en rekke av sine boligselskap i samarbeid med heisleverandør. Prosjektene bygget på smalheisløsning etter Hamar-modellen. En rekke tilknyttede borettslag var invitert til å delta, men bare ca. 10-12 lag ønsket forprosjektrapporter. Ingen prosjekter ble realisert (kilde TOBB).

### **5.2.1 Øvrige vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver**

Erfaringene viser at det kan være fordelaktig å se etterinstallering av heis i sammenheng med andre rehabiliteringsoppgaver. Når det gjelder planlagte og gjennomførte vedlikeholdsprosjekter viser resultater fra NBBLs forvaltningsundersøkelse 2008, at det er mange andre vedlikeholdsoppgaver som får prioritet fremfor heis.

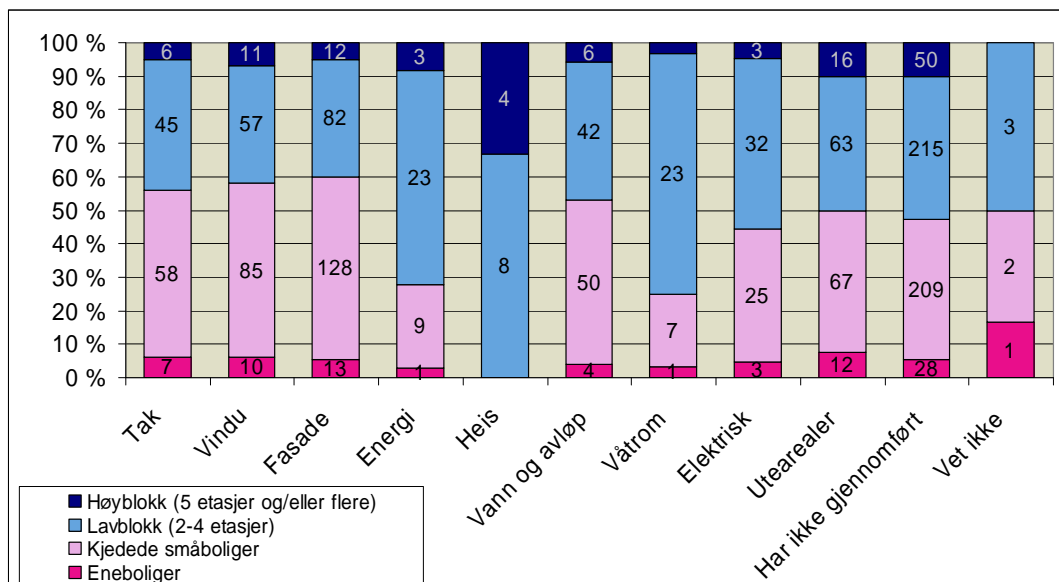
Undersøkelsen er rettet mot styreledere i boligbyggelagenes forvaltede boligselskaper. Resultatene fra undersøkelsen bygger på svar fra 1038 respondenter fra like mange boligselskap. Styrelederne ble blant annet spurt om gjennomførte og planlagte vedlikeholdsaktiviteter. Tabellen nedenfor viser at kun 0,7 prosent hadde planer om å gjennomføre vedlikeholds-/rehabiliteringsoppgaver i forbindelse med heis i 2008/2009.

**Tabell 3: Planer om gjennomføring av større vedlikeholds- og rehabiliteringsoppgaver 2008/09**

Type tiltak	SNITT landsbasis
Tak	6,1 %
Vindu	11,9 %
Fasade	20,2 %
Energi	1,8 %
<b>Heis</b>	<b>0,7 %</b>
Vann og avløp	5,5 %
Våtrom	1,1 %
Elektrisk	2,7 %
Utearealer	13,6 %
Garasjer	6,8 %
Ingen konkrete planer	50,6 %

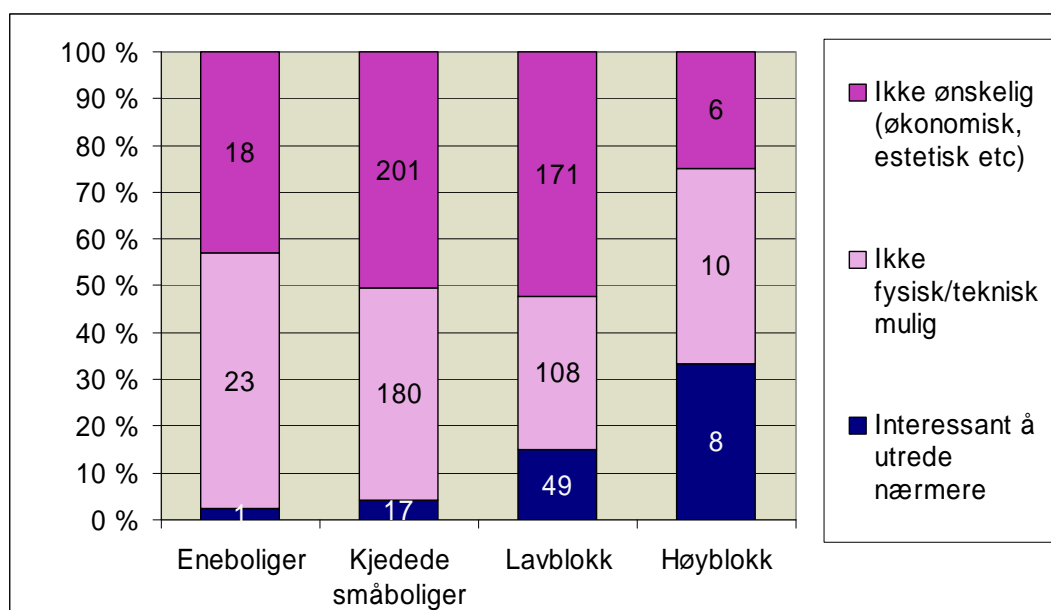
Figuren nedenfor viser hvilke typer vedlikeholds-/ rehabiliteringsoppgaver som er gjennomført blant boligselskapene i undersøkelsen, fordelt etter type bebyggelse. Vi ser av figuren at det er 12 boligselskap som har gjennomført tiltak innen vedlikehold/rehabilitering på heis i 2007/2008.

**Fig.1: Har boligselskapet gjennomført større vedlikeholds- eller rehabiliteringsoppgaver 2007/2008?**



Resultatene fra NBBLs forvaltningsundersøkelse viser videre at det er en viss interesse for å utrede nærmere muligheter for heis. De fleste styreledere mener det likevel ikke er mulig eller ønskelig.

**Fig. 2: Interesse for å utrede heis nærmere**



### 5.3 Kjennetegn ved boligselskap som har etterinstallert heis

Nørve og Knudtzon (2009) har oppsummert ulike kjennetegn ved sameier og borettslag som har etterinstallert heis, basert på 14 prosjekter. Kort sagt viser denne sammenlikningen at heisprosjekter i frittstående sameier i all hovedsak er blitt foretatt i boliger med høy kvadratmeterpris på Oslos vestkant. For borettslagene har etterinstallering vært et mer kostbart prosjekt per boenhet sett i forhold til verdien på boligen, og et prosjekt som tvinger seg fram på bakgrunn av beboernes behov og mangelen på alternative boliger med heis i nærmiljøet.

Kjennetegn ved sameier på Oslos vestkant som har etterinstallert heis er at de fleste består av relativt store leiligheter og at det er høy verdi på boligen. Heisen blir dermed en liten kostnad sett i forhold til boligen verdi. Beboere er godt voksne (45-65 år), men ikke avhengig av heisen i dag (Nørve og Knudtzon 2009).

Kjennetegn ved borettslag som har etterinstallert heis er at disse består av eldre beboere med flyttebehov dersom det ikke installeres heis. Borettslagene består av mindre boliger enn sameiene. Det er lav verdi på boligene og høye kostnader per enhet ved installasjonen. Et annet viktig moment er at det ikke finnes noen alternativer i markedet, dvs. det er ingen nye boliger med heis i området (Nørve og Knudtzon 2009).

I NBBLs kartlegging av prosjekter i boligbyggelagens forvaltningsmasse har vi kun registrert prosjekter i borettslag. Prosjektene kartlagt her viser mange fellestrekk med Nørve og s kategorisering av borettslagsprosjekter.

Det er viktig å presisere at denne ulikheten mellom borettslag og sameier ikke har sammenheng med boligenes eieform, men med de ulike boligenes beliggenhet og beboersammensetning. Det denne sammenlikningen imidlertid viser er hvor ulike utgangspunkt prosjektene kan ha, basert på beboeres behov og økonomi i boligselskapet. Sameiene på Oslos vestkant har hatt et helt annet utgangspunkt for sine prosjekter enn borettslagene, noe som også har hatt konsekvenser for beslutningsprosessen.

## **5.4 Valg av løsninger**

For prosjekter fram til 2000 er det ikke registrert hvilke løsninger som er valgt i de ulike prosjektene, utenom prosjektene til Hamar og Omegn Boligbyggelag. I kartleggingen av heisprosjekter etter 2000 har vi i all hovedsak registrert prosjekter hvor det er benyttet smalheis i prosjektene utenfor Hamar.

Hamar og Omegn Boligbyggelag har imidlertid ikke kun etterinstallert smalheiser. Boligbyggelaget anslår at blant de 112 heisene som er etterinstallert i deres forvaltningsmasse, er mer enn halvparten ordinære heiser utenfor trapperommet. Øvrige prosjekter er smalheisprosjekter. På Hamar innebærer de fleste prosjektene hvor det er etterinstallert ordinær heis, en utvidelse av inngangsparti (kilde: Hamar og Omegn Boligbyggelag).

Hamar og Omegn Boligbyggelag har gjennom sin aktivitet bygget opp en omfattende kompetanse som andre boligbyggelag har dratt nytte av. Mange av

boligbyggelagene som vurderer å satse på etterinstallering av heis, har vært på studietur til Hamar, for å se på deres løsninger. Hamar og Omegn Boligbyggelags erfaringer på dette feltet kan sies å være førende for hvilke løsninger som velges av andre boligbyggelag.

### **5.5 Tilgjengelighet og brukbarhet**

Hovedhensikten med etterinstallering av heis er å øke boligbyggets tilgjengelighet og brukbarhet utover opprinnelig stand. Målet er sjelden å oppnå niversell utforming eller full tilgjengelighet i hele bygget. Økt brukbarhet og bedret tilgjengelighet anses ofte som tilstrekkelig. En boligblokk med smalheis og trinnfri atkomst vil ha en langt bedre tilgjengelighet enn det som var utgangspunktet, selv om heisen ikke kan romme de største rullestolene.

På Hamar har boligbyggelaget hatt som mål at samtlige etterinstalleringsprosjekter også skal medføre trinnfrihet fram til heisen. Tilrettelegginger i forbindelse med heisprosjekter dreier seg i hovedsak om bygningens inngangsparti. Vi er ikke kjent med at det samtidig er gjort større tiltak i øvrige fellesarealer eller i leiligheter (som er den enkelte beboers ansvar).

Øvrige prosjekter (utenom i Hamar) gjennomført etter 2000, har alle gjort atkomsten tilgjengelig i forbindelse med etterinstalleringen. Selv om samtlige prosjekter har installert smalheis, er disse ikke av de smaleste modellene.

Hvorvidt eldre kan bli boende lenger i boligene sine som en følge av etterinstallering av heis, vil også være avhengig av boligens utforming, dvs. hvorvidt det er mulig å realisere visse tilgjengelighetskvaliteter også inne i boligen. Vi har ikke kunnskap om tilgjengelighetssituasjonen i de enkelte boligene som har fått tilgang til heis ved etterinstallering.

### **5.6 Beslutningsprosessen, pådrivere og rådgivere**

Uavhengig av om heisen installeres i et sameie eller et borettslag er det noen forhold som er gunstige for å få til en beslutning om installering av heis:

Nørve og Knudtzon (2009) vektlegger følgende som gunstig:



- En ustoppelig initiativtaker
- Styret og/eller initiativtaker har teknisk kompetanse
- Initiativtaker/styreleder har legitimitet og bygger allianser med andre beboere
- Beslutningsprosessen blir godt regissert

NBBL (2002) trekker fram følgende anbefalinger:

- Boligbyggelaget som teknisk og økonomisk rådgiver må gjøre en grundig jobb på forhånd
- Entusiast/ildsjel som følger hele løpet
- Styrets rolle viktig: det er de som må selge prosjektet til borettslaget
- Informasjon er viktig. Det samme er å bygge broer mellom ulike grupper av beboere og ha en åpen dialog.
- Ta hensyn til tidsaspektet og at prosjektet tar tid og må modnes
- Generalforsamlingen må forberedes godt

Felles for begge disse rapportene er at de vektlegger fordelene av å ha engasjerte styremedlemmer eller initiativtakere til prosjektet, samt et styre som har kompetanse og legitimitet til å overbevise beboere og legge et løp for informasjon som fører til en god beslutningsprosess. Dette forutsetter en god del menneskelige egenskaper som er tilfeldig og vanskelig å planlegge for. God informasjon til beboere og en ryddig og hensiktsmessig prosess kan imidlertid planlegges ved å følge opp erfaringer og anbefalinger fra tidligere heisprosjekter.

Etterinstallering av heis er, avhengig av hvilken løsning som velges, en byggeoppgave av større eller mindre art. Arbeidene er søknadspålagt og forutsetter godkjente aktører. Rådgivere med god teknisk kompetanse er en forutsetning for gjennomføringen av et etterinstalleringsprosjekt. Nørve og Knudtzon (2009) finner som et fellestrekk for prosjektene de analyserte at initiativtaker til prosjektene hadde god teknisk kompetanse og dermed kunne forstå de tekniske aspektene ved prosjektet og kommunisere med heistilbydere.

Fra boligbyggelagens side legges det vekt på at man som teknisk og økonomisk rådgiver for boligselskapene må ha gjort en grundig jobb i forkant av prosjektet. Nørve og Knudtzon (2009) stiller i sin rapport spørsmålet om hvorvidt

boligbyggelag som ikke tidligere har gjennomført heisprosjekter kan være rådgivere for boligselskapene, og om de faktisk er pådrivere i slike prosesser. De viser til intervjuer med borettslag som har fått god hjelp av sitt boligbyggelag, og andre som ikke har hatt tro på å involvere boligbyggelaget, eller ikke ønsket å betale for boligbyggelagets tjenester. Samtidig pekes det i samme rapport på at det er en mangel på uhildende rådgivere som kan bistå styrer i slike prosesser.

Boligbyggelagenes rolle overfor boligselskapene reguleres av forretningsførerkontrakten, samt tilleggsavtaler knyttet til øvrige tjenester, som tekniske tjenester. Som medlemmer i Norske Boligbyggelag er det mange arenaer for å dele kompetanse og det foregår et utstrakt samarbeid og erfaringsoverføring mellom tekniske rådgivere i ulike boligbyggelag. De fleste boligbyggelag vil ha kompetanse til å være rådgivere (økonomisk, juridisk og i mange tilfeller også teknisk) for boligbyggelagene i fornyelsesarbeider i boligselskapene. Dette vil også gjelde heis. Boligbyggelag som ikke har teknisk avdeling vil likevel kunne bistå i forhold til beslutningsprosesser, kunne gi råd om fordeling av kostnader, utarbeide betalingsplan og utrede konsekvenser for felleskostnader og boligselskapets økonomi. Boligbyggelagenes rolle kan altså være av ulik karakter i heisprosjekter, avhengig av kompetanse og hvilken rolle boligselskapet ønsker at boligbyggelaget skal spille.

Hvorvidt boligbyggelagene vil være pådrivere i å igangsette heisprosjekter avhenger av hvordan boligbyggelaget velger å arbeide med ulike problemstillinger knyttet til vedlikehold og fornyelse i borettslagene. I en undersøkelse fra 2006 (NBBL 2007) svarte de fleste boligbyggelagene at initiativet til etterinstallering i de fleste tilfeller har vært hos boligbyggelaget, dernest hos boligselskapets styre. Boligbyggelagene jobber ulikt med disse spørsmålene, noen tar aktivt kontakt med boligselskapene, andre avventer initiativ fra styrene selv.

## **5.7 Nyere aktivitet i regi av boligbyggelag og borettslag**

Det er i dag en rekke pågående prosjekter i boligselskap forvaltet av boligbyggelag. Flere av disse har søkt støtte av Husbanken til prosjektering og

investering. Nedenfor omtales kort noen konkrete prosjekter eller initiativ, som representerer noe nytt omkring valg av tekniske løsninger, prosjektomfang eller organiseringsmodeller.

### **5.7.1 Barkaleitet borettslag – påbygging av en etasje og heis**

Barkaleitet borettslag i Bergen (tilknyttet boligbyggelaget Vestbo) består av 180 boliger i opprinnelig fire-etasjes blokker bygget i 1977. Siden oppstarten i 2008 har borettslaget foretatt en storstilt rehabilitering av bygningsmassen. Prosjektet pågår fortsatt. Boligbyggelaget Vestbo har ikke vært involvert i selve byggeprosjektet.

Som en del av prosjektet bygges det en ekstra etasje på samtlige blokker, noe som gir borettslaget 35 nye boliger. Den nye etasjen består av boliger med livsløpsstandard. Samtidig skal borettslaget blant annet rehabilitere fasader, skifte ut balkonger, opprette nye garasjeplasser, sette inn nytt ventilasjonsanlegg og installere heis i samtlige oppganger.

Heisene som etterinstalleres er ordinære, utenpåliggende heis i forbindelse med endringer i inngangsparti. Kravet til heis ble utløst av påbygging av den ekstra etasjen. I følge styreleder beregnet styret at leieinntekter fra en ny etasje ville føre til en lavere økning i felleskostnader enn kun rehabilitering, noe som åpnet veien for installering av heis i alle oppganger.

Dette prosjektet viser at det kan være økonomisk lønnsomt å se etterinstallering av heis i forbindelse med en større modernisering av bygningsmassen. I dette tilfellet førte påbygging av en etasje til at heisene "finansierte seg selv".

### **5.7.2 Sporen borettslag – heis til svalgang**

I kartlegging av heisprosjekter de siste årene siden 2000 har i vi i all hovedsak sett enkeltvise smalheisprosjekter utenom i regi av Hamar og Omegn Boligbyggelag. I regi av Stavanger Boligbyggelag pågår det når denne rapporten skrives etterinstallering av ordinær heis i tilknytning til svalgang i Sporen borettslag. Dette er det eneste prosjektet med denne løsningen vi har

registrert hittil i boligselskapene. En fordel ved heis til svalgang er at en enkelt heis vil kunne gi økt tilgjengelighet til mange boliger.

Prosjektet er det første etterinstalleringsprosjekt i boligmassen til Stavanger BBL. Borettslaget består av 50 leiligheter i to blokker. Blokkene er på tre etasjer, og består både av mange eldre og mange småbarnsfamilier. Det bygges to like heiser, en til hver blokk. Det bygges nye heissjakter, og heisene kobles til eksisterende svalgang og trapperom. Heisene er tradisjonell bæreheis (dvs. plass til bære). Budsjettet pris er totalt ca. 2 millioner kroner pr heis (kilde: Stavanger BBL).

Ytterligere erfaringer med denne tekniske løsningen vil være mulig å trekke når prosjektet er avsluttet sommeren 2009.

### **5.7.3 Tromsø BBL – ny organiseringsmodell**

Tromsø Boligbyggelag (TBBL) danner i starten av 2009 " Heis i blokk AS" sammen med arkitekt, entreprenør, RI Bygg og heisleverandør. TBBL har aksjemajoriteten. Dette initiativet representerer en ny tilnærming, nemlig en profesjonalisering av etterinstalleringsprosjekter.

Bakgrunnen for initiativet er at ingen av TBBLs forvaltede boligselskap har etterinstallert heis. I Tromsø anslår boligbyggelaget at det er et potensiale på ca. 130 – 160 heiser i bygninger fra 3 etasjer og oppover. Ved å ta utgangspunkt i en ensartet blokkbebyggelse i Troms, legges det opp til erfaringsoverføring fra prosjekt til prosjekt.

*Heis i Blokk AS* skal opptre som totalentreprenør hvor boligselskapet kun har en part å forholde seg til gjennom prosjekteringsfasen, byggefasen og garantitiden. TBBL sin rolle i selskapet vil være daglig ledelse, skaffe nye kunder, markedsføre selskapet, inngå kontrakter samt prosjekt- og byggeledelse. Pristilbud fra heisleverandør vil bli kontrollert mot andre leverandører, dette for å sjekke at prisnivået til enhver tid er markedsmessig tilpasset.

Boligbyggelaget oppgir en rekke grunner til at dette vil være en hensiktsmessig organisering av etterinstalleringsprosjekter. Blant annet trekker boligbyggelaget

fram boligbyggelagets gjennomslagskraft og tillit blant boligselskapene, som anses som større enn hva tilfellet er for rådgiver-/entreprenørbransjen generelt. Selskapet vil bestå av medeiere (blant annet boligbyggelaget) som gjennom lang erfaring med boligselskaper har utvist stor kunnskap om boligselskapene bygningsmasse gjennom rehabilitering og nybygg. En fordel for boligselskapet er at det kun har en part å forholde seg til gjennom prosjektets ulike faser. Samtidig kan det være en fordel for boligbyggelaget å organisere virksomheten slik i forhold til utbytte og verdiskapning. Kun prosjekt-/byggelederoppdrag for prosjektering og bygging av heis gir begrenset honorar. (Kilde: Tromsø Boligbyggelag)

## **6. Kostnader og lønnsomhet**

### **6.1 Økonomiske vurderinger ved etterinstallering av heis**

Ved beslutning om å gjennomføre et heisprosjekt er forhold knyttet til prisen på investeringen og driften av heisen viktig for beboerne og borettslagets økonomi.

#### **6.1.2 Investering**

Ved etterinstallering av heis kan man regne med at investeringen inneholder følgende komponenter:

- Heisleveransen (selve heisen og installasjonen)
- Bygningsmessige arbeider
- Kompenserende tiltak ved redusert brannsikkerhet
- Eventuelle tilgjengelighetstiltak i atkomst/fellesarealer
- Prosjekt- og byggeledelse
- Eventuelle byggelånsrenter (ved HB-lån)

Ved kartlegging av etterinstalleringsprosjekter i boligselskapene etter 2000 samlet vi inn prosjektrenskaper, med det formål å gi en oversikt over økonomiske forhold knyttet til de ulike komponentene ved etterinstallering av heis. Dette viste seg å være vanskelig, særlig av to grunner. For det første er prosjektrenskaperne boligbyggelagene registrerer lite klargjørende i forhold til innholdet i de ulike postene. En typisk måte å oppstille prosjektrenskaperne på er poster knyttet til de enkelte leverandører, noe som ikke gir nok informasjon om innholdet bak de ulike punktene.

En annen kompliserende faktor er at heisinstallasjonen ofte kombineres med andre rehabiliteringstiltak, noe som gjør at prosjektrenskaperne både inneholder heisinstallasjonen og andre tiltak. Siden det er gjennomført få etterinstalleringsprosjekter de siste årene i boligselskapene er det også få prosjekter å vurdere. Hamar- og Omegn Boligbyggelag er det eneste boligbyggelaget som har gjennomført mange nok prosjekter til å kunne sammenstille erfaringstall for ulike typer heisprosjekter (smalheis, ordinær heis,

ulike bygningsmessige løsninger). Disse prosjektene begynner imidlertid å bli noen år gamle, og beløpene vil derfor ikke være på dagens nivå for de fleste av prosjektene.

Det er likevel mulig å si noe overordnet om investeringsbehovet. Heisleveransen og de bygningsmessige arbeidene i forbindelse med heisinstallasjonen er de største utgiftspostene i alle typer heisprosjekter. I enkle smalheisprosjekter hvor det er få bygningsmessige arbeider, er ofte selve heisleveransen den største utgiftsposten. I mer omfattende ombyggingsprosjekter, for eksempel der hvor nytt trappeløp må legges på utsiden av bygningen eller det bygges ny utvendig heis, vil byggarbeidene være den største utgiftsposten. Dette er altså noe som vil variere fra prosjekt til prosjekt. Heisprosjekter er derfor sårbare både for prisnivået på selve heisen, men også for svingninger i byggemarkedet.

Basert på erfaringstall fra Hamar og Omegn boligbyggelag og Heisprodusenten KONE AS (som har stått for de fleste heisene på Hamar) kan man gi følgende oversikt over investeringene for ulike heisprosjekter. Som vi kan se av tabellen vil utgiftene variere ved ulike heistyper, men også innenfor de ulike hovedtypene av løsninger.

**Tabell 4. Totale investeringsbeløp ved ulike heisprosjekter, utgifter pr heis. Erfaringer fra Hamar i perioden 1996-2005. Tallene er ikke indeksjustert.**

Heistype	Investering, inkl. mva
Smalheis, beholde eksisterende trapp	1,3 - 1,5 mill kr
Smalheis, ny utvendig trapp	1,7 - 2,2 mill kr
Tradisjonell heis i utvendig sjakt	1,7 - 1,9 mill kr

Siden denne oversikten bygger på mange relativt gamle prosjekter, er det grunn til å gå ut fra at alle typer prosjekter er noe mer kostbare enn oversikten tilsier. Heisprodusenten KONE anslår at utgiftene i dag ligger 0,2-0,3 mill. kr. høyere.

Prosjektene i øvrige boligselskap gjennomført etter 2000 (se tabell 2), og som er kartlagt i forbindelse med dette prosjektet, ligger på mellom 1,3 og 2,2 mill kr. pr heis. Alle er smalheisprosjekter.

Investeringsbeløp knyttet til heis avhenger altså av løsningsvalg, og hvor store bygningsmessige arbeider som må utføres. Dette vil variere fra prosjekt til prosjekt. Smalheis i eksisterende trapperom har ofte de laveste investeringene.

KONE AS anslår en lenger levetid på tradisjonell heis framfor smaleisen, noe som gjør at tradisjonell heis likevel kan være et mer lønnsomt alternativ. Det må gjøres en lønnsomhetsanalyse for å finne fram til hva som er mest lønnsomt i hvert enkelt tilfelle.

### **6.1.3 Driftskostnader**

Det må settes av midler på borettslagets budsjett til drift av heisen og etableres gode rutiner for sikker drift, ettersyn og vedlikehold. Borettslaget kan inngå serviceavtale med heisleverandør. For mange borettslag vil driftskostnadene og usikkerhet knyttet til disse være en viktig faktor ved beslutning om etterinstallasjon av heis.

Ved etterinstallering av heis kan man regne med driftskostnader knyttet til følgende elementer:

- Service
- Alarm
- Heiskontroll
- Energi (strøm)
- Evt. brannutstyr

Ved etterinstallering av heis kan det i noen tilfeller (ved dispensasjon fra brannforskrifter) stilles krav til oppgradering av brannsikkerheten. I de borettslagene hvor man har måttet installere brannsikkerhetsutstyr i trapperommene må det også påregnes kostnader til drift av disse installasjonene.



Erfaringstall fra Hamar tilsier at driftskostnader generelt kommer på kr. 15 – 20000,- pr. år pr. heis.

## **6.2 Fordeling av kostnader**

Ved beslutning om etterinstallering av heis vil den økonomiske konsekvensen for andelseierne være hvor mye de må betale for selve investeringen og for driften av heisen. Dette avhenger av prosjektets totale kostnad, antall boliger per heis, samt hvordan fordelingen av kostnadene skal skje. Installasjon av heis må vedtas på generalforsamling med minst 2/3 flertall. Fordeling av kostnader mellom andelseierne må vedtas samtidig. Også i eierseksjonssameier må dette vedtas med minst 2/3 flertall på sameiermøtet.

### **6.2.1 Borettslagsloven av 1960**

De fleste etterinstalleringsprosjekter i boligselskapene ble gjennomført før den nye borettslagsloven trådte i kraft 15. august 2005. Fordeling av kostnader er tradisjonelt gjort etter fordelingsnøkkelen som fastsettes når borettslaget blir etablert. Det vil si at alle leiligheter i oppganger hvor heis ble installert er med på å betale for heisen, også 1. etasje.

### **6.2.2 Borettslagsloven av 2003 – nye fordelingsmodeller**

Borettslagsloven av 2003 inneholder i motsetning til borettslagsloven av 1960 en egen bestemmelse om fordeling av felleskostnader og endring av justering av felleskostnadene, jf. brl. § 5-19. Generelt gjelder fortsatt at det er fordelingsnøkkelen som skal ligge til grunn for fordeling av kostnader i borettslaget, også som resultat av ulike former for om- og påbygning. Av den nye borettsloven går det fram at fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommene ellers fører til vesentlig endring i verdiforholdene mellom boligene, eller dersom bare noen andelshavere får nytte av tiltaket.

#### **Konsekvenser for boliger i ulike etasjer**

En installasjon av heis vil normalt alltid føre til en endring av verdiforholdene i borettslaget som er vesentlig. Dersom det for eksempel installeres heis i noen

oppganger, men ikke alle, skal de som ikke får heis i sin oppgang heller ikke være med på å betale for installasjon av heis i de andre oppgangene (NBBL 2009, Lov og rett i borettslag).

Dersom heisen ikke går ned i kjelleren og heller ikke opp til loftet, vil de andelseierne som bor i første etasje heller ikke få noen nytte av heisen og de skal følgelig heller ikke være med å betale for heisen (NBBL 2009, Lov og rett i borettslag). I mange boligblokker vil situasjonen imidlertid være slik at inngang ligger på halvplan, og leiligheter i 1. etasje har i disse tilfeller nytte av heisen opp en halv etasje.

Hvordan *fordelingen* av kostnadene skal være mellom de som for eksempel bor i annen, tredje, fjerde og femte etasje er ikke omtalt i lovforarbeidene eller juridisk litteratur. Det kan hevdes at den som bor i femte etasje får større verdiøkning eller nytte enn den som bor i annen etasje. En slik innfallsvinkel til verdiendringene eller nytten vil etter NBBLs syn medføre en vanskelig vurdering av hvilken endring av verdiforholdene eller nytten som installasjonen av heis medfører. Etter NBBLs oppfatning er det mer treffende å legge til grunn at verdiforholdene eller nytten endrer seg likt for alle boligene som får heis (Stormfelt 2008).

Dersom en andelseier ikke lenger kan gå i trapp og således ikke kan bo i boligen vil dette gjelde enten han bor i annen eller femte etasje. Med heis vil han kunne bli boende uansett hvilken etasje han bor i. Det må derfor kunne legges til grunn at verdistigningen eller nytten blir den samme for disse leilighetene (Stormfelt 2008).

På samme måte som ved vurdering av om en andelseier har nytte av et tiltak eller ikke, må det ved vurderingen av verdiforholdene legges til grunn en objektiv vurdering. At andelseieren når det installeres heis er ung og sprek og ikke har noe behov for heis er ikke avgjørende. Det er den generelle verdiendringen eller nytten som avgjør (Stormfelt 2008).

Det er også et spørsmål hvilken verdistigning eller nytte andelseierne i første etasje får av en heis hvis de kun får nytte av heisen for å komme til kjeller eller

loft. For disse må det være mulig å legge til grunn at de får en verdistigning/nytte, men at denne er lavere enn hva tilfellet er for de som bor i annen etasje og oppover. De skal derfor være med å betale, men ikke betale like mye som de andre (Stormfelt 2008).

Hvis installasjonskostnadene ikke fordeles etter fordelingsnøkkelen, men unntas fra denne, bør dette også bli konsekvensen for vedlikeholdskostnadene av heisen (Stormfelt 2008).

#### **6.2.4 Borettslag og eierseksjonssameier**

Med borettslagsloven av 2003 er det i praksis ingen større forskjeller på borettslag og sameier når det gjelder hvordan man skal fordele kostnadene ved etterinstallasjon. I henhold til forarbeidene til Eiersesjonsloven av 1997 går det fram at i enkelte tilfeller kan felleskostnadene fordeles på en annen måte enn sameiebrøk dersom leilighetene har ulik nytte av installasjonen. Heller ikke for eierseksjonssameiene er det sagt noe i lov eller forarbeider om fordelingen av kostnadene i de ulike etasjene (Stormfelt 2008).

#### **6.2.5 Ny borettslagslov og mulige konsekvenser for vedtak om heis**

Hvordan andelseiere vil stemme vil selvsagt henge sammen med den nytten de får av heisen/behovet for heisen og kostnadene man vil få som et resultat av installasjon og drift av heisen. Det er foreløpig uklart hva nye fordelingsmodeller vil si for hvorvidt det er enklere å få til vedtak om heis i borettslag, da vi har lite erfaringer med alternative fordelingsmodeller. Ved en fordeling etter fordelingsnøkkelen ville det kunne være vanskelig å få med beboere i 1. etasje til å stemme for heisprosjektet, da nytten og den eventuelle verdistigningen på boligen ved installasjon av heis er liten eller ingen, og kostnadene store. En fordeling av kostnadene som unntar 1. etasje fra å være med å betale vil imidlertid føre til færre andelshavere å dele kostnaden på og derved økte kostnader for de beboerne som skal betale for heisen.

Det har vært hevdet at bestemmelsen i borettslagslovens § 8-9 første ledd nr. 1 om at det kreves to tredjedels flertall for å fatte vedtak om bl.a. "ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter tilhøva i laget går

ut over vanleg forvaltning og vedlikehold..." kan være til hinder for etterinstallering av heis i eksisterende boligmasse. En tilsvarende bestemmelse finnes i eierseksjonslovens § 30 a. Det har derfor blitt stilt spørsmål om hvorvidt lovverket bør endres slik at det bare kreves alminnelig flertall for å vedta etterinstallering av heis i eksisterende borettslag og sameier.

Bestemmelsen i borettsloven ble innført ved lov nr. 31/1977 og formålet med bestemmelsen var å sikre at det står et reelt og betryggende flertall bak viktige vedtak (Lilleholt m.fl. 2006). Selv om en endring i loven vil kunne føre til flere heisinstalleringer, mener NBBL at formålet med bestemmelsen om at det må stå et reelt og betryggende flertall bak vedtaket må veie tyngre.

### **6.3 Lønnsomhet ved heisprosjekter**

Spørsmålet om hvorvidt heisprosjekter er lønnsomme å gjennomføre synes å være sentralt i forbindelse med vedtak om heisprosjekter, og i forbindelse med diskusjonen om hvordan heisen skal finansieres. Kan man si at etterinstallering av heis er samfunnsøkonomisk lønnsomt? Får boligeierne igjen for investeringen ved salg, slik at det kan ses på som privatøkonomisk lønnsomt å installere heis?

#### **6.3.1 Samfunnsøkonomisk lønnsomhet**

Argumenter om at heis er samfunnsøkonomisk lønnsomt trekkes ofte fram som argument for offentlige stimuleringsordninger til heisinstallering. Det argumenteres i denne sammenheng med sparte utgifter i kommunene til institusjonsplasser ved at eldre kan bli boende lenger hjemme og motta hjemmehjelpstjenester der. Den samfunnsøkonomiske lønnsomheten ved heisinstallasjon kan måles ved å se på forholdet mellom nytten av og kostnadene knyttet til heisinstallasjon. Et mulig alternativ til etterinstallering av heis i eksisterende bebyggelse, er tilpasning og tilrettelegging for trinnfrihet til leiligheter i 1. etasjer. Dette gir imidlertid ikke en like fleksibel bebyggelse, og begrenser valgmulighetene for boligsøkerne.

Foreløpig er det ingen forskningsrapport som konkluderer med at etterinstallering generelt sett er samfunnsøkonomisk lønnsomt, uavhengig av

ulike faktorer ved etterinstalleringsprosjektet. Den samfunnsmessige lønnsomheten kan imidlertid ses i enkeltprosjekter, og avhenger av en rekke forhold, som antallet eldre i den enkelte leilighet, kostnadene ved installasjonen og lengden på økt botid i hjemmet. Utfordringen med slike samfunnsmessige analyser er at det er en rekke usikre faktorer som ikke er mulige eller er vanskelige å tallfeste, som for eksempel økt livskvalitet og trygghet hos beboere. Tidsperspektivet vil også være med å påvirke resultatet. Det å tilpasse et boligområde er en engangsinvestering som vil komme en rekke beboere til gode over mange år.

I rapporten *Kvarboende + tilgjengelighet = god økonomi?*, utarbeidet av SABO och Svenska Kommunförbundet (2004), ses det på den samfunnsøkonomiske nytten av tilgjengelighetsutbedringer mer generelt. Utgangspunktet er den samfunnsøkonomiske gevinsten ved at eldre blir boende i sine boliger mot kostnaden ved å flytte dem til omsorgsboliger/eldreboliger. Prosjektet gjennomfører en analyse av typisk bebyggelse fra de ulike tiår, fra 1940 til 1980-tallet. Rapportens konklusjon er at det samfunnsøkonomiske resultatet blir en konsekvens av en rekke faktorer, som for eksempel området og boligens karakter (som byggeår), andelen eldre og deres helse. Studien tyder på at man sannsynligvis vil kunne se en samfunnsøkonomisk nytte av utbedringene i områder med mange eldre og med en bygningsmasse som ikke krever store tilpasninger.

I rapporten *Samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming* (Medby m.fl. 2006) har NIBR/Byggforsk utviklet et verktøy for beregning av samfunnsøkonomisk nytte og kostnader i enkeltprosjekter, også ved etterinstallering av heis. Rapporten presenterer et nyttekostnadsanalyseeksempel av etterinstalleringsprosjektet i Sørenga borettslag på Hamar. Rapporten konkluderer med at det konkrete eksemplet ikke er samfunnsmessig lønnsomt. Analysen har imidlertid utelatt en rekke momenter som trekker i positiv retning. Ved hjelp av følsomhetsanalyser, dvs. endringer i enkeltanslag mens andre anslag holdes fast, framkommer det at f.eks. mindre endringer i antallet beboere per leilighet (det var få beboere per leilighet i dette spesielle prosjektet), eller en

liten reduksjon av investeringsbeløpet ville føre til at prosjektet er samfunnsmessig lønnsomt.

Den samfunnsøkonomiske analysen fra 2006 følges opp i rapporten "Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker" (Medby 2009). Bakgrunnen for denne analysen er at det i rapporten fra 2006 ble avdekket at mange nytteeffekter av universell utforming var vanskelig å måle. En nytteeffekt som rapporten mente det var mulig å tallfeste var husholdningenes verdsetting av heis, som kunne måles ved hjelp av prisforskjellen mellom boliger med eller uten heis. Med bakgrunn i dette gjennomfører Medby en studie av prisdata på boliger med og uten heis, solgt i et begrenset tidsrom og i et avgrenset og antatt homogent område i Oslo indre by (Majorstua). Det korrigeres for andre faktorer som kan forårsake prisforskjeller på boliger med eller uten heis, ved gjennomføring av en multivariat regresjonsanalyse. Utvalget består av 167 observasjoner. Det er ikke hentet inn opplysninger om dette er boliger i høy- eller lavblokk. Det antas imidlertid at det i liten grad er snakk om etterinstallering i de boligene hvor det er tilgang heis, og opplyses at det i området er mange høyblokker.

Analysen viser at heis er en faktor som har positiv innvirkning på kvadratmeterprisen på boligene. Priseffekten varierer med boligens størrelse. For de minste boligene er effekten av heis på kvadratmeterprisen i overkant av 5 prosent. For de største boligene er effekten i underkant av 7,5 prosent. Basert på disse opplysningene gjentas regneeksemplet for Sørenga borettslag fra 2006-rapporten. Tiltaket er nå samfunnsøkonomisk lønnsomt, både når man forutsetter en prisvekst på 5 og 7,5 prosent. Eksemplet viser at heisinstallasjon er samfunnsøkonomisk lønnsomt med god margin, gitt de forutsetningene analysen er basert på. Rapporten konkluderer med at siden forutsetningen i regneeksemplet er ganske "normale" er det grunnlag for å si at etterinstallasjon av heis er samfunnsøkonomisk lønnsomt hvis ikke investeringene er svært høye og det kreves store tilpasninger inne i boligen for å gjøre den universelt utformet.

### 6.3.2 Privatøkonomisk lønnsomhet

En antakelse om at etterinstallering av heis fører til en prisstigning på de aktuelle leilighetene og dermed en økonomisk gevinst for beboerne ligger til grunn for argumenter om at det offentlig ikke bør subsidiere etterinstallasjon av heis og dermed privat boligformue. For boligeiere vil økonomiske konsekvenser som mulig økning av felleskostnader, samt mulig verdiøkning av boligen være faktorer som påvirker viljen til å etterinstallere heis. Det er knyttet usikkerhet til om alle leilighetene i et borettslag får økt verdi som følge av heisen, og om denne verdistigningen overstiger belastningen med den økte fellesgjelden, slik at det totale regnestykket blir en økonomisk gevinst for beboerne.

Generelt vil man kunne si at etterinstallering av heis vil øke kvaliteten på boligeiendommen og dermed dens anseelse i markedet. Etterinstallering av heis vil være en modernisering av bygningsmassen, som man kan regne at markedet responderer positivt på. Det er generelt stor etterspørsel etter heis i nybyggingsprosjekter. For eksempel viser NBBLs byggestatistikk at boligblokker hvor det ikke stilles krav om heis i lovgivningen likevel bygges med heis, noe som er et resultat av at dette er salgbart i markedet.

Medby (2009) viser til en positiv priseffekt av heis i boligblokker på mellom 5 og 7 prosent. Studien er foretatt i et område av landet med generelt høye kvadratmeterpriser og beboere med relativt god betalingsevne. Vi kan ikke si noe om det er forskjell i priseffekt avhengig av boligens etasje basert på denne studien.

I borettslag tas det opp et felles lån som fører til økt fellesgjeld for den enkelte leilighet. Den som senere kjøper leiligheten overtar denne fellesgjelden, og er med på å betale for heisen i årene framover. En økning i fellesgjelden vil som regel gi en lavere salgspris for boligen. Nørve og Knudtzon (2009) anslår på bakgrunn av et regneeksempel basert på en estimert verdiøkning for de ulike etasjer, at etterinstallering av heis kun vil gi en økonomisk gevinst for leiligheter over 2. etasje. For 1. og 2. etasje vil den økte fellesgjelden kunne føre til en lavere salgspris og dermed til at man taper på heisen økonomisk. Dette gjelder særlig for 1. etasje som ikke kan forvente noen endring i boligens verdi som

resultat av heisen. I 2. etasje vil den økte verdi av boligen kunne bli så liten at den ikke kompenserer for redusert salgspris som følge av økt fellesgjeld.

En annen effekt av etterinstallering av heis på den interne verdifordelingen i boligselskapet er at 1. etasje mister sitt fortrinn som tilgjengelig bolig, noe som vil kunne påvirke salgssummen i markedet. Det vil kunne være både økonomiske "vinnere" og "tapere" i et etterinstalleringsprosjekt, og det er derfor ikke et enkelt regnestykke å si at heis øker verdien på borettslaget som helhet.

Man bør også ta i betraktning at enkelte som har behov for heisen kan ha en privatøkonomi som gjør det vanskelig å bære de ekstra kostnadene knyttet til etterinstallasjon av heis, helt uavhengig av om en slik investering vil være privatøkonomisk lønnsom på sikt eller ikke. Det er usikkert om vurderinger knyttet til salgsverdi av boligen spiller inn på beslutningen om å etterinstallere heis eller ikke. Samfunnets mål med etterinstallering av heis er blant annet at folk skal kunne bli boende i boligen og ikke måtte selge og flytte i alderdommen.

### **6.3.3 Fordeling/realisering av eventuelle gevinster**

Ett interessant aspekt ved nytte- og lønnsomhetsbetraktninger er *hvem* som mottar gevinstene og *når* disse realiseres. Mens for eksempel økt bo- og livskvalitet som følge av etterinstallering av heis er en direkte gevinst som private beboere realiserer umiddelbart og fortløpende, er redusert press på offentlige tjenester og botilbud en fortløpende gevinst som realiseres av det offentlige, i hovedsak kommunene. En eventuell økt salgsverdi på boliger vil komme private beboere til gode og kun ved flytting fra boligen.



## 7. Heismarkedet

### 7.1 Aktører på tilbudssiden – leverandører, installatører, service

Heismarkedet domineres av de fire store aktørene på verdensbasis:

- Kone AS
- Otis AS
- ThyssenKrupp
- Reber Schindler Heis AS.

Disse fire aktørene har en markedsandel på ca 60 prosent på verdensbasis, i Norge disse selskapenes markedsandel i følge KONE AS ca. 80 prosent. I tillegg er Mitsubishi en stor internasjonal aktør som ikke finnes i Norge. Utover dette består norske heistilbydere av en rekke mindre leverandører, som har ulik geografisk forankring. Noen av de mellomstore firmaene har flere avdelinger og er således landsdekkende, mens små lokale aktører kun har et begrenset geografisk marked. Leverandørene tilbyr installasjon og service. Ved søk på PROFF.no kan det registreres i underkant av 40 heisfirmaer i Norge per 2009. Søkjetjenesten bygger på data fra enhetsregisteret (Brønnøysundregisteret).

Bortsett fra en mellomstor bedrift, er det kun de store firmaene som er organisert i Heisleverandørenes Landsforening (HLF). HLF er en bransje- og arbeidsgiverorganisasjon i Norsk Teknologi, som er en landsforening i NHO. Deres nettsider oppgir at HLF organiserer seks medlemsbedrifter som arbeider med nymontasje, service og vedlikehold av heiser, rulletrapper, rullefortau og lignende. Medlemmene omsetter for ca. 850 millioner og har rundt 820 ansatte. I tillegg til Kone AS, Otis AS, ThyssenKrupp og Reber Schindler Heis AS (de fire store) er Schindler Stahl Heiser AS og Melbye Heisservice AS oppgitt som medlemmer på HLFs nettsider. Schindler Stahl Heiser AS er en del av Schindler-konsernet og leverer heisløsninger til skips- og offshoremarkedet i Norge. Melbye Heisservice AS er i følge egne nettsider et mindre firma med 17 ansatte basert i Oslo.

## 7.2 Periodisk sikkerhetskontroll av heiser

I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven er det fastsatt at sikkerhetskontroll kan utføres av enten sikkerhetskontrollør i kommunal heiskontrollordning, eller sikkerhetskontrollør tilknyttet landsomfattende heiskontrollordning med bemyndigelse fra departementet. Gjennom direktiv om godkjenning av yrkeskvalifikasjoner (2005/36/EF) kan yrkesutøvere fra EØS-området gjennomføre sikkerhetskontroll på heiser i Norge. Tilpasninger til direktivet er foreslått i forslag til nye tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

Norsk Heiskontroll (NHK) er et landsomfattende uavhengig kontrollorgan som ble formelt opprettet 1. august 1987 på initiativ fra daværende Kommunal- og arbeidsdepartementet. NHK utfører installasjons- og sikkerhetskontroll med heiser, rulletrapper og rullende fortau i samsvar med de til enhver tid gjeldende bestemmelser i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Etter innføringen av Heisdirektivet i 1999 kan sluttkontroll på nyinstallerte heiser foretas av annet teknisk kontrollorgan, for eksempel der hvor heisleverandøren er godkjent for CE-merking. Reglene for periodisk sikkerhetskontroll har derimot vært uendret siden opprettelsen av Norsk Heiskontroll.

Et av formålene med å opprette en landsdekkende kontrollordning gjennom heiskontrollen, var å sikre eiere av heisanlegg i hele landet sikkerhetskontroll av heiser til samme pris. NHK finansierer sin virksomhet med godtgjørelse for de tjenester som tilbys. Takstene for heiskontrollens ulike tjenester, som er like for hele landet, er forutsatt fastsatt slik at de årlige inntektene blir så nær de årlige kostnadene som mulig. Forslag til takster for NHKs periodiske kontroller skal forelegges Statens bygningstekniske etat (BE) før de fastsettes av NHKs styre (NHKs årsberetning 2007).

Norsk heiskontroll utfører periodisk sikkerhetskontroll i alle landets kommuner, bortsett fra Oslo. I Oslo er heiskontrollen en del av Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Oslo Heiskontroll utfører periodisk sikkerhetskontroll på heiser og diverse løfteinnretninger som rulletrapper og rullende fortau, innenfor Oslo kommunes grenser (kilde: [www.pbe.oslo.kommune.no/heiskontroll](http://www.pbe.oslo.kommune.no/heiskontroll)). De andre

kommunene som ved etableringen av NHK hadde egen kontrollordning har gradvis overlatt sikkerhetskontrollen til NHK (NHKs årsberetning 2007).

### **7.3 utfordringer knyttet til konkurransesituasjonen**

Etterinstalleringsmarkedet (prosjekter i boligselskapene) er som vi har sett ikke stort, og kan derfor oppleves som lite attraktivt for leverandørene. Boligselskaper er i denne sammenheng uprofesjonelle aktører, og det kan i følge KONE AS oppleves av leverandørene som vanskelig å håndtere borettslagene og den kompliserte beslutningsprosessen. Denne samme opplevelsen bekreftes av andre heisleverandører (Nørve og Knudtson 2009). Borettslag og sameier oppleves som arbeidskrevende og kompliserte å jobbe opp mot. Dette medfører at flere av de større og mer kjente leverandørene ikke prioriterer boligselskapene, noe som igjen gir mindre leverandører lettere innpass (Nørve og Knudtson 2009).

#### **7.3.1 Prosjekt for å få økt konkurranse ved etablering av nordiske aktører**

Våren 2006 tok Foreningen Næringseiendom sammen med Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) og Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) et initiativ for å få økt konkurranse på heismarkedet (nybyggingsmarkedet) gjennom å oppfordre nordiske heisfirmaer til å etablere seg i Norge. Det ble igangsatt et arbeid for å få nye aktører inn på markedet for å oppnå større konkurranse og lavere priser. I februar 2006 ble det holdt et oppstartsmøte i samarbeid med andre byggherreorganisasjoner, enkeltbyggherrer, rådgivere og entreprenører. Informasjonen om dette prosjektet er basert på intervju med prosjektleder for dette initiativet, samt ulike dokumenter utarbeidet i denne forbindelse.

Som et grunnlag for arbeidet ble det gjennom Skanska samlet inn priser på heiser i de nordiske landene. I følge vår informant viste denne kartleggingen både en byggekostnadsforskjell og en kostnadsforskjell på service på 65 %. Disse prisene er basert på ordinære nybyggingsprosjekter.

Gruppen så også igjennom hvilke hindringer som måtte ligge til grunn for import av heisfirmaer. I realiteten ligger det ingen hindringer i rammeverket for

utenlandske firmaer til å etablere seg i eller levere heiser til Norge. For eksempel har det tyske firmaet Lidl gjort dette. Lidls hovedkontor i Norge ble bygd med tysk totalentreprenør som fikk levert tysk heis, montasje og sluttkontroll.

Gruppen tok kontakt med en rekke heisfirmaer i Sverige, Danmark og Finland, for å oppmuntre disse til å etablere seg også i Norge. Noen av disse viste interesse for dette. Det er usikkert hvorvidt noen av firmaene har forsøkt å etablere seg i Norge. I 2006 hadde konjunkturoppgangen kommet for fullt også til Sverige, og firmaene hadde dermed nok ordrer hjemme. En forutsetning er at byggebransjen støtter de nye firmaene ved å handle med dem, så de kan etablere seg ordentlig i markedet og bli en reell konkurrent til de allerede etablerte heisfirmaene.

For at denne strategien skal lykkes er det i følge vår informant ønskelig at utenlandske firmaer også kan opprette egne kontorer i Norge, som kan sørge for service på heiser etter at de selv har montert dem. I områder som Oslo/Østlandsområdet er dette problemet mindre, siden utenlandske firmaer kan samkjøre service på mange heiser samtidig.

Servicesiden er en viktig del av kostnadsbildet. Det foreligger også en problematikk knyttet til at det er vanskelig å få til konkurranse rundt drift og vedlikehold av heiser, bl.a. fordi leverandører ikke vil gi fra seg data om tekniske spesifikasjoner. Dette gjør at man blir bundet til bestemte firmaer for drift og vedlikehold etter innkjøp av heisen. Dette gjelder særlig de store heisfirmaene. Mange små eller mellomstore leverandører tilbyr systemer som stort sett går med åpne protokoller, dvs. at dokumentasjon og manualer er tilgjengelig for andre. For å oppnå økt konkurranse også på dette feltet er det viktig å bevisstgjøre bestillere om dette, da det kan ha betydning for muligheten til å reforhandle serviceavtaler. En annen mulighet er å innføre regler som begrenser leverandørenes mulighet til å levere produkter med lukkede protokoller.

### **7.3.2 Kartellvirksomhet i EU-land**

At det er en asymmetri i forholdet mellom tilbydere og etterspørere i heismarkedet, er Europakommisjonens foreløpig største bot et eksempel på.

Datterselskaper av Otis, KONE, Schindler og ThyssenKrupp fikk i 2007 til sammen 992 millioner euro (ca. 8 milliarder kroner) i bøter for ulovlig samarbeid knyttet til installasjon og vedlikehold av heiser og rulletrapper i Belgia, Tyskland, Luxemburg og Nederland. I tillegg var Mitsubishi Elevator Europe B.V. med i det nederlandske kartellet. Fra 1995 til 2004 har disse selskapene drevet pris- og anbudssamarbeid og markedsdeling i strid med artikkel 81 i EF-traktaten og EØS-avtalens artikkel 53, som tilsvarer § 10 i den norske konkurranseloven. Europakommisjonen anslår at effektene av kartellvirksomheten vil kunne vare i 20 til 50 år, ettersom vedlikeholdet av heiser og rulletrapper ofte utføres av samme firmaet som installerte utstyret. Dermed vil markedene være fordreid i mange år framover.

I Nederland har et stort antall allmennyttige boligforetak gått sammen for få økonomisk kompensasjon for de skader som denne virksomheten har påført dem (kilde: [www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)). Sammen har de dannet en stiftelse som i dag representerer 43 større boligorganisasjoner, som til sammen eier 5000 heiser. Stiftelsen skal også jobbe for et åpnere heismarked.

## **8. Forslag til tiltak for å oppnå flere heiser**

Det lave antallet etterinstalleringer i boligselskapene de siste årene viser at de strategier og tiltak man så langt har satset på ikke har vært tilstrekkelige til å føre til en omfattende bølge av etterinstalleringsprosjekter. I dette kapitlet vil vi trekke fram og drøfte noen ulike tiltak og anbefalinger som vil kunne være med på å få til flere heiser i boligselskapene. Disse er økonomiske tiltak, kompetanseheving, tekniske avklaringer og muligheter for å påvirke heisbransjen.

Punktvis er tiltakene som foreslås og drøftes:

- Tilskudd til investering
- Tilskudd til kunnskapsoppbygging hos boligselskapenes rådgivere: boligbyggelagene
- Informasjonstiltak rettet mot boligeiere i flerbolighus
- Økt kunnskap om lønnsomhet
- Avklaring av dispensasjonsmuligheter i smalheisprosjekter
- Heisbransjen – konkurranse om serviceavtaler

### **8.1 Finansiering av heisen: tilskudd til investering**

En forutsetning for å få til flere etterinstalleringsprosjekter er gode finansieringsløsninger. I dette avsnittet ser vi nærmere på noen aktuelle alternativer.

#### **8.1.2 Grunnlånet: mulighet for refinansiering?**

Kan Husbankens grunnlån brukes mer aktivt for å få økt virksomhet innen etterinstallering av heis? Flere boligselskap har "gamle" grunnlån i Husbanken. Ved opptak av grunnlån til etterinstallering av heis er det ikke mulig å foreta refinansiering av eksisterende lån slik at borettslaget fortsatt sitter med ett grunnlån. En første tilnærming vil derfor være er å åpne for muligheten for refinansiering av gamle grunnlån.

Slik situasjonen er i dag vil Husbankens rentefastsettingsprinsipp gi rentebetingelser som er svært lik den boligselskap kan få i det private lånemarkedet. Grunnlånet er derfor et verktøy som bare i liten grad vil gi effekt i form av økt aktivitet på et så kostnadskrevenne felt. En mulighet for å styrke grunnlånet er å fjerne Husbankens rentemargin på 0,5 prosentenheter for denne typen investeringer.

### **8.1.3 Vurdering av opprettelse av en heisobligasjon**

Trondheim og Omegn Boligbyggelag (TOBB) foreslo i 2006 å opprette en statlig heisobligasjon, et rente- og avdragsfritt lån til etterinstallering av heis i boligbygg. Forslaget er oversendt Husbanken, som igjen har sendt forslaget til NBBL til vurdering i forbindelse med dette utredningsprosjektet. Forslaget til TOBB gikk ut på at lånet deles opp med en andel på hver leilighet, og er rente- og avdragsfritt for den som bor i boligen på det tidspunktet heisen installeres. Obligasjonen nedbetales individuelt for hver andel, og nedbetalingen starter etter første gangs salg av den enkelte bolig.

Modellens intensjon er at felleskostnadene ikke skal øke som følge av heisen (bortsett fra drift og vedlikehold) for beboere i boligen på tidspunktet heisen installeres. Dette vil gjøre det mer attraktivt for beboerne å stemme for et heisprosjekt i borettslaget.

Etter NBBLs vurdering er en slik løsning i strid med de juridiske utgangspunktene for felleslånet og vilkårene for dette (Stormfelt 2009). Etter dette vil alle andelseiere ha de samme vilkår på sin del av felleslånet. En ordning med heisobligasjon vil være uproblematisk hvis rentene og avdragene som påløper etter det første salget ble fordelt på samtlige andelseiere i borettslaget. Med TOBBs forslag legges det imidlertid til grunn at lånet er rente- og avdragsfritt inntil første salg, og det da skal begynne å løpe renter på den delen av heislånet som er tenkt knyttet til den boligen som er solgt. Det er altså den nye andelseieren som skal betale renter og avdrag på lånet. Dette blir da en ordning som vanskelig lar seg forene med borettslagsloven som utgangspunkt.

En ordning som går på at noen andelseiere skal betale høyere felleskostnader enn andre andelseiere er etter NBBLs oppfatning problematisk i forhold til reglene om myndighetsmisbruk i brl §§ 7-13 og 8-15. En ordning der kun nye andelseiere betaler renter og avdrag på heislånet gir etter NBBLs oppfatning de som var andelseiere da heisen ble bygd en urimelig fordel til skade for de andelseierne som siden kjøper seg inn i borettslaget. Konklusjonen er at et borettslag ikke har adgang til å vedta at andelseierne har ulikt ansvar for borettslagets fellesgjeld (Stormfelt 2009).

Det kan hevdes at de som kjøper andelene etter at heis er installert kan ta høyde for at felleskostnadene vil øke fordi det skal betales renter og avdrag på heislånet. Dette skaper imidlertid en uklar situasjon med mulighet for misforståelser, fordi andelene vil ha forskjellig andel fellesgjeld før og etter salg. Spesielt kan en frykte at dette vil kunne føre til misforståelser ved private salg. Selv om det skulle ha vært mulig å innføre en slik ordning ville et slikt praktisk argument ha talt mot ordningen (Stormfelt 2009).

For det offentlige (Husbanken) vil konsekvensene av en ordinær tilskuddsfinansiering være at størrelsen på subsidiebeløpet er kjent, i motsetning til ved den skisserte heisobligasjonen. Ved heisobligasjon avhenger beløpet av hvor lenge opprinnelig beboer blir boende – og innebærer således ingen målretting av de offentlige midlene, men snarere en påvirkning av andelseiere for å få dem til å stemme ja. Det blir dermed vanskelig for det offentlige å vite hvor store midler som skal avsettes til en slik ordning. Til gjengjeld blir det gjennom en heisobligasjon tilbakeført midler til staten ved tilbakebetaling av lånet etter første gangs salg. Heisobligasjonen innebærer en ulikebehandling av beboere basert på lengden på boforholdet, i motsetning til et tilskudd som fordeles mellom beboerne i borettslaget etter en likhetstankegang, og kommer nåværende og nye beboere til gode gjennom lavere fellesgjeld.

#### **8.1.4 Tilskudd til prosjektering og investering**

Som vist i kartleggingen av heisprosjekter i borettslag har det vært få prosjekter i borettslag etter at den statlige tilskuddsordningen forsvant. Boligbyggelaget som fikk størst drahjelp av dette tilskuddet klarte å realisere en rekke prosjekter



uten tilskudd, etter at det først hadde blitt etablert så mange lokale prosjekter at det påvirket markedet/etterspørselen etter heis.

Etter at NBBLs utredningsprosjekt startet opp ble det etablert et tilskudd i Husbanken til prosjektering av heis i eksisterende bebyggelse. Dette er for 2009 utvidet til å omfatte også støtte til investering av heis. Det er grunn til å stille spørsmål om et prosjekteringsstilskudd, som dekker en meget liten andel av prosjektets totale kostnader vil være et sterkt nok incitament til å virke stimulerende på etterspørselen etter heis. 5 millioner strekker heller ikke langt til som investeringstilskudd når vi snakker om prosjekter som har en total investering på mellom kr. 1,3 og 2,2 mill. pr installasjon, avhengig av hvilken løsning som er mulig.

En økonomisk støtteordning til etterinstallering av heis bør etter det vi erfarer ha en innretning som er steds- og områdebasert. Erfaringer fra Hamar viser at smitteeffekten er stor – når flere borettslag i nærmiljøet har tatt skrittet med å etterinstallere, følger andre etter. En annen effekt vil være at det bidrar til å bygge opp lokale boligtilbud tilpasset ulike behov og livsfaser. Dette vil særlig være nødvendig i områder hvor nyboligbyggingen er liten, og det ikke finnes noen andre tilbud i boligmassen.

## **8.2 Tilskudd til kompetanseheving og etablering av lokale piloter**

En utfordring for boligselskap som ønsker å etterinstallere heis, er å finne gode rådgivere som kan bistå i den kompliserte prosessen. Nørve og Knudtzon (2009) peker også på utfordringen med å finne gode og uhildede rådgivere, og er usikker på om alle boligbyggelag er i stand til å spille rollen som rådgivere og pådrivere på dette feltet i dag.

Det vil være en stor fordel for styrer i borettslag og sameier om en og samme rådgiver både kan bistå når det gjelder juridiske spørsmål (for eksempel fordeling av kostnader), økonomiske og tekniske spørsmål knyttet til etterinstalleringen. Av data NBBL har samlet inn gjennom flere undersøkelser kan vi se at ca 24 boligbyggelag siden starten av 90-tallet har bistått boligselskap i etterinstalleringsprosjekter.

Etterinstalleringsprosjekter krever en bred teknisk kompetanse og god kjennskap til det aktuelle boligselskapet når det gjelder økonomi, juridiske forhold, planlagte opprustingstiltak og beboersammensetning. NBBL viser her til erfaringer fra Hamar og Omegn BBL som viser at det først var når boligbyggelaget fikk en god ballast i form av kompetanse at det kunne være pådriver overfor borettslagene, og få til gode konkrete prosjekter. Gjennom Hamar og Omegn BBLs erfaringer med etterinstalleringsprosjekter og NBBLs pågående og tidligere utredningsprosjekt er det samlet en rekke erfaringer som kan legges til grunn for denne kompetansehevingen.

Et tilskudd til boligbyggelag til opparbeidelse av økt kompetanse rundt etterinstallering av heis, ville kunne bidra til å gjøre boligbyggelagene i bedre stand til å kunne bli både rådgivere og pådrivere i slike prosesser.

Tilskudd til pilotprosjekter i borettslag tilknyttet boligbyggelag som får tilskudd til kompetansebygging kan være en måte å bygge opp denne kompetansen på gjennom praktisk erfaring. Dette vil kunne stimulere boligbyggelagene til å innta en pådriverrolle innenfor egen forvaltningsmasse. Erfaringer fra Hamar viser at det er viktig med lokale piloter for å få til en lokal etterspørsel etter heis (med eller uten tilskudd). Man kan forutsette en geografisk spredning av prosjektene og en viss alderssammensetning i borettslag som får tilskudd til heisinvesteringen.

### **8.3 Informasjonstiltak rettet mot boligeiere i flerbolighus**

Informasjonstiltak rettet mot boligeiere for å informere om hvilke muligheter som finnes, og stimulere til investeringer som bedrer tilgjengeligheten i eksisterende boligmasse, er nødvendig for å realisere målene for eksisterende boligmasse.

For eksempel har informasjonskampanjen og nettstedet "Din Feil" støttet av Informasjonsprogrammet for universell utforming i byggsektoren, og "Ingen hindring" i regi av SHdir hatt som mål å øke bevisstheten rundt universell utforming. Informasjonsdelen av kampanjene har hatt begrenset varighet og har rettet seg mot befolkningen som helhet.

Det er fortsatt stort behov for kunnskap blant boligeiere og boligkjøpere, som er de som skal etterspørre økt tilgjengelighet, både i ny og eksisterende boligmasse. I forbindelse med heisprosjekter ser man sjelden at det er beboerne selv som tar initiativ, noe som kan tyde på at bevisstheten rundt dette er lav (NBBL 2007). Erfaringer med etterinstallering av heis i borettslag viser at det er viktig å se med egne øyne hva tilgjengelighetstiltakene innebærer i praksis.

Det er behov for langsiktige og målrettede informasjonstiltak for å få til holdningsendringer blant boligeiere. Det er også behov for en mer systematisk tilnærming til borettslagsbebyggelsen og utfordringene knyttet til at mange av tiltakene i denne bebyggelsens fellesarealer skal vedtas som en flertallsbeslutning av beboere med ulike behov og interesser.

#### **8.4 Økt kunnskap om lønnsomhet**

Argumentasjonen knyttet til etterinstallering av heis inneholder argumenter om både privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk lønnsomhet. Her mangler det fortsatt kunnskap for å kunne gi boligeiere beslutningsgrunnlag for egne valg, samt argumenter for hvordan kostnader i forbindelse med etterinstallering skal fordeles mellom private boligeiere og evt. det offentlige.

Et sentralt argument ved etterinstalleringsprosjekter er verdiøkning av boligen. Vi trenger flere erfaringstall på verdiøkning på boliger med heis i ulike boligmarkeder. Stiger boliger i verdi tilsvarende eller mer enn investeringen, og hvordan er den interne fordelingen i boligselskapet?

Økt kunnskap om den samfunnsøkonomiske nytten av ulike tilgjengelighetstiltak i eksisterende boligmasse (deriblant heis), vil kunne legge grunnlaget for et økt samarbeid mellom boligselskap og kommuner om tiltak som kan gjøre det enklere for flere å bli boende i sine boliger i alderdommen. Det vil også legge grunnlaget for en debatt om hvordan man skal fordele kostnadene knyttet til dette.

## **8.5 Avklaring av dispensasjonsmuligheter ved smalheisprosjekter**

En mer forutsigbar praksis ved behandlinger av søknader av dispensasjon vil kunne gjøre det enklere å gjennomføre smalheisprosjekter, der hvor man trenger å korte inn på trappebredden for å få plass til heisen i trapperommet.

Kommunene vurderer problemstillinger knyttet til brannsikkerhet og brukbarhet ulikt i slike saker. Hver søknad må vurderes på selvstendig grunnlag, men redusert tid på behandlingen av slike saker vil kunne øke forutsigbarheten for styrer som planlegger slike prosjekter. I kartleggingen av heisprosjekter, opplevde boligbyggelag fra 2 år og ned til noen få ukers saksbehandlingstid på dispensasjonssøknader, som i alle tilfeller ble innvilget.

## **8.6 Heisbransjen: Konkurransen om serviceavtaler**

Det er grunn til å tro at boligselskapene kan spare penger på økt konkurranse knyttet til serviceavtaler. Byggebransjen har selv forsøkt et initiativ for å få til økt konkurranse på heismarkedet, gjennom å oppfordre nordiske heisleverandører til å etablere seg i Norge. Dette for å få ned kostnader på både investering og service. En av erfaringene i denne sammenheng er at forbrukerne/bestiller av heisen må bevisstgjøres i forhold til flere aspekter ved heiskjøpet, deriblant inngåelsen av serviceavtaler. Mens mange heisleverandører opererer med lukkede protokoller, slik at du binder deg til dem som leverandør av service i heisens levetid, har andre, mindre aktører åpne protokoller, slik at andre kan overta service etter en anbudsrunde over rimeligste serviceleverandør. En annen mulighet er å innføre regler som begrenser leverandørenes mulighet til å levere produkter med lukkede protokoller.

## **9. Anbefalinger fra boligbyggelag**

Som en del av NBBLs seminar Teknisk Forum, arrangerte prosjektet i april 2008 en idédugnad med boligbyggelagene hvor temaet var "Hvordan kan vi i Norske Boligbyggelag få flere heiser i eksisterende blokkbebyggelse?". Nedenfor følger noen av boligbyggelagenes anbefalinger om heisprosjekter. Se vedlegg 2.

### **9.1 Beslutningsprosessen – anbefalinger i konkrete prosjekter**

Av boligbyggelagene ble det i stor grad lagt vekt på ulike faktorer som er viktig for å få til en god beslutningsprosess i borettslagene, som ulike argumenter og innsalgsstrategier. Mange la vekt på at det er viktig å avklare styrets rolle på den ene siden, og boligbyggelagets på den andre. Det er viktig at det er full oppslutning om prosjektet i styret, og at styret har god informasjon om hva prosjektet går ut på og kan kommunisere fordelene av å etterinstallere heis til beboerne. Befaring til ulike heisanlegg for å se prosjekter i praksis blir trukket fram som et ekstra effektivt virkemiddel. Boligbyggelaget på sin side kan bistå styrene i beslutningsprosessen, både når det gjelder tekniske løsninger, finansiering, tilbudsinnhenting og andre strategiske valg.

### **9.2 Behov for kompetanse i styrer og boligbyggelag**

Slik det tidligere er vist i rapporten er det et kompetansebehov når det gjelder etterinstallering av heis. Dette støttes også av boligbyggelag som deltok på seminaret. Det er et stort behov for informasjon til styrer og beboere i borettslag. Det er også behov for kompetanseoppbygging i boligbyggelagene, for å kunne bistå og veilede borettslagstyrene og eventuelt være pådrivere i å få gjennomført heisprosjekter.

### **9.3 Boligbyggelagenes strategi: Se heis som en del av en større opprusting**

Flere av boligbyggelagene som har gjennomført heisprosjekter understreker at det kan være en effektiv strategi å kombinere heis med andre tiltak i borettslaget, altså lage ulike "pakkeløsninger". Dersom prosjektet i tillegg

inneholder flere attraktive opprustingstiltak, som nye porttelefoner, oppussing av oppganger eller lignende vil prosjektet også inneholde goder for de som ikke føler de har direkte behov for heisen.

#### **9.4 Dialog med stat og kommune for å synliggjøre utfordringer**

Boligbyggelagene understreket også behovet for en dialog med offentlige myndigheter for å synliggjøre utfordringer knyttet til de store investeringene og høye kostnadene til drift av heisen, som er noe flere av deltakerne så på som hindre for å få til flere heiser. Det var en forventning til at NBBL skal videreføre det interessepolitiske arbeidet for å få politisk oppslutning om å gjeninnføre et tilskudd til heis (investeringstilskudd). Flere la også vekt på at boligbyggelagene i økende grad kan samarbeide med kommunen om hvordan man kan legge til rette for å imøtekomme eldres boligbehov i alderdommen, og på den måten synliggjøre utfordringene man står overfor i den eksisterende boligmassen.

## 10. Referanser

Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk, 1997 (TEK)

Husbanken og NAV (2006): *Boligtilpasning*

KRD (2009): Høringsnotat, Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. 23. juni 2009

Lilleholt K., Wyller C.F. og Aagenæs M. (2006): *Borettslovkommentaren*

Lov om burettslag (burettslagslova), LOV-2003-06-06-39

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), LOV-1997-05-23-31

NOU 2001:22 *Fra bruker til borger*

NOU 2002:2 *Boligmarkedene og boligpolitikken*

Plattform for regjeringssamarbeidet mellom Arbeiderpartiet, Sosialistisk Venstreparti og Senterpartiet 2005-2009 (Soria Moria erklæringen)

Medby, P. m.fl. (2006): *Samfunnsøkonomiske effekter av universell utforming*, samarbeidsrapport Byggforsk/NIBR

Medby, P. (2009): *Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker*. NIBR-rapport 2009:15

Mostue B. A. og Drangsholt G. (2008): *Universell utforming av bygninger og brannsikkerhet. Kostnader for tiltak og muligheter for assistert evakuering*. SINTEF NBL AS.

NBBL (2000): *Fysisk tilgjengelighet i boligsamvirkets blokkbebyggelse*, NBBL Rapport 2000:2

NBBL (2007): *Fysisk tilgjengelighet i Norske Boligbyggelag. Kartlegging og kunnskapsstatus*.

NBBL (2002): *Ny heis i eldre hus. Etterinstallering av heis i lavblokker*. Eksempelsamling.

NBBL (2009): Byggestatistikk 2008

NBBL (2009): Årsstatistikk 2008

NBBL (2009): *Lov og rett i borettslag, en artikkelsamling*

Norges Handikapforbund (2004): *Full deltakelse og likestilling. Tilgjengelige bygg og uteområder*

Norsk Heiskontroll (2008): Årsmelding og regnskap 2007

Nørve S. og Knudtson L. (2009): *Rapport om etterinstallering av heis*, utkast av desember 2008, kommende NIBR-rapport.

Plan- og bygningslov, LOV-1985-06-14-77

SABO och Svenska Kommunförbundet (2004): *Kvarboende + tilgjengelighet = god økonomi?*

Stenstad, V. (2008): *Smalheis i eksisterende trapperom*. Notat, Statens Bygningstekniske Etat

Stormfelt F. (2008): *Installering av heis i borettslag og eierseksjonssameier – noen juridiske utgangspunkt*. Internt notat, NBBL

Stormfelt F. (2009): *Vurdering av TOBBs heisobligasjon*. Internt notat, NBBL

Stortingsmelding nr. 23, 2003-2004 *Om boligpolitikken*

Stortingsmelding nr. 40 2002-2003 *Nedbygging av funksjonshemmende barrierer*

Veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997 (REN)

**Nettsider:**

[www.dinside.no](http://www.dinside.no)

[www.hlf.norskteknologi.no](http://www.hlf.norskteknologi.no)

[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

[www.proff.no](http://www.proff.no)

[www.melbyeheis.no](http://www.melbyeheis.no)

[www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)



**Vedlegg 1: Heisprosjekter i boligbyggelagens forvaltningsmasse fra starten av 1990-tallet og fram til 2008**

<b>Heiser på 90-tallet og under statlig tilskuddsordning (ikke alle disse prosjektene er tilskuddsfinansiert).</b>		
<b>BBL</b>	<b>Antall heiser</b>	<b>Antall boliger</b>
BYBO, Hammerfest	1	124
Eidsberg BBL	4	129
Hamar og Omegn BBL (med tilskudd)	32	383
Hetland BBL	7	200
Kristiansund BBL	1	32
Levanger BBL	3	53
LHLs Boligselskap	9	170
Molde og Omegn BBL	2	36
Narvik BBL	6	84
Nesodden BBL	1	25
Sandnes	7	214
Sarpsborg BBL	1	15
Sogn og Fjordane BBL	1	65
Sunndal BBL	1	33
Svolvær BBL	2	16
USBL	1	72
Vennesla BBL	1	24
Verdal BBL	14	156
Halden BBL	1	2
Møre og Romsdal	2	36
<b>SUM</b>	<b>97</b>	<b>1869</b>

<b>Heiser installert etter avslutning av statlig tilskuddsordning, 2000-2008</b>		
<b>BBL</b>	<b>Antall heiser</b>	<b>Antall boliger</b>
Hamar (uten tilskudd)	79	1000
Gjøvik	5	54
Larvik	3	26
Sandefjord	5	40
Halden	4	200
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>1320</b>

## Vedlegg 2

### Teknisk Forum, april 2008. Idédugnad med boligbyggelag

