

Nødvendig for noen - nyttig for alle

En nordisk rapport om fysisk tilgjengelighet til boliger



VVO AB



BOLIGSELSKABERNES LANDSFÖRENING



Forord

Foreliggende rapport er framkommet gjennom samarbeidet i NBO - organisasjonen for kooperative og allmennyttige boligselskaper i de nordiske land. Formålet med rapporten er å gi et innblikk i hvordan situasjonen rundt fysisk tilgjengelighet og boliger arter seg i de ulike nordiske land. Rapporten er i hovedsak basert på innspill gjennom de ulike organisasjonene som er med i NBO, og rapporten bærer derfor preg av hvordan tematikken oppfattes og behandles i disse organisasjonene. Siden hovedadressaten for rapporten er ansatte i NBO-organisasjonene, er en slik vinkling naturlig.

Denne rapporten er laget til NBOs årskonferanse i Helsingfors høsten 2006. Primært er den ment som et bidrag til å løfte og synliggjøre temaet tilgjengelighet - bringe det høyere opp på agendaen - både i NBOs boligselskaper og i det boligpolitiske ordskiftet.

Fagekspertise og ildsjeler på boliger og tilgjengelighet finnes i svært mange av NBOs boligselskaper. Denne rapporten er ikke skrevet for disse. Utgangspunktet for NBOs styre - som er initiativtaker til rapporten - har vært å øke den **generelle oppmerksomheten**, kunnskapen og engasjementet rundt temaet i "NBO-familien".

NBOs arbeidsgruppe som har stått ansvarlig for utarbeidelsen av rapporten har bestått av **Tore Johannesen, NBBL/NBO, Anker Jensen, BL og Stefan Rein, HSB**.

Det er ikke alle steder vi har greid eller rukket å få med tall eller vurderinger for alle de nordiske land, og dette utgjør en åpenbar begrensning og svakhet ved rapporten. Særlig er opplysningene fra Finland og Island mangelfulle. På tross av dette tror vi allikevel at mange vil ha nytte av den informasjon og de vurderinger som kommer fram i rapporten.

Noe manglende kvalitetssikring av tallmateriale som er benyttet i rapporten, gjør at det henstilles til å vise forsiktighet og kritisk sans før man går aktivt ut og bruker tall fra rapporten.

Det meste av teksten i rapporten er på norsk, men det er samtidig avsnitt som er på hhv. dansk og svensk. Dette er tekst som i all hovedsak er produsert i respektive organisasjoner/land, og vi har ikke tatt brydderiet med å oversette. Vi har vurdert det slik at dette ikke burde skape store problemer for lesbarheten, samtidig som det har den fordel at det i noen sammenhenger framtrer klart at vi står overfor tekst og vurderinger som er gjort i de respektive organisasjoner/land og ikke i NBOs sekretariat/arbeidsgruppe.

Foto, forsiden og høyre kolonne:

Aud Mona og Bjørnar Ottosen trives godt i Norbyhagen borettslag hvor både rullestolbrukere, svaksynte og 4 åringen på trehjulssykkle nyter godt av den universielle utformingen av bomiljøet.

Alle foto: nyebilder.no

Innholdsfortegnelse

Forord	2
Innledning	4
Kap. I Boligsituasjonen	
1. Kjennetegn ved boligene i de nordiske land	5
- Hvor stort er behovet for heis/elevator?	
- Hvor mange familier mangler heis?	
2. Boliger i NBOs boligselskaper	10
- Kartlegginger	
3. Behov og etterspørsel	12
- Eldrebølge	
Oppsummerende punkter fra Kap I	16
Kap. II Hva sier lovverket?	
1. Nærmere om lovverket i Danmark	17
2. Nærmere om lovverket i Norge	19
3. Nærmere om lovgivningen i Sverige	20
4. Om isländska lagar	20
5. Tilgjengelighetskrav gjennom EU?	21
Oppsummerende punkter fra Kap II	22
Kap. III Tilgjengelighet og boligpolitikk	
1. Boligpolitiske målsettinger/aktiviteter i ulike land	23
- Norge - universell utforming	
- Danmark - mange ulike initiativ	
- Finland - utmanande hissprosjekt	
- Sverige - national handlingsplan	
2. Økonomiske virkemidler	28
- Finansieringsordninger i Danmark	
- Finansieringsordninger i Norge	
- Finansieringsordninger i Sverige og Finland	
Oppsummerende punkter fra Kap III	34
Kap. IV Hva gjøres i NBO-organisasjonene?	
1. Danmark og BL	35
2. De tre svenske NBO-organisasjonene	37
3. Norge og NBBL	39
4. Finland og VVO	41
Oppsummerende punkter fra Kap IV	42
Litteraturhenvisninger og lenker	43
Vedlegg om "universell utforming"	45



Innledning - disposisjon

Rapporten er delt i fire:

Kapittel I:

Her presenteres tall og fakta om hvordan boligtilbudet arter seg i de ulike land - med hovedvekt på hvordan situasjonen er i de segmentene av boligmarkedet hvor NBOs boligselskaper opererer. I tillegg går vi også inn på hvordan etterspørselsida (og behovene) vil arte seg i årene framover. Her dokumenteres ikke minst den eldrebølge vi står foran i alle de nordiske land.

Kapittel II:

I denne delen går vi inn på hvordan lovverket i de ulike nordiske land forholder seg til dette med fysisk tilgjengelighet. Hvor strenge krav eksisterer i de ulike nordiske land? Vil EU komme til å stille tilgjengelighetskrav?

Kapittel III:

I dette kapitlet ser vi nærmere på hvordan fysisk tilgjengelighet til boliger står i det boligpolitiske bildet. Vi ser både på hvordan målsettinger er formulert fra myndighetenes side og hvilke (offentlige) økonomiske finansierings- og støtteordninger som finnes til dette formålet i de ulike land.

Kapittel IV:

Avslutningsvis går vi nærmere inn på hvordan spørsmålet om fysisk tilgjengelighet blir håndtert og arbeidet med i de ulike NBO-organisasjonene. Her ligger hovedfokus på sentralorganisasjonenes arbeid og virksomhet rundt temaet fysisk tilgjengelighet.



Motalavej kvarteret i Korsør Danmark. En ombygning af 60 familieboliger til 61 ældreboliger med tilhørende serviceareal på ca. 600 m², som led i gennemførelse af en Helhedsplan for et område på knap 1000 boliger. Ombygningen er blandt andet sket for at skabe større bredde i udbuddet af boliger, og for at opfylde et behov for boliger med bedre tilgængelighed i bydelen. Foto: KAB - Bolig og Byggeadministration

Kap I. Boligsituasjonen

Hvor gode eller dårlige er våre boliger med hensyn på tilgjengelighet? Vil etterspørselen etter boliger med god tilgjengelighet øke i framtida? Dette er av de spørsmål som forsøkes belyst i dette første kapitlet i rapporten.

Vi starter opp med "tilbudssida" - det vil si: Hvordan er det foreliggende boligtilbudet vurdert i forhold til tilgjengelighet? Denne problemstillingen vil bli presentert på to ulike nivåer:

For det første for boligmassen sett under ett. I denne delen vil det altså bli lagt fram tall og vurderinger knyttet til den totale boligmassen i de ulike land.

For det andre vil vi gå nærmere inn på det boligtilbudet som de ulike NBO-organisasjonene kan tilby sine medlemmer og kunder. Hvor god tilgjengelighet kjennetegner dette boligtilbudet?

1. Kjennetegn ved boligene i de nordiske land

Hvor høye hus?

Trapper (trinn) representerer det største hinderet for å skape økt fysisk tilgjengelighet i våre boliger. Et første nærliggende spørsmål er derfor dette: Hvor høye er boligene gjennomgående i de nordiske land? Er fordelingen på lave og høye hus nokså lik - eller står vi overfor store forskjeller mellom de ulike nordiske land?

En skulle tro at dette var ganske enkel informasjon å frambringe, men så er ikke tilfelle. Det har derfor ikke vært mulig å få utarbeidet en samlet tabell som sammenligner boligene i ulike nordiske land, med hensyn på antall etasjer i bygningene. Allikevel har vi presentert noen tall fra de tre skandinaviske land, som forteller noe om boligmassens fordeling på høye og lave hus - men tallene er altså ikke direkte sammenlignbare:

Hvor ulike?

Av tallmaterialet kan vi slå fast at boligmassen - med hensyn på høyde - er noe forskjellig i de nordiske land, men kanskje mindre enn mange synes å tro - og nyansene går i en retning som trolig er noe overraskende for mange. For eksempel har man fra et norsk ståsted et bilde av Sverige som mye mer urbanisert enn Norge - og som en konsekvens av dette at Sverige har en annen boligstruktur, bestående av en større andel fleretasjershus enn i Norge. Dette bildet stemmer imidlertid ikke: I Sverige befinner 4 av fem boliger seg i hus på 1-2 etasjer, mens det tilsvarende tallet for Norge er 3 av 4 familier/boliger. I Danmark ligger andelen boliger i 1-2 etasjer på omkring 60%. Andelen boliger beliggende i bygninger på over to etasjer, ser altså ut å variere mellom 20-40% i de tre skandinaviske land.

Selv om Norge er et land bestående av svært mange eneboliger (nærmere 60%), skiller altså ikke Norge seg ut som et land med en spesielt stor andel lave hus - heller tvert i mot. Det som trolig er tilfelle er at andelen rekkehus/radhus og andre lave flerfamiliehus, utgjør en langt større andel av boligmassen i Danmark og Sverige, enn i Norge.

Boliger i ulike nordiske land fordelt på etasjer i bygningen:

Norge:

	Ant. boliger	Andel
1 etasje	575 222	29%
2 etasjer	908 624	46%
3-4 etasjer	349 927	18%
5 + etasjer	127 775	7%
Bolig tot.	1 961 548	100%

Sverige:

	Ant. boliger	Andel
1-2 etasjer	3 234 000	80%
3 etasjer	416 000	10%
4+ etasjer	390 000	10%
Bolig tot.	4 040 000 ¹	100%

¹ Denna siffror utgör summan av antalet småhus samt hushåll i flerbostadshus enligt SCBs bostads- och hyresundersökning (urvalsundersökning). Det totala antalet lägenheter 2002 var 4 329 000, varav 2 337 000 i flerbostadshus och 1 970 000 i småhus.

Danmark:

Av 2.561.000 boliger er ca.:
40% parcellhus
40% etagehus
20 % rekkehus o.a.

De tekniske investeringene som skal til for å bedre tilgjengeligheten i 1-2 etasjers boliger, vil i all hovedsak måtte foretas av den enkelte husstand. Tilgjengelighetsinvesteringer i lavhus vil dessuten være av en noe annen type (f.eks. trappeheis) enn det som aktuelt i flerfamiliehus på mer enn to etasjer. Blant annet vil installering av heiser være lite aktuelt i boliger på to etasjer, ganske enkelt fordi det blir for kostbart.

Det vi også kan konstatere på basis av disse tallene, er at etterinstallasjoner av heis/elevator som et middel til å bedre tilgjengeligheten til våre boliger, vil spille en større rolle i Danmark, enn i Sverige og Norge (og helt sikkert også Island). Dette følger ganske enkelt av hva slags hus som dominerer i boligmassen. Som **nasjoner** står derfor alle de nordiske overfor store utfordringer i forhold til å bedre tilgjengeligheten i lavhus.

For **NBOs organisasjoner** og boligselskaper er det imidlertid tilgjengelighet i fleretasjershus som representerer hovedutfordringen, siden det er denne typen boliger som dominerer i NBOs boligselskaper (se lenger ned).

Hvor stort er behovet for heis/elevator?

Skal bolighus på mer enn 2 etasjer være anvendelige for bevegelsehemmede, er det nærmest en forutsetning at det må være en heis i bygningen. Hvor stor andel av boligene som befinner seg i bygninger på mer enn 2 etasjer og **som har heis**, blir derfor et viktig indikator for tilgjengelighetssituasjonen.

Vi har heller ikke her lyktes i å få inn presise nok tall til å kunne lage en samlet tabell, men noe illustrerende tallmateriale har vi fått fram:

I **Norge** har litt under 10% av boligene som befinner i 3-4 etasjers bygninger tilgang til heis. Dette innebærer at det er 316 000 husstander i denne typen boliger/ bygninger hvor det mangler heis. I ca. 15% av disse husstandene/familiene er eldste person 70 år eller mer.

For boliger beliggende i hus på 5 etasjer eller mer, har 64% tilgang til heis. Totalt betyr dette at i Norge **mangler 77% av husstandene** i blokker/fleretasjesbygg på 3 etasjer eller mer tilgang på heis. Dette representerer totalt noe over 360 000 boliger/husstander og hvis alle disse skulle fått tilgang på heis, ville det bety nærmere **40 000 heiser**. Nå vil det neppe være teknisk eller økonomisk mulig å få til heisløsninger i alle disse bygningene, men et maksimalt måltall på over 30 000 heiser er kanskje realistisk.

I **Sverige** viser beregninger at 37% av 416 000 boliger i flerfamiliehus på 3 etasjer har tilgang på heis, mens tallet er hele 90% i bygninger på 4 etasjer eller mer (det er ca. 400 000 boliger i disse bygningene). Dette innebærer at ca. 63% av husstandene i boliger som befinner seg i boligbygg på 3 etasjer eller mer, har tilgang på heis. Tilgangen på heis er m.a.o. **vesentlig bedre i Sverige** enn i Norge (63% mot 23% i boligbygg/ etasjehus på mer enn to etasjer). Eller sagt på en annen måte: Mens over en halv million husstander i Sverige som bor i flerfamiliehus hus på mer enn to etasjer har tilgang på heis, er det tilsvarende tallet i Norge omkring 115 000.

I Sverige mangler ca. 320 000 boliger (i bygg over 2 etasjer) tilgang til heis. Som vi kan se av tallene ovenfor, ligger de aller fleste av disse boligene (ca. 260 000) i bolighus på 3 etasjer. Med 6 leiligheter pr. trapphus gir dette et behov for over 40.000 heiser i disse bygningen + at det mangler heis i noen bolighus som er høyere enn dette. Totalt

burde dette gi et maksimalt nyinvesteringsbehov på nærmere 50 000 heiser. I Sverige opererer man imidlertid med et totalt behov på ca. 75 000 heiser i trappopp ganger på tre etasjer eller mer. Dette tallet virker imidlertid noe høyt - og det framstår som uklart hvordan man har kommet fram til et så høyt behovsanslag som 75 000.

Fra **Danmark** rapporteres det om at: I år 2000 var der 353.000 **almene** boliger i etagehuse (3 etager og derover), hvoraf ca. 40.500 boliger (ca. 11,5 %) hadde adgang til bolig via elevator. Der var samme år 483.000 almene boliger totalt.

Gjennom en kartlegging av de allmennyttige boligene (gjennomført av BL/Landsbyggefonden) kan man også få et noe mer detaljert inntrykk av hvordan det står til med hensyn til heisdekningen. Fra perioden 1960-1974 finnes 70 000 boligeiendommer på mer enn 3 etasjer. Hver fjerde bolig har tilgang på heis. Dette betyr at det er godt over 50 000 boliger i dette segmentet som mangler heis. I samme tidsrom ble det bygd 54 000 boliger på 3 etasjer. Her har kun 1% av boligene tilgang på heis. Fra perioden 1975-2000 finnes det noe over 80 000 allmennyttige etasjeboliger. Av disse ligger ca. 50 000 i bolighus på mer enn 3 etasjer, og 70% av disse mangler heis. Av de resterende 30 000 boligene som befinner seg i lavere bygg enn dette (i det alt vesentlige 3 etasjer), mangles det heis for 95% av boligene fra denne tidsperioden. I tillegg er det flere titalls tusener av allmennyttige boliger i etasjebyggeri fra før 1960 som også mangler heis.

Samlet sett mangler altså over 300 000 danske allmennyttige boliger (på 3 etasjer eller mer) tilgang på heis. Danskene selv har derimot beregnet at behovet for heis/elevator innenfor denne sektoren frem til år 2025, utgjør ca. 55 000 boliger. Dette er imidlertid et behovsanslag hvor man har lagt ambisjonsnivået vesentlig lavere enn at alle boliger i hus på over to etasjer skal ha tilgang til heis. BL/danskene har dessuten beregnet et tilsvarende behovstall for private "udlejningsboliger, andre boliger i ældre etagehuse utenfor den almene sektoren", slik at man havner på et grovt totalanslag på ca. 110 000 boliger som mangler heis. I antall etterinstallerte heiser opererer derfor danskene med et behovstall på ca. 11 000 i løpet av de neste 20 år.

Dette tallet er imidlertid **ikke** å sammenligne med de *maksimaltallene* som ble referert for Sverige og Norge ovenfor. Antakeligvis finnes det over en halv million danske boliger totalt (på 3 etasjer eller mer) som mangler heis. I antall heiser vil dette langt overstige 50 000 - og det vil være et slikt anslag som er sammenlignbart med de norske og svenske totalanslagene som er referert ovenfor. På den annen side er slike totalanslag/-tall antakeligvis helt urealistiske som målsettinger for faktisk etterinstallering av heiser.

Fra **Finland** rapporteres det at det finns 23 000 fleretasjershus på 3 etasjer eller mer som mangler heis. Det rapporteres å bo omkring 700 000 innbyggere i disse boligene. Hvis vi regner to medlemmer pr. husstand i snitt, snakker vi altså om ca. 350 000 boliger/familier - et tall som ligger på nivå med det som er beregnet for Norge.

Hvor mange familier mangler heis?

På basis av gjennomgangen ovenfor kan det etableres en enkel oversikt - for de fire største nordiske land - som sier noe om hvor mange familier/husstander som bor i flerfamiliehus på 3 etasjer eller mer - og som mangler heis. (Se marg neste side.)

Andelen boligbygg på 3 etasjer eller mer m/heis/elevator:

Sverige:	63%
Norge:	23%
Danmark:	12%*

*bare alm. boliger

Antall boliger i blokker/ flerfamiliehus på 3 etasjer eller mer - uten heis:

Norge	360 000
Sverige	320 000
Danmark	500 000 + *
Finland	350 000 *

* Tallene for Danmark og Finland er usikre anslag. Særlig fra dansk side understrekes det at disse tallene ikke må brukes som anslag for "heisbehov". Det er urealistisk å skulle etterinstallere heis i alle bolighus på 3 etasjer eller mer.

Det må understrekes at det hefter stor usikkerhet om enkelte av disse tallene - særlig for Danmark og Finland. Det grove bildet har vi imidlertid grunn til å tro at stemmer. Tallene kan med fordel tolkes i forhold til folketallet i de ulike land.

Som det er redegjort noe for i avsnittene ovenfor, burde man ideelt sett kunne bruke disse tallene til å vurdere de kvantitative behovene for etterinstallering av heiser. Det er imidlertid ikke helt ukomplisert øvelse - fordi vi har for dårlig oversikt over hvor mange husstander som det er rimelig å legge til grunn bak hver heis (dvs. hvor mange som bor i hver trappeoppgang og som kan dele på heisen).

Sverige - best på heis

Selv om vi ikke har alt for presise tall å forhold oss til, er det et par ting som kan slås fast på basis av tallgjennomgangen ovenfor:

- **Sverige har en langt bedre heisdekning** i etasjeboliger enn Danmark og Norge. Mens et stort flertall av boliger på mer enn 3 etasjer mangler heis både i Danmark og Norge (og trolig også i Finland), er ikke dette tilfellet i Sverige. I Sverige er det først og fremst bolighus på 3 etasjer hvor fraværet av heis representerer en stor utfordring.
- Situasjonen i Norge og Finland ser ut til å være omtrent like dårlig når det gjelder heisdekning i boligbygginger over flere etasjer. Danmark ser ut til å ligge aller dårligst an, og fordi har Danmark har en langt høyere andel fleretasjershus enn de andre nordiske landene, står Danmark overfor den klart største utfordringen i forhold til antall boliger og heiser.
- Vurdert opp mot folketallet, står derfor m.a.o. Danmark overfor den største totale økonomiske utfordringen når det gjelder å få etterinstallert heiser. Norge og Finland står trolig overfor en nokså lik økonomisk utfordringen, som er mindre enn Danmarks. Sverige står på den annen side i en klart mer gunstig posisjon enn de andre tre landene. Det ville representere et stort økonomisk løft for Danmark, Finland og Norge å komme opp på det heisdekningsnivået som Sverige befinner seg på i dag.

Prioritert heis-strategi.

I Norden er de aller fleste boliger i hus på over 5 etasjer tilgjengelige via heis - selv om det også her er en mindre andel boliger som ikke har heis. I en nasjonal eller lokal strategi for å øke antall heiser, bør det være en prioritert strategi å få lagt inn heis i de høyeste husene først. Her vil investeringen gi størst nytte i forhold til antall husstander. Av samme grunn er også det økonomiske grunnlaget gunstigere jo høyere bygningen er (flere beboere å fordele kostnadene på).

Det finnes også enkelte andre bygningstyper hvor det ligger spesielt godt til rette for etterinstallasjon av heis - enten av økonomiske eller byggetekniske grunner. Eksempler på dette:

- Der det er mer enn to leiligheter/boliger pr. avsats/trappenivå (flere boenheter å dele kostnadene på).
- Bygninger der det ikke er noen nivåforskjell mellom bakkenivå og første etasje. Her vil det normalt kunne etterinstalleres heis uten å måtte endre noe på eksisterende trappeløp.
- Boliger der det er utvendig altaninngang til boligene (svalgangsløsning). Her vil det som oftest være enkelt å montere en ny heis på utsiden av bygningen, som stopper på altannivåene.

Etterinstallering av tusenvis av heiser i Norden vil nødvendigvis måtte ta tid - trolig vil dette foregå over flere ti-år framover. For at disse store investeringene skal følge et løp og en plan som er mest mulig

effektiv og målrettet, er det i en tidlig fase fornuftig å begynne der forholdene ligger best til rette for etterinstallering. Både samfunns- messige og privatøkonomiske hensyn taler derfor i retning av at NBOs boligselskaper forsøker å utvikle en **investeringsplan** når det gjelder etterinstallering av heis. Dette bør være en plan som tar utgangspunkt i at det legges størst vekt på å få til etterinstallering der hvor det ligger best til rette for det - økonomisk og byggeteknisk.

Fra Finland - som har etterinstallert ca. 1100 heiser siden 1990-tallet - blir det sterkt understreket at *god planlegging* er nødvendig for å få til vellykkede løsninger. Å bygge heis i et gammelt hus er et krevende prosjekt - både teknisk og økonomisk - og det er viktig at det gjøres på en profesjonell måte. Mangel på kunnskap og god planlegging har vært et problem i Finland.

I tillegg bør det anlegges et *lokalt perspektiv*. Undersøkelser viser klart at eldre mennesker ønsker å bli boende i det miljøet de allerede bor - også om de må eller ønsker å flytte. Det er derfor viktig å etablere et visst antall boliger med god tilgjengelighet innenfor hvert lokale boligområde. I tillegg til tekniske vurderinger er det derfor viktig å skaffe seg en oversikt over hvor mangelen på boliger med god tilgjengelig (herunder mangel på heis) er størst, for å kunne prioritere nettopp disse områdene i en langsiktig plan for etterinstallering av heiser.

En slik investeringsplan bør trolig utarbeides i nær samforståelse med offentlige myndigheter. Dette er særlig viktig hvis - eller for å få - det offentlige til å bidra økonomisk i forbindelse med etterinstallering av heiser.

Hvor mange av boligene er tilgjengelig?

Tilgjengelighet i relasjon til boliger er ikke bare et spørsmål om heis/elevator, men også om andre hindringer for å komme til boligen - eller inne i boligen. I Norge har man undersøkt (gjennom utvalgsundersøkelser) hvor stor andel av boligene som er tilgjengelig for rullestolbrukere - i den forstand at man kan komme inn i boligen ved egen hjelp i rullestol. I Norge gjelder dette for 17 % av alle boligene. Når det i tillegg reises krav om at "en rullestolbruker skal kunne benytte alle viktige rom", så er det langt under halvparten av de boligene som en rullestolbruker kan komme inn i, som i tillegg er brukervennlig innvendig på denne måten. **Kun 7 % av boligmassen i Norge har begge disse kjennetegnene på tilgjengelighet.** Det har ikke lyktes å frambringe tilsvarende tall for de andre nordiske land, mest sannsynlig fordi det ikke foreligger kartlegginger av denne typen. I framtidige kartlegginger kan det trolig være et poengfor disse landene å se nærmere på de norske studiene rundt dette.

Heis, men ..

Det er også slik at en rekke boligblokker *som har heis* - ikke er tilgjengelig for en rullestolbruker av andre grunner. I Norge gjelder for eksempel dette for nærmere 40 % av de boligene som befinner seg i hus på mer enn 4 etasjer - *og som har heis*. Dette er altså boliger som blant annet en rullestolbruker ikke kan komme til ved egen hjelp - selv om heisen er der (kan skyldes ting som manglende utvendig rampe eller at heisen stopper mellom etasjer).

I tillegg til å investere i nye heiser der dette ikke finnes, er det viktig å forbedre andre sider ved tilgjengeligheten. Ikke minst er det viktig å fokusere på forbedringstiltak der det allerede er heis - dette får å øke det totale antallet boliger som har et godt samlet tilgjengelighetsnivå for bevegelsehemmede, og for å øke utnyttelsen/effekten av den store investeringen som allerede er gjort i heis/elevator.



2. Boliger i NBOs boligselskaper

Boliger i NBBL og BL fordelt på etasjer i bygning

	NBBL	Andel	BL	Andel
1 etasje	19.201	7%	107.000	22%
2 etasjer	72.123	26%	93.000	19%
3-4 etasjer	135.712	49%	223.000	46%
5 + etasjer	50.182	18%	60 000	12%
Boliger i alt	277.218	100%	483.000	99%

(Tallene for NBBL omfatter noen borettslagsboliger som er forvaltet av andre enn NBBL-tilkn. selskaper)

Det har ikke lyktes å få fram systematiske tall over boligmassen i de ulike NBO-organisasjonene, som kunne danne grunnlag for en sammenligning med hensyn på tilgjengelighets situasjonen. Nedenfor presenteres allikevel noen tall, og litt informasjon om kartlegging av boligmassen i ulike NBO-organisasjoner.

Hvis vi sammenligner denne oversikten med de tall vi presenterte ovenfor for hele boligmassen i ulike land, ser vi at NBO-organisasjonene forvalter en betydelig større andel flere-etasjershus enn det som finnes i boligmassen generelt. For eksempel: Mens bare 1 av 4 boliger i Norge befinner seg i hus bestående av 3 etasjer eller mer, er 2 av 3 norske borettslagsboliger å finne i hus på 3 etasjer eller mer. Dette bildet er trolig nokså representativt i forhold til de andre NBO-organisasjonenes posisjon i sine nasjonale boligmarkeder. Oppgaven med å etterinstallere heiser/elevatore i eksisterende hus, er derfor en oppgave som i særlig grad faller på det segmentet i boligmarkedet som NBO-selskapene operer i.

Kartlegginger

Det foregår for tiden kartlegginger av fysisk tilgjengelighet i boligmassen i alle de tre skandinaviske land - noe foregår på nasjonalt plan og noe foregår særskilt innenfor NBOs boligselskaper.

Danmark: BLs registreringsprosjekt

Den mest ambisiøse/radikale kartleggingsprosessen er på gang i Danmark: Som utgangspunkt skal alle de allmenntilgjengelige boligene inn i ett tilgjengelighetsregister (database med opplysninger om hver enkelt bolig). Det generelle utgangspunkt har vært at få et mere sikkert grunnlag for at kunne gjøre den bestående almene boligmasse langt mere egnet for især eldre og handicappede.

Databasen vil bli offentlig tilgjengelig og med mange inndata vil dette være en viktig del av de fremtidige boligportaler for den allmenntilgjengelige sektor. Den enkelte fremtidige bolig taker kan søke fleksibelt på en tilgjengelig bolig med variable kriterier og få flere valgmuligheter. Det vil bl.a. si, at man kan tillægge nogle valgkriterier mindre vekt og få valgt en bolig som passer til ens særlige behov, økonomiske formående, beliggenhet mv. Der er givet en nærmere beskrivelse af dette projekt i kapitel IV.

Kartlegging i regi av NBBL

I regi av NBBL ble det i 2000 foretatt en grov kartleggingsrunde omkring tilgjengelighet til blokkboliger/etasjeboliger forvaltet av boligbyggelagene. For tiden er man også i gang med en ny kartleggingsrunde. Resultater fra denne foreligger enda ikke. Se kapittel IV for nærmere omtale av prosjektet.

Undersøkelsen fra 2000 viste at 90% av boligene i blokker (3-5 etasjer) manglet heis/elevator. Dette var en utvalgsundersøkelse og det er spørsmål hvor nøyaktig dette tallet er. I en nyere analyse i regi av NBBL av tall fra Folke- og bolig tellingen (2001), viser det seg nemlig at av 135 000 borettslagboliger i blokker på 3-4 etasjer, har kun noe over 6% tilgang på heis. Både blant leietakere og selveiere i tilsvarende hus, er tilstanden langt bedre: Her har omkring 12% av familiene/ boligene tilgang på heis. Heisdekningen i 3-4 etasjer bolighus er altså vesentlig *dårligere i borettslag enn blant selveiere og leietakere*. Nyere hus (tidspunkt for bygging) og gjennomgående høyere standard kan være to mulige forklaringer på denne forskjellen i forhold til selveiere. At tilstanden også er bedre blant de som bor til leie, må trolig forklares med at vi her står overfor en vesentlig andel boliger i *offentlig eie*; bl.a. eldreboliger hvor det er investert mye i god tilgjengelighet.

I bolighus på 5 etasjer eller mer, er naturligvis heisdekningen i Norge langt bedre. Og her er forskjellen mellom selveiere og borettslag i favør av borettslag (66% heisdekning i borettslag mot 58% i sameier/selveiere). Heisdekningen for husstander som bor til leie i bolighus på 5 etasjer eller mer, er på linje med borettslagene (65%).

Som disse tallene viser står man i Norge - også i bolighus på 5 etasjer eller mer - overfor en betydelig utfordring med å etterinstallere heiser. Av de nærmere 130 000 familiene som bor i hus på 5 etasjer eller mer, mangler 46 000 av disse tilgang på heis. I det alt vesentlige ligger disse boligene i bygninger på 5 etasjer.

I høyblokker (6 etasjer eller mer) har så å si alle boligene innenfor NBBL-systemet tilgang på heis. Men det er en god del (ca. ¼) som har **ufullstendige heisløsninger**. Med dette menes heis/elevator uten trinnfri atkomst, herunder halvplanløsninger (heisen stopper mellom/kun i noen etasjer).

Når det gjelder etterinstalleringer av heis i boliger tilknyttet Norske Boligbyggelag, må det konstateres at omfanget har vært svært beskjedent: I perioden 1990 til 2000 ble det etterinstallert omkring 100 heiser. Etter dette foreligger pr. d.d. ingen oppdaterte tall.

Det er særlig ett boligbyggelag i Norge som har vært spesielt aktivt på området etterinstallering av heis (Hamar og Omegn Boligbyggelag). I løpet av ti-års perioden 1996 -2006 ble det montert 115 heiser i borettslag forvaltet av dette boligbyggelaget. Dette har gitt tilnærmet fri atkomst til 1.500 boliger, og innebærer at 75% av boligmassen tilknyttet HOBBL har tilgang til heis.

Levekårsundersøkelsen i Norge

Tall fra de norske Levekårsundersøkelsene gir muligheter for å sammenligne borettslagsboliger med de andre to hovedeieformene på det norske boligmarkedet (jf. særlig NOVA-rapport 3/06 - Bolig og levekår i Norge 2004). Når man sammenligner alle boliger (uansett høyde) viser disse forholdsvis nye tallene at borettslagsboligene kommer noe bedre ut med hensyn på tilgjengelighet enn *selveide* boliger og boliger til *leie*. Dette gjelder i særlig grad hvis vi ser på andel av boligene med *tilgjengelig inngangsdør og alle viktige rom på inngangplanet* (men ikke nødvendigvis full tilgjengelighet for rullestolbrukere inne i boligen). Med en slik - ikke alt for streng definisjon på tilgjengelighet - **tilfredsstillende 26% av borettslagsboligene** dette kriteriet, mens de tilsvarende tallene for **hvh. eie og leie er 11% og 20%**.

Hvor god tilgjengelighet boligene har, henger naturlig nok også sterkt sammen med hvor gamle boligene er. De nyeste boligene har



gjennomgående bedre tilgjengelighet enn eldre boliger, og dette gjelder i særlig grad borettslagsboliger. Benyttes samme tilgjengelighetsdefinisjon som ovenfor, tilfredsstillende 71% av borettslagsboligene bygd etter 1990 dette kriteriet, mens bare 28% av selveide boliger og 38% av boliger til leie.

Som en hovedkonklusjon må vi derfor kunne si at tilgjengelighetssituasjonen er noe bedre i borettslagene enn ellers i det norske boligmarkedet, men det er allikevel bare 9% av boliger i borettslag som tilfredsstillende det aller strengeste kravet (full tilgjengelighet for rullestolbruker - både til boligen og i boligen). Hvis man på den annen side begrenser analysen til boliger i boligbygg på mer enn 2 etasjer, er det dessuten mye som tyder på at den norske borettslagsboligen ikke kommet noe mer gunstig ut enn de andre eieformene, kanskje snarere tvert i mot (jfr. graden av heisdekning referert i avsnittet høyere opp).

Sverige

Det finns ingen generell kartläggning av bostädernas tillgänglighet i samhällets regi. Man har dock börjat diskutera möjligheten/former för att undersöka förutsättningarna för äldre att kunna bo kvar i sina hem. Inom denna ram torde tillgänglighetsfrågorna då ingå. Ett viktigt instrument för att dokumentera boendet i Sverige är "Folk och bostadsräkningen" vilken utförs med vissa intervaller, senast 1990. Tillgänglighetsfrågorna hade då inte den digniteten att de utgjorde specifika frågor i undersökningen.

De svenska NBO-organisationerna vidtar delvis egna åtgärder/aktiviteter. Se vidare på kap. IV. Vad gäller organisationer/företag utanför vår krets hörs det väldigt lite. Det är möjligt att de planerar vissa kartläggningar men det är, som sagt, okänt.

Att bostäder är tillgängliga, också i Sverige, kommer säkert att visa sig marknadsmässigt där priserna går upp i takt med bekvämlighet och tillgänglighet. Samtidigt skall vi komma ihåg att den svenska modellen med bostadsanpassning troligen kommer att finnas kvar som en grundtrygghet för att de som akut behöver ett tillgängligt boende.

Island

Felgasbustadir har omkring 1950 lägenheter i sit regi. 862 lägenheter är i hus som är 100% i Felagsbostädernas ägo, resten är enstaka lägenheter som finns i olika stora bostadshus, allt fra enstaka lägenheter til några stycken i trapphus. Statistik for de lägenheterna har man inte. 393 lägenheter finns i bostadshus med hiss, dvs. 45,6% av beståndet. Resten är i flerfamiliehus utan hiss.

Buseti har i dag omkring 650 lägenheter som fördelas på efterföljande sätt:

1 våning	2%	Radhus i ett eller tvo plan
2 våningar	13%	Alla utan hissar
3 våningar	68%	Utan hissar
3-4 våningar	9%	Med hissar
5-9 våningar	8%	Med hissar

3. Behov og etterspørsel

Hvordan vil behov og etterspørsel utvikle seg i forhold til boliger med god tilgjengelighet?

Hvem og hvor mange vil etterspørre slike boliger?

Generelle forhold rundt behov

"Passer for alle - nødvendig for noen" - er Husbanken i Norge sitt slagord for "universell utforming" - som er den overordnede betegnelsen og visjonen som brukes i Norge for bedre tilgjengelighet. Som dette begrepet antyder, inneholder arbeidet med tilgjengelighet både et mer generelt velferdselement (godt å ha) og et element av nødvendighet (for noen).

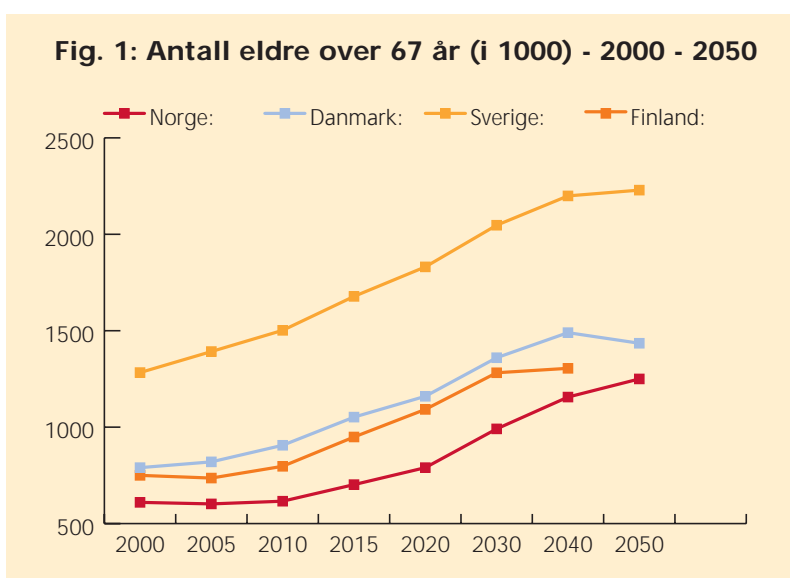
Svært mange vil i bestemte situasjoner - og spesielle perioder i livet - være opptatt av god tilgjengelighet i tilknytning til boligen sin. Det kan enten være fordi man har brukket et ben eller fordi man har små barn som skal bringes ut og inn av boligen. I Norge regner man dessuten med at 70 % av befolkningen en eller flere ganger i livet har nedsatt funksjonsevne, noe som gjør *god tilgjengelighet* til en kvalitet som berører store grupper.

Andre er mer permanent i en situasjon hvor man er avhengig av godt tilrettelagte boforhold - blant annet for å ta seg inn i boligen. Til den siste kategorien hører bevegelseshemmede - herunder en stor gruppe eldre. God tilgjengelighet dreier seg derfor også om **økt likestilling** mellom de godt fungerende og de med ulike typer handikap.

I problematikken rundt tilgjengelighet vil det alltid være en diskusjon om: **hvor langt skal man gå med generelle tiltak og hvor mye bør baseres på spesialtilpasninger?** Eller sagt på en annen måte: Hvor stor innsats skal settes inn på tiltak som angår alle, og hvor mye skal kanaliseres direkte mot de som trenger det mest? Denne diskusjonen skal vi ikke gå direkte inn i her, men vi står her trolig overfor en type avveining (balansegang) som i økende grad vil bli aktuell - også for NBOs boligorganisasjoner.

Flere eldre

Det som i størst grad kommer til å øke oppmerksomheten omkring tilgjengelighetstiltak de nærmeste årene, er den sterke veksten i antall eldre mennesker som alle de nordiske land står overfor. I figur 1 har vi vist prognoser for hvordan veksten i antall eldre (67+) vil arte seg i de ulike nordiske land.



Veksten i antall eldre (+ 67 år) personer i befolkningen er svært likarted i alle de tre skandinaviske nordiske land: I alle de fire land vi har tall for, står vi overfor omkring en dobling av andelen eldre over en 40-årsperiode. Det som først og fremst framstår som en forskjell er **når veksten starter**. Veksten i andelen eldre ser ut til å starte først i Sverige (er allerede i full gang), deretter i Danmark (starter nå), så



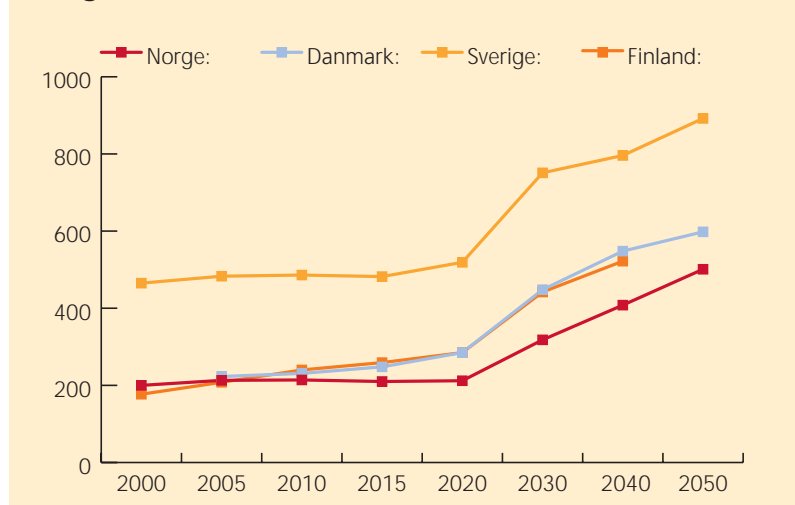
Finland og til slutt Norge (fra etter 2010). Disse variasjonene i starttidspunkt for "eldrebølgen", henger først og fremst sammen med noe ulike effekter av annen verdenskrig på landenes fødselsrater.

De eldste eldre

Selv om eldrebølgen enda ikke helt har tatt av i de fleste nordiske land, er det allerede mye diskusjon rundt pensjonsvilkår, pensjonsalder og lignende. De store utfordringene knyttet til eldreomsorg og tilrettelegging av samfunnet for en aldrende befolkning, ligger imidlertid et stykke fram i tid. Det fleste er både friske og rørlige med det samme de går av med pensjon. De færreste har noe akutt behov for verken rullator eller elevator når de er 65-70 år. Derimot er det atskillig flere som ser dette som relevante hjelpemidler når de passerer 80 år.



Fig 2.: Antall eldre over 80 år (i 1000)



Når vi for eksempel skal vurdere behovet for heis i eksisterende boligblokker/flereetasjershus, er derfor antall personer over 80 år en mye mer kritisk størrelse enn hvor mange som befinner seg i pensjonsalder. Som vi ser av figur 2, vil ikke antall personer over 80-år øke så sterkt de aller nærmeste årene. Fram til omkring 2020 vil de aller eldste som gruppe øke nokså beskjedent, ja i Norge antas det at vi vil stå overfor en helt stabil situasjon, med drøyt 210 000 personer over 80 år.

Derimot vil veksten bli nærmest dramatisk mellom 2020 og 2030. Dette er perioden hvor de store etterkrigskullene passerer 80 år, og antall eldre eldre vi øke voldsomt over en lang periode: Helt fram til omkring 2050 vil denne aldersgruppa fortsette å øke med stor kraft. De eldste blant oss vil ikke nøye seg med å bli dobbelt så mange - det er slett ikke usannsynlig at vi vil stå overfor en **tre-dobling** av antallet over 80 år. Dette vil skje hvis levealderen fortsetter å øke noe mer enn hva dagens forholdsvis forsiktige demografiske prognoser tilsier. Vi ser at særlig Sverige (relativt sett) opererer med lavere prognoser for antall over 80-år enn Norge, Danmark og Finland. Dette skyldes ganske sikkert at det ligger inne noe forskjellige antakelser om økt levealder i de ulike landenes prognoser. Hvilke prognoser som treffer best får vi først vite noen tiår fram i tid, men situasjonen for tiden (i alle fall i Norge) er den at levealderen øker klart sterkere enn det som har ligget til grunn i de vanligste "gjennomsnittsprognosene".

Eldreølge

Alle de nordiske land står uansett overfor en formidabel økning av de eldste eldre. Utfordringene blir store - ikke minst knyttet til tilgjengelighet og service i hjemmet. Den storeølge er enda en god del år fram i tid. På den ene siden gir dette oss tid til å forberede tiltak av ulik art. På den annen side er det ikke sikkert at det blir lett å skape nok oppmerksomhet og politisk trykk rundt problemstillinger som først blir akutte om 20-30 år.

Men vi kan med sikkerhet si at det blir viktig å ligge i forkant av den demografiske utviklingen. Venter vi med å ta tak i de utfordringene vi vet vil komme til andelen eldre eldre er i sterk vekst, er vi allerede for sent ute. For eksempel vil hastige "heisinvesterings-programmer" om 20 års tid, gi dyrere og dårlige resultater enn om vi begynner allerede i dag. En moderat, og framfor alt *langsiktig*, strategi for å bedre tilgjengeligheten i våre boliger - herunder etterinstallering av heis/elevator i eksisterende blokker - vil være langt å foretrekke framfor voldsomme satsinger (skippertak) når behovet blir akutt.

Mange eldre i NBOs boligselskaper

NBOs organisasjoner har en overrepresentasjon av eldre beboere. I særlig grad gjelder trolig dette *enslige eldre*. Noen illustrasjoner fra ulike land:

- Norge: Mens 14 % av de norske husholdningene generelt bor i borettslag, er det 22% av de enslige eldre som har valgt denne boformen.
- Sverige: Mens de som er mellom 50-64 år fordeler seg med 55% egne hem, 16% bostadsrett og 29% hyresrett, er de tilsvarende tallene for gruppen over 75 år: 29% egne hem, 24 bostadsrett og 47% hyresrett. De eldre i Sverige er altså i særlig grad overrepresentert i leiesektoren (hyresbosteder).
- Danmark: I 1997 var der - oppgjort som familier (ikke på enkeltpersoner) 60+ og opefter, som boede i alment byggeri en andel på 33 % i en boligmasse på ca. 482.000 almene boliger.
- Finland: I VVO:s lägenheter bor ungefär 100 000 människor. Över 7000 är mer än 60 års gamla och mängden ökas.

Vi må anta at boligselskaper av den type som er tilsluttet NBO, vil få en kraftig økning av antall eldre. Dette vil ikke bare skje fordi de eldre øker i antall, men også fordi NBOs boligselskaper sitter på en boligmasse som er spesielt attraktiv for eldre mennesker. Hvor attraktive disse vil bli, avhenger av hvordan man greier å tilpasse boliger og boområder til de krav som eldre mennesker vil stille i årene framover. Særlig BL i Danmark synes for tiden å innta en svært aktiv rolle - både av konkurransemessige og boligpolitiske grunner - for å forsøke å tilpasse sine boliger til økende tilgjengelighetskrav.

Bedre økonomi

I tillegg er de eldre en gruppe som har økt sine inntekter betydelig de siste årene. I Norge har de eldste personene (65 +) hatt en klart høyere inntektsvekst enn yngre i løpet av de siste 15 årene. Dette gjelder både for de som lever alene og de som lever i par. Mens de eldre økte sin realinntekt med ca. 50% fra 1990 til 2004, lå tilsvarende tall for yngre grupper på 30-35%.

Vi står altså ikke bare overfor et sterkt økende antall eldre, men vi får også en eldregruppe som i større grad vil ha råd til etterspørte boliger som er tilpasset deres behov. Både fornyelse og bygging av nye boliger myntet på eldre, vil derfor etter all sannsynlighet utgjøre et stort marked i årene som kommer. Det blir viktig for NBO-selskapene å posisjonere seg godt i forhold til dette voksende markedet.

Oppsummerende punkter fra kap I om boligsituasjonen

- Det må konstateres at det har vært vanskelig å frambringe sammenlignbar statistikk mellom de nordiske land. Det er derfor forholdsvis begrenset hva det har vært mulig å få fram til denne rapporten av interessant komparativ statistikk.
- Som en avledning av punktet ovenfor kan vi slå fast at det foreligger et stort behov - både nasjonalt og i relasjon til de ulike NBO-organisasjonene - for bedre statistikk og annet tallmateriale som belyser tilgjengelighets-situasjonen i våre boliger.
- De fleste boligene i Norden befinner seg i lavhus på 1-2 etasjer, mens NBOs organisasjoner og selskaper representerer en del av boligsektoren hvor fleretasjershus/boligblokker er dominerende.
- NBOs organisasjoner og selskaper har p.g.a. sin konsentrerte boligmasse i fleretasjerhus et særlig ansvar for å rette fokus mot oppgaven med å etterinstallere heis/elevator i eksisterende bygninger.
- Sverige ligger langt foran Norge, Danmark og Finland når det gjelder andelen av etasjeboliger som har tilgang på heis. Mens Sveriges største utfordring ligger i å få heis inn i bolighus på tre etasjer, har både Norge, Danmark og Finland store mangler når det gjelder heisdekning i bolighus på fire etasjer, og også høyere enn dette.
- Det kan se ut som om det totale behovet for etterinstallering av heiser er størst i Danmark, minst i Sverige, mens Norge og Finland står i en mellomposisjon.
- En ideell situasjon tilsier at det er heis i alle flerfamiliehus på mer enn to etasjer. I praksis vil det etter all sannsynlighet ikke bli installert så mange heiser. På denne bakgrunn er det viktig å utvikle prioriterte heisplaner for ulike bygnings- og boligtyper - og bomiljøer.
- Å bygge inn heis i eldre hus er krevende - både teknisk og økonomisk. Det er derfor avgjørende at dette gjøres på en profesjonell måte og at investeringene baseres på kunnskaper og god planlegging. Samlet sett vil dette gi bedre tilgjengelighetseffekter pr. investert beløp.
- Det kan være svært nyttig å lage oversikter/kartlegginger av hvordan tilgjengelighets-situasjonen er i ulike deler av boligmassen. Dette er viktig både for å øke kunnskapene om den faktiske situasjonen rundt tilgjengelighet i boligsektoren, og som et grunnlag for planlegging av framtidige investeringer i tilgjengelighetstiltak.
- God kartlegging og oversikt over tilgjengelighetsstatusen til boliger kan også utnyttes som et konkurransefortrinn og bedre mulighetene for å kanalisere (fordele) boliger med god tilgjengelighet til grupper som har særlig behov for slike boliger.
- Flere heiser er trolig det viktigste, men langt fra det eneste tiltaket som må til for å øke tilgjengeligheten: Det er en rekke mindre tiltak som det også bør settes fokus på for å bedre tilgjengeligheten i våre boliger.
- Selv i bygninger der det pr. i dag er heis, er det behov for en rekke supplerende tiltak for å gjøre boligene mer egnet for bevegelseshemmede. Forbedringsinnsats mot denne typen boligbygninger er også med på å øke utnyttelsen av de investeringene som allerede er gjort i eksisterende heiser.
- Behov og etterspørsel etter boliger med god tilgjengelighet vil øke. Den viktigste allmene årsaken til dette ligger at antall eldre vil øke markert i årene framover. Når særlig gruppen av eldre blir større, vil også antallet bevegelseshemmede øke.
- De eldste eldre (80+) vil som gruppe øke enda sterkere enn alle eldre (67+). I sammenheng med krav til god fysisk tilgjengelighet er størrelsen på denne aldersgruppa langt mer avgjørende (og kritisk) enn tallet på pensjonister. Den store økningen i aldersgruppa 80+ ligger imidlertid mer enn 20 år fram i tid.
- Eldre mennesker er overrepresentert i NBOs boliger. NBOs organisasjoner og selskaper står derfor overfor en særlig oppgave i å ligge i forkant av de utfordringene vi vet vil komme. I dette ligger det også en oppgave i å få myndigheter til å sette inn nødvendige tiltak i boligsektoren i god tid før antall eldre øker sterkt.
- Det er grunn til å tro at stadig flere vil etterspørre god tilgjengelighet som en kvalitet ved boligen; ikke fordi det er en nødvendighet, men fordi det er "godt å ha". Ikke minst vil trolig flere barnefamilier og yngre eldre med romslig økonomi i økende grad tenke og prioritere i disse baner.

Kap II: Hva sier lovverket?

Ny lov og revisjonsarbeid

I Danmark og Norge pågår det for tiden et omfattende revisjonsarbeid knyttet til bygningslovgivningen, noe som ikke er tilfelle i Island og Finland. Sverige har på sin side vedtatt en ny Plan- og bygningslov i 2000. Endringene som er på gang i Danmark, Norge - og som i stor grad er vedtatt i Sverige - vil blant annet omhandle krav til tilgjengelighet, både til boligbygg og andre bygninger.

Det generelle bildet er at lover og forskrifter skjerpes, i retning av strengere og tydeligere krav til boligens egnethet for bevegelses- og orienteringshemmede. Siden nye lover og regler er under utarbeidelse i Norge og Danmark, men ikke vedtatt, er det ikke mulig i 2006 å si hvor sterke kravene vil bli og hvordan den konkrete utformingen vil bli. Det ligger imidlertid en felles tilnærming i de tre land gjennom at formålet og prinsippet om god tilgjengelighet blir lagt inn som en forutsetning/premiss i alt byggeri.

Det synes å foreligge to generelle trekk vedrørende hvilke "byggningssektorer" som blir underlagt de strengeste reglene:

- Det stilles strengere krav til offentlige bygninger enn boliger. Bygninger rettet mot allmennheten vil underlegges strenge krav til tilgjengelighet - kravene vil også gradvis gjøres gjeldende for eksisterende/befintlige bygninger.
- Det stilles langt strengere krav til nye boliger enn til eksisterende.

Rehabilitering og utbedring.

Når det gjelder krav til eksisterende boliger, er det Sverige som foreløpig har gått lengst i å sette krav om tilgjengelighetstiltak i forbindelse med større rehabiliteringer. Dette betyr at man i Sverige - hvor det foreligger større renoverings-/ombyggingsprosjekter - så må man tilpasse seg de samme krav til tilgjengelighet som foreligger ved nybygging. Bl.a. fra de svenske NBO-organisasjonene har det blitt hevdet at dette har hatt negativ innvirkning på enkelte boligselskapers vilje til å gå i gang med større rehabiliteringsarbeider; fordi dette utløser krav om heisinstallasjon som anses som for kostbart. Det hersker imidlertid ulike vurderinger rundt om (evnt. hvor sterk) denne negative effekten har vært.

I Danmark er større rehabiliteringer ofte andet end blot facaderenovering mv. Det er i sådanne projekter tale om omfattende helhedsbetonede projekter med bl.a. hel/delvis etablering af elevatorer, bedre adgangsforhold, samt ombygning af boliger så typisk boligens udformning (planløsning mv.) og WC-badrum bliver egnet for kørestolsbrugere. Samlet set skal der komme en markant bedre boligkvalitet ud af det. Elevatorkrav gælder imidlertid ikke ved renovering og ombygning af eksisterende boligbyggeri.

1. Nærmere om lovverket i Danmark

Tilgjengelighet og byggelovgivningen

Af byggelovens formålsparagraf fremgår, at byggeloven har til formål at fremme handicaptilgængelig indretning af bebyggelse. Økonomi- og Erhvervsministeriet er regeludstedende myndighed



vedrørende byggelovgivningen, mens kommunerne er bygningsmyndigheder og behandler de enkelte byggesager. Byggelovgivningens bestemmelser omfatter alle typer af byggeri, dog stilles der specielle krav til visse typer af byggeri. Bestemmelserne er opdelt i krav til etage- og erhvervsbyggeri (bygningsreglement 1995) og krav til enfamiliehuse (bygningsreglement for småhuse 1998). Størstedelen af tilgængelighedskravene findes i bygningsreglement 1995.

Ændring af byggeloven

I byggelovens § 2 fastslås, at byggeloven og de i medfør af byggeloven udstedte bestemmelser gælder nybyggeri, væsentlige ombygninger, væsentlige anvendelsesændringer og nedrivning af bebyggelse.

Med "væsentlighed" menes, at det kun er bestemmelserne i byggelovgivningen, som her gælder for ombygning eller ændring til helt ny anvendelse, og som skal opfyldes i forbindelse med ombygningen. Det vil f.eks. være sådan, at indretter man et gammelt pakhús (industribygning) til etageboliger i huse over 2 etager, da skal der etableres elevator.

Byggelovgivningen stiller således kun krav til eksisterende byggeri, når der foretages større ombygninger eller anvendelsesændringer i eksisterende byggeri. Så hovedreglen er at det kun er nye boliger i huse over 2 etager som skal have elevatorbetjening. Der er ikke nye strengere elevatorkrav til eksisterende etageboligbyggeri.

I bygningsreglementet henvises til Dansk Standard (DS) om forskrifter for tilgængelighed i bygninger mv. Der henvises til DS 3028 - som pt. er under revision. Denne revision er overvejende redaktionel og medfører ikke skærpede krav.

Ved etablering af nye boliger i tomme tagrum (vinden) på typisk 4.-5. etage kan der evt. af kommunen gives dispensation til at der etableres elevator. Det betyder, at der kan bygges nye tagboliger uden elevator og de mellemliggende boliger heller ikke kan få bedre tilgængelighed. Det er dybest set et spørgsmål om de kommende lejere/ejere vil og kan betale merudgifterne ved en elevator mv.

Folketinget har i maj 2004 vedtaget forslag til ændring af byggeloven om forbedret tilgængelighed til eksisterende byggeri. Lovændringen indebærer, at der ved ombygninger i de følgende to bygningskategorier stilles krav om tilgængelighedsforbedringer, uanset om tilgængelighedsbestemmelserne er væsentlige i forhold til ombygningen:

- offentligt tilgængeligt byggeri,
- erhvervsbyggeri til service og administration.

Der sker årligt en lang række ombygninger i det eksisterende byggeri, og det er hensigten, at der på denne måde skal ske tilgængelighedsforbedringer i forbindelse med disse ombygninger, renoveringer osv. På den måde vil der over en periode på 20-25 år kunne skabes forbedret tilgængelighed til en stor del af det eksisterende byggeri.

Lovændringen omfatter følgende tilgængelighedsforanstaltninger: Der skal altid etableres:

- niveaufri adgang

Herudover skal der, såfremt udgifterne hertil ikke overstiger 9 % af de øvrige ombygningsomkostninger, etableres:

- handicapparkeringspladser
- handicaptolletter
- elevator - dog kun i offentligt tilgængeligt byggeri



2. Nærmere om lovverket i Norge

Plan- og bygningsloven med teknisk forskrift stiller krav til tilgjengelighet i publikumsbygg, arbeidsbygg og boliger. Bestemmelser om brukbarhet skal sikre at enhver bygning skal kunne *nyttes til sitt forutsatte formål* og at utformingen av bygningen gir *gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede*.

Krav til boliger i dagens teknisk forskrift er mindre omfattende enn krav til *publikums- og arbeidsbygg*. Krav til brukbarhet for orienterings- og bevegelseshemmede i boligbygning medfører per i dag blant annet:

I boligbygning med felles inngang til flere enn 4 boliger:

- Atkomst til hovedinngang skal være lett å finne, lett å bruke, være uten hindre og tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede.
- Atkomst videre fra hovedinngang til og med inngangsdør til bolig på inngangsplanet skal være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede

I boligbygning med flere enn 4 etasjer og flere enn 12 boliger:

- Krav om heis/elevator
- Atkomst videre fra hovedinngang til og med inngangsdør til bolig skal være brukbar for orienterings- og bevegelseshemmede.

Kravene i Teknisk forskrift er svake for småhus: For alle andre boliger gjelder krav om:

- Vise på plan hvordan tilrettelegging kan gjøres i ettertid
- Planløsning som gjør det enkelt å innplassere tilrettelagt toalett i ettertid
- Fast innredning for tilfredsstillende brukskvalitet.

Revidert Plan- og bygningslov vil trolig (ikke vedtatt) medføre:

- Universell utforming foreslås tatt inn i formålsparagrafen.
- Styrket kontroll, tilsyn og ulovlighetsoppfølging skal ivareta brukbarhetshensynet bedre enn tidligere: Lovfesting av kommunens tilsynsplikt er foreslått.
- Ikke styrking av krav til universell utforming i eksisterende bygg (v. utbedring/ vedlikehold). Tilgjengelighetskrav utløses bare ved hovedombygning.

Teknisk forskrift angir *funksjonskrav* til byggverk og produkter til byggverk. Mange krav er i tråd med "universell utforming", selv om ikke begrepet er brukt i dag. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven er til høring sommeren 2006. I høringsforslaget foreslås det at **universell utforming** innføres som begrep, der hvor det i dag stilles krav til brukbarhet for bevegelses- og orienteringshemmede.

Forslaget innebærer derfor først og fremst en *tydeliggjøring* av dagens regelverk. Kravene skjerpes ikke, og omfanget og nivået på kravene er de samme. Ved å innføre begrepet universell utforming på alle samfunnsområder er målet å skape større oppmerksomhet om kravene, noe som igjen vil kunne bidra til bedre etterlevelse av reglene.

I forbindelse med forestående revidering av veiledning til teknisk forskrift vil prinsippet universell utforming gis et dypere innhold, gjennom fortolkninger av bestemmelser og ytelser. Standarder for tilgjengelighet til og i byggverk er under utarbeidelse. Disse skal beskrive og angi løsninger.

3. Nærmere om lovgivningen i Sverige

Under 1990-talet genomfördes ett antal utredningar för att belysa behovet av en fysisk miljö som var bättre anpassad till funktionshindrades behov. Samtidigt gjordes en översyn av "Plan- och bygglagen".

FN's Standardregler för delaktighet och jämställdhet antogs av generalförsamlingen i början av 1990-talet och har sedan dess utgjort grunden i svenskt handikappolitiskt arbete liksom för den svenska nationella handlingsplanen "Från patient till medborgare".

Det handikappolitiska arbetet skall tydligt inriktas på att ta bort hinder som begränsar funktionshindrades fulla delaktighet i samhället. Staten skall vara ett föredöme i detta arbete. Handikapperspektivet skall genomsyra alla samhällssektorer.

Boverket har utrett konsekvenserna och den 1 juli 2001 förändrades Plan- och bygglagen så att man införde krav på att enkelt avhjälpta hinder mot tillgänglighet/användbarhet i befintliga publika lokaler och på befintliga allmänna platser skall unandrosjas. Det bör noteras att publika lokaler tolkas som lokaler dit allmänheten har tillträde men att detta inte omfattar bostadshus.

Svensk diskrimineringslagstiftning förbjuder diskriminering av funktionshindrade. Det finns också motsvarande krav på anpassning av arbetsplatser mm. Hissar, dess storlek, utformning och utrustning är noga reglerad men täcker naturligtvis främst nybyggnation.

HSB har utvecklat en "tilgjengelighetsguide" som innehåller en ganska detaljerad genomgång av olika hensyn och tiltak som organisasjonen mener er viktiga ifht tilgjengelighet. Nærmere om denne i Kap. IV.

4. Om isländska lagar och regler om tilgjengelighet

Det finns et antal lagar og regler som handlar om tilgjengelighet i Island. For det mesta kan man säga att sama regler, eller motsvariga regler, gæller i hela Norden. I Island finns æmnet i olika lagar:

- Lagar om ældringar
- Lagar om kommunernas sociala service.
- Lagar om handikappade

Sedan finns det lagar som gæller om planering og husbyggande:

- Lagar om planering og husbyggande
- Regler om planering
- Regler om husbyggnader

I regler om husbyggande finns det det henvisningar til sk. faktablad som ær utgivna av Statens byggforskningsinstitut. Dær hittar man regler om utformning av byggnader med hensyn til handikappade.

- Rb(E2).001: Indganger (entrer) til byggnader
- Rb(E2).003: Bostæder og omgivning med hensyn til handikappade
- Rb(E2).101: Rullstols rymdsbehov
- Rb(E2).201: Projektering med hensyn til handikappade

Debatt om tilgjengelighet i Island handlar for det mesta om rørelsehindrede, men man kan ana at diskussionen bœrjar mer og mer handla om tilgjengelighet i et bredare perspektiv.

- Små barn og barnvagnar
- Aldre menniskor
- Synskadade
- Hørelsesvårigheter
- Tilgjængelighet for alla fex. i bussar, offentliga byggnader osv.

Situationen är den i dag, at i Island finns en mängd flerbostadshus i tre-fyra våningar utan hissar. Våra regler är fortfarande så, at man kan bygga i tre våningar utan hiss.

Enligt regler om bostadsbyggande måste tas hensyn til rörelsehindre på 1. våning (entreplan) og man får inte byggnadstillstånd utan at minst en lägenhet byggs enligt regler om tilgjængelighet. Det skulle vara en intressant studie at se hur många av dom lägenheter fortfarande är handikappanpassade.

Det har inte varit någon stark diskussion om man skal gå längre en reglerna segjer, men man diskuterar om de minimalåtgärder man kan göra for at tilgodose dom kraven man måske skulle ställa i reglerna. Det handlar mest om bredare dörrar i almänhet, hissar i tvåvåningshus osv.

Fra **Finland** rapporteres at nya byggbestämmelser som gäller bostadsplanering trädde ikraft i mars i år. Enligt dessa skall alla nya flervåningshus med tre våningar förses med hiss. Man kan anse at byggandet av en hiss i ett befintligt flervåningshus for boendestandarden närmare dagens krav.

5. Tilgjængelighetskrav gjennom EU?

I hvilken grad det vil komme direktiver og krav gjennom EU-systemet som i vesentlig grad vil påvirke nasjonale regler i forhold til fysisk tilgjængelighet, råder det noe usikkerhet omkring. Det hovedinntrykk som har kommet fram gjennom ulike kontakter er at det **ikke finnes spesifikke program som berører tilgjængelighet**, uten at slike krav eventuelt vi bli innvevd i aktuelle sakdokument som omhandler mer avgrensede spørsmål. Det norske "**Deltasenteret**" (Sosial- og helsedirektoratets avdeling som arbeider med hvordan bruk av hjelpemidler og tilrettelegging av miljø sammen bidrar til å bedre tilværelsen for mennesker med funksjonsbegrensninger) framstiller saken slik:

Om bygninger

Det er ennå ikke laget et direktiv som direkte tar opp krav om universell utforming til bygg og uteområder. Men indirekte er dette et tema i følgende dokumenter:

- Direktiv om **lik behandling i arbeidslivet**: Council Directive 2000/78/EC av 27 November 2000 - "establishing a general framework for equal treatment in employment and occupation". Dette Direktivet beskytter bl.a. funksjonshemmede mot diskriminering på arbeidsmarkedet og krever en "rimelig grad" av tilrettelegging av arbeidsplasser, og bygninger der vedkommende arbeider.
- Direktiv om **standardisering av heiser** (95/16/EC av 29 June 1995) setter krav om dimensjoner for heiser i bygninger, og tilgjængelighet.
- Direktiv om **byggningsprodukter** (89/106, 21 December 1998) (OJ 11.2.89). Det er foreslått fra en ekspertgruppe i EU, der bl.a. det Europeiske Forum for Funksjonshemmede (EDF) deltok, å bruke dette Direktivet til å legge inn krav om universell utforming. Dette kom frem i deres rapport " 2010: A Europe Accessible for All".

Oppsummerende punkter fra kap II angående lovverket

- Det er et generelt utviklingstrekk at lover og forskrifter skjerpes, i retning av strengere og tydeligere krav til boligenes egnethet for bevegelses- og orienteringshemmede.
- Det foregår for tiden omfattende revisjon av plan- og bygningslovverket i Norge og Danmark.
- Lovverket stiller/vil stille strengere tilgjengelighetskrav til offentlige bygninger (rettet mot allmennheten) enn til boliger.
- Lovverket stiller/vil stille langt strengere krav angående fysisk tilgjengelighet til nye boliger enn til eksisterende. Med unntak av Sverige foreligger det ikke lovmessige krav av betydning som vil påvirke rehabilitering/utbedring i forhold til fysisk tilgjengelighet - med unntak av ombygninger av -vesentlig karakter- (for eksempel ombygging fra industribygg til boligbygg).
- Når det gjelder bygging av nye boliger, har de nordiske land lagt seg på ulikt ambisjonsnivå når det gjelder krav til heis/elevator. Her er situasjonen pr. 2006 som følger:
 - I Danmark og Finland kreves heis når bygningen er på mer enn 2 etasjer.
 - I Sverige og Island kreves heis når bygningen er på mer enn 3 etasjer.
 - I Norge kreves heis først når bygningen er på mer enn 4 etasjer.
- Det er grunn til å anta at lovverk knyttet til diskriminering og likestilling, i økende grad vil innholde bestemmelser som retter seg mot diskriminering av bevegelseshemmede.
- Det foreligger ingen signaler fra EU-systemet om at det vil bli utarbeidet generelle bestemmelser om fysiske tilgjengelighetskrav til boliger.



I denne katalogen fra BL/Landsbyggefonden presenteres en rekke ideer fra 20 demonstrasjonsprosjekter om aktuelle endringer for å gjøre 1950-tallsbebyggelsen mer attraktiv og konkurransedyktig.

Kap. III: Tilgjengelighet og boligpolitikk

- offentlige målsettinger og økonomiske virkemidler

I dette kapitlet skal det ses noe nærmere på boligpolitiske målsettinger og økonomiske virkemidler - slik disse er utformet av myndighetene i de ulike nordiske land. Juridiske virkemidler ble tatt opp i forrige kapittel, og organisasjonenes egne målsettinger og aktiviteter presenteres i neste kapittel.

Målsettinger om tilgjengelighet

Parallelt med skjerpningen av lover og regler som skal sørge for god tilgjengelighet, har de boligpolitiske myndighetene *i alle de nordiske land* utformet mer ambisiøse politiske mål på dette området. Det er også en klar tendens til at perspektiv og begrunnelser bak målsettingene, dreies fra handikap/bevegelseshemninger til et *bredere velferdsperspektiv*. God tilgjengelighet blir ikke lenger sett som en problematikk for en minoritet, men for brede lag av folket; *vi kan alle en dag ha nytte av gode tilgjengelighetsløsninger*. Det er grunn til å anta at god tilgjengelighet - ved siden av krav om energibruk - vil få en framskutt plass i myndighetenes boligpolitiske formuleringer i tiden framover.

1. Boligpolitiske målsettinger/aktiviteter

Norge - universell utforming

Flere universelt utformede boliger

Norge er det eneste av de nordiske landene som på bred basis har tatt i bruk betegnelsen "universell utforming" (fra engelsk: "Universal Design"). Dette som et generelt overordnet begrep - for målsettingen og prinsippet om et samfunn hvor "alt skal være tilgjengelig for alle". *Universell utforming* må ses som en **visjon** som aldri helt kan nås, men som alle aktører på ulike områder skal forsøke bidra til å nå. I norsk boligsektor nedlegges det store ressurser (særlig informasjon) på å innarbeide "universell utforming" som et prinsipp og et begrep som aksepteres og forstås av så mange som mulig. Regjeringen vurderer også å innføre begrepet i forskriftene til plan- og bygningsloven (se kap. II).

I Norge er målsettingen om "flere universelt utformede boliger" godt etablert i boligpolitikken - uavhengig av politisk farge på regjeringene. Som det viktigste statlige virkemidlet i norsk boligpolitikk, skal særlig Husbanken sørge for at denne målsettingen blir fulgt opp i praktisk politikk. Husbanken har gjennom forholdsvis lang tid forsøkt å stimulere til boliginvesteringer som skal bedre tilgjengeligheten, særlig i relasjon til nybyggingen av boliger.

Husbankens aktiviteter

Husbanken står også sentralt i arbeidet med kunnskapsformidling og -utvikling på området. I samarbeid med Statens Byggetekniske Etat (BE) gjennomfører Husbanken for tiden "**Informasjonsprogrammet for universell utforming**". Dette programmet skal legge et første

grunnlag for generell bevisstgjøring om begrepet universell utforming i boliger, bygg og uteområder, og gi tilbud om etterutdanning for fagpersoner ansatt i byggebransje og i kommunene. Arbeidet med dette programmet er knyttet opp mot "Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne", med undertittelen: *Plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder*. Dette var en plan som ble lagt fram av den forrige regjeringen og er en plan som skal gå over fem år, og involverer en rekke departementer. Lenke til Miljøverndepartementets hjemmeside hvor blant annet denne planen er lagt ut: <http://www.universell-utforming.miljo.no/>

100 hindringer

Husbanken er også involvert i kampanjen "**Fjerne 100 hindringer**". Dette er en kampanje som ble satt i gang i 2005 og som skal vare til og med 2009. Kampanjen retter seg mot kommuner og skal skape bedre tilgjengelighet innen bygg og uteområder, transport og informasjon/IKT. Kampanjen har en økonomisk ramme på tilsammen 3,3 millioner kroner i 2005 og 2006, og det er Husbankens regionkontor i Bergen som administrerer ordningen.

FOU

Husbanken har også initiert flere forsknings- og utredningsprosjekter innen universell utforming. De tre viktigste som er på gang for tiden:

1. Klargjøring og konkretisering av de viktigste begrepene innenfor universell utforming.
2. Analyse av hindringer på tilbudssiden.
3. Samfunnsøkonomisk lønnsomhet av universell utforming.

Pilotkommuner for universell utforming

Som en del av Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, er det i Norge etablert en satsing på pilotkommuner for universell utforming.

Handlingsplanen legger vekt på at kommunene er partnere i samfunnsutviklingen. Kommunene har et ansvar for å gi likeverdige muligheter for alle innbyggere og bidra til gode levevilkår for den enkelte. Plan- og bygningsloven er kommunenes redskap for å konkretisere strategier og tiltak for universell utforming i lokalsamfunnet. Det anses derfor som viktig å *få fram lokale erfaringer for å utvikle universell utforming som nasjonal strategi for økt tilgjengelighet*.

16 kommuner fra 12 fylker ble i november 2005 valgt ut som piloter. Disse representerer stor spredning både når det gjelder størrelse og beliggenhet (noen kommuner deltar som par-kommuner): Båtsfjord/Berlevåg, Tromsø, Sortland, Verdal, Trondheim, Stord, Time/Klepp, Risør, Porsgrunn, Vestre Toten/Gjøvik, Kongsvinger, Eidskog og Ullensaker.

Kristiansand kommune

Kristiansand kommune har arbeidet systematisk med tilgjengelighet og universell utforming gjennom flere år og har mottatt flere priser for denne innsatsen. Kristiansand kommune har derfor fått status som *ressurskommune for pilotkommunene*.

Kristiansands kommuneplan retter oppmerksomheten mot å skape en åpen by med mangfold og en inkluderende by som gir rom for utfoldelse - for alle. Blant tiltakene vedtatt i kommuneplanen, er at byen skal sikre samfunnsmessig deltakelse og likestilling for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Dette er videreført i form av føringer for kommuneplanens arealdel og videre arealforvaltning.



I disse føringerne er eksplisitt nevnt at arealforvaltningen skal legge til rette for at byen er tilgjengelig for alle, mest mulig uten spesiell tilrettelegging. Videre sier kommuneplanen at universell utforming skal legges til grunn for all kommunal byggevirkosomhet og at **70 % av nye boliger** skal være utformet etter prinsippene om universell utforming. Hensynet til tilgjengelighet for alle skal omtales i alle plansaker, uavhengig av plannivå, og det skal føres en streng dispensasjonspraksis.

Bergen kommune

Bergen kommune har også engasjert seg sterkt i lokalt arbeid for bedre tilgjengelighet. Kommunen har utarbeidet en egen "*Tilgjengelighetsmelding for Bergen*", med et overordnet handlingsprogram.

Når det gjelder Bergen kommunes egne boliger er planens mål at alle boliger skal ha "universell utforming innen 2019". Når det gjelder private boliger for øvrig er planen langt mindre konkret og ambisiøs, men det kan noteres følgende formulering: *Tilgangen på boliger som kan brukes av alle, styres ved å stille krav utoverlivsløpsstandard i en del av boligmassen som kommer til gjennom nybygging og fortetting, og ved å stille krav om tilsvarende standard ved større ombygginger og rehabilitering*

Danmark - mange ulike initiativ

National indsats

I Danmark er tilgængelighed - også landspolitisk blevet et stadig mere vigtigt element i boligpolitikken. Socialministeriet (tidligere Boligministeriet) har i årenes løb taget en lang række initiativer for at bedre boligforholdene for handicappede og for ældre. Ældreboligrådet fungerer bl.a. som et forum for det. Rådet rådgiver ministeren i centrale spørgsmål om ældre og disses boligforhol. Der er netop fremlagt en plan på opfølgning af tidligere initiativer bl.a. om arbejdet med at ombygge utilsvarende plejehjem til plejeboliger, boliger for demente mv. Nye indsatsområder er fokuseret på fremtidens boliger for ældre, alternative boligvalg for ældre, strammere regler om tilgængelighed og finansieringsmuligheder, boliger for ældre etniske grupper, ældreboligers størrelse, indretning mv.

Mærkeordning for handicaptilgængelighed

Et andet initiativ i handlingsplanen er en videreudvikling og implementering af en mærkeordning for handicaptilgængelighed. Målet er at udvikle og sikre en overskuelig, god og pålidelig forbrugerinformation til handicappede om tilgængelighed til offentligt tilgængeligt byggeri.

Mærkeordningen skal kunne bruges i offentligt tilgængelige bygningskategorier, som tilbyder tilgængelighed for handicappede og som ønsker at synliggøre deres evne til at opfylde handicappedes behov for tilgængelighed. Ordningen er et systematisk informationssystem, der giver brugerne en række nødvendige og sammenlignelige oplysninger om tilgængelighed.

Dialog med handicaporganisationerne

Økonomi- og Erhvervsministeriet har i foråret 2004 ført en dialog om tilgængelighed til byggeri med De Samvirkende Invalideorganisationer (DSI), som er paraplyorganisation for handicaporganisationerne i Danmark.

Denne dialog har resulteret dels i en præcisering af tilgængelighedsforbedringer ved ombygningssager, og dels en øget vejledningsindsats omkring tilgængelighedsforanstaltningerne, først og fremmest i forbindelse med indretning af handikaptoiletter. Dialogen med DSI fortsætter fra efteråret 2004 i et formaliseret dialogforum, hvor blandt andet bygherrer og rådgivere også vil være repræsenterede.

Flere boliger til handicappede

Regeringens bolighandlingsplan for handicapområdet har en målsætning om, at der i perioden frem til 2006 nyopføres eller renoveres mellem 700 og 1.200 boliger til handicappede.

Benchmarking analyse af den danske handicappolitik

I 2004-2005 gennemføres en benchmarking analyse af den danske handicappolitik, set i forhold til de lande Danmark normalt sammenligner sig med. Benchmarkingen skal bidrage til at finde en målestok for den danske handicappolitik og sætte fokus på relevante områder af handicappolitikken samt målrette og prioritere indsatsen på baggrund af erfaringer fra andre lande.

Benchmarkingen har til formål at sikre effekten af den fremtidige indsats. Ved at afdække ressourceforbruget på området og ved at få Danmark placeret i en international sammenhæng, kan benchmarkingen bidrage til at positionere Danmark i forhold til de lande Danmark normalt sammenligner sig med. For øvrigt vil dette kunne sikre at der træffes beslutninger på det rigtige grundlag med hensyn til den fremtidige indsats på handicapområdet i Danmark.

Den almene boligsektor og tilgængelighed mv.

I den almene sektor har der altid været en stor interesse for at bygge og indrette boliger for ældre, handicappede og brugere med særlige behov. Generelt set er det en naturlig følge af at de almene boligorganisationer har en naturlig boligsocial forpligtelse overfor samfundet. De skal dog også ses som et vigtigt politisk element til fremover at sikre almene boligers attraktionsværdi og konkurrenceevne.

Den almen boligsektor er således den centrale udbyder af ældre og handicappede boliger især ved nybyggeri, men i stigende grad også ved renovering, ombygning mv. Der er næppe tvivl om at kravene til en god tilgængelig bolig generelt vil blive skærpede og meget tyder på at når kommunalreformen slår igennem (med flere boligsociale opgaver fra amter til de nye storkommuner) vil presset på den almen sektoren vil blive øget.

Det er BL's opfattelse, at man ikke kun ved nybyggeri alene kan bygge os til udbredt tilgængelighed. Det er helt afgørende, at den bestående boligmasse gøres mere tilgængelig ved ombygning, lejlighedssammenlægninger og samtidig installation af elevatorer.

For de almene boliger i Danmark er der 2 hovedstrategier for at gøre mange flere almene boliger tilgængelige for "alle", især for ældre- og handicappede:

- Registrering af tilgængeligheden for de almene boliger. På grundlag af registreringen oprettes en database som boligorganisationer, kommuner - og navnlig potentielt interesserede brugere kan få adgang til over internettet. Nærmere beskrivelse af dette registreringsarbejdet se kpt. IV.
- Investeringer i øget tilgængelighed i den bestående almene boligmasse er en anden vigtig politisk strategi. Nærmere om fondens støttemuligheder i kpt. III.

Finland - utmanande hissprojekt

I Hiss i huset -undersökningen (Hissi tuli taloon -tutkimus) utredde man invånarnas uppfattningar om hissprojekt och sökte efter metoder som främjar genomförandet av hissprojekt. Undersökningen finansierades av miljöministeriet, Helsingfors, Uleåborgs och Kuopio städer. Undersökningen avslöjade att ett framgångsrikt hissprojekt avsevärt gynnas av en öppen och interaktiv verksamhetskultur i husbolaget. Hissprojektet främjas även då invånare, husbolag och kommunala tjänstemän uppfattar de kommande fördelarna med att utveckla fastigheten. I hissprojekt upplevs bristande planering som leder till opraktiska tekniska lösningar som ett problem. Även det att invånarnas behov beaktas bristfälligt under byggnadsprocessen förorsakar tydliga problem.

Hiss i huset -undersökningen genomfördes i Helsingfors, Uleåborg och Kuopio i sex husbolag där det hade byggts en hiss åren 2000-2004. Undersökningen gjordes av Riikka Rahtola och Kimmo Rönkä från Future Home Institutet vid Konstindustriella högskolan samt av Kristina Tervaskanto från arkitekturavdelningen vid Uleåborgs universitet.

Hissen är en del av 2000-talets goda boendestandard

Enligt undersökningen förbättrar hissen boendekvaliteten och bostadshusens funktionalitet. Efter att en hiss har byggts, har invånarna varit mycket nöjda med hissen och den upplevs öka boendekomforten avsevärt. Även de som tidigare motsatt sig projektet inställer sig i allmänhet i detta skede positivt till hissen. En hiss har även konstaterats öka bostädens värde.

Det är nödvändigt att hitta en lämplig tidpunkt för hissprojektet bland husets andra reparationsbehov. Enligt undersökningen krävs det mycket tid för att bringa projektet till mognad och för planering. Projektets genomförande främjas av en öppen och interaktiv verksamhetskultur i husbolaget och att fördelarna med att utveckla fastigheten uppfattas på invånar- och husbolagsnivå.

Till den långsiktiga utvecklingen av en fastighet hör fastställandet av de framtida målen, ökandet av bostadshusets funktionalitet samt medvetandegörandet av hissens betydelse som ett led i utvecklandet av bostadsfastigheten. Utvecklandet bidrar även till att bevara fastighetens värde. Kommunerna skall för sin del stöda utvecklandet av fastigheter genom kund- och invånarcentrerad serviceverksamhet. Exempel på detta är klara linjedragningar gällande till exempel byggnadslov samt erbjudandet av rådgivning och tekniskt stöd.

Sverige - national handlingsplan

Den nationella handlingsplanen "Från patient till medborgare" utgör grunden för tillgänglighetsarbetet. Lagen om "enkelt avhjälpna hinder" innebär att samhället skall vara fritt från hinder och tillgängligt för alla år 2010. Det bör betonas att lagen inte gäller bostadshus, utan enbart allmänna platser og lokaler. Lagen er desutan är sanktionsfri.

Då det nu bara återstår drygt fyra år kan man naturligtvis undra över möjligheterna att nå målet. Såvitt vi kan bedöma kommer man inte att lyckas om man inte vidtar kraftfulla åtgärder t.ex i form av "order" till de statliga myndigheterna och kraftfull information till andra berörda.

Vad gäller boendet har regeringen lovat kraftfulla insatser vad gäller de äldres möjligheter att få bo kvar hemma, om de själva vill. Den nyligen tillsatta "äldredelegationen" blir förmodligen det redskap som skall visa de framkomliga vägarna.

2. Økonomiske virkemidler

Nytt - brukt og beslutninger

I hvor stor utstrekning nye boliger vil ha "god tilgjengelighet for alle" vil i stor grad avhenge av om aktører i boligmarkedet vil etterspørre slike boliger. I alle nordiske land er det en klar trend at etterspørselen er stigende etter nye boliger med heis og gode tilgjengelighetskvaliteter. En gjennomgående erfaring er derfor at god fysisk tilgjengelighet er noe som blir tillagt betydelig vekt i forbindelse med bygging av nye boliger. I forbindelse med investeringer i eksisterende boligmasse, er det imidlertid langt mer problematisk å få vektlagt hensyn som knytter seg til fysisk tilgjengelighet.

For de boligpolitiske myndighetene er det et aktuelt spørsmål om man i tillegg til lovbaserte krav, bør stimulere god fysisk tilgjengelighet gjennom økonomiske tilskudd/subsidier. I den grad man er innstilt på å yte økonomisk støtte, kan man i tillegg spørre seg om i hvilken grad dette skal gjelde nybygging og/eller rehabilitering? Nedenfor er det gitt noe informasjon om hvordan denne typen støttesystemer er utformet i de ulike nordiske land.

Investeringsbeslutninger i eksisterende boliger

Å påvirke investeringer i eksisterende bebyggelse er mer komplisert (og kostbart) enn i nye. I alle boligselskaper/-foreninger som sorterer under "NBO-familien" må beslutninger om fysiske tilgjengelighets-tiltak gjennom lokale beboersammenslutninger av ulik karakter; jfr. borettslag/bostadsrättsförening eller boligavdeling/hyresrättsforening. Investeringer i bedre fysisk tilgjengelighet må i disse organene konkurrere med investeringer i andre gode formål. Er det liten interesse blant beboerne for å bruke penger på fysiske forbedringstiltak for bedre tilgjengelighet, kan det være svært vanskelig å få gjennomført investeringer som ellers kan anses som nødvendige.

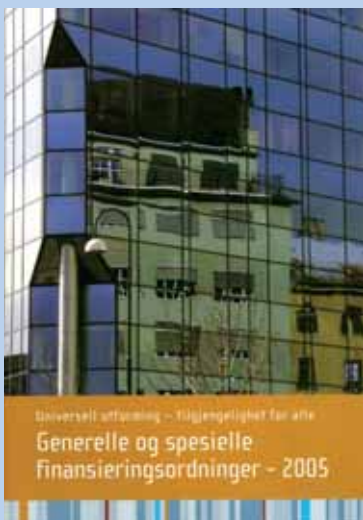
Borettslag

Særlig i kooperative eiersammenslutninger er man helt og holdent avhengig av beboernes villighet til å investere, da det er opp til hvert enkelt borettslag å bestemme hva penger skal brukes til. Et annet viktig moment er at beboere i kooperative eiersammenslutninger normalt vil være opptatt av at investeringene skal ha en tilfredsstillende effekt på markedsprisen for boligen (et underliggende "avkastningskrav").

I tillegg vil ofte ulikt syn på kostnadsfordeling mellom ulike grupper av beboere kunne skape komplikasjoner og gjøre det vanskelig å treffe omforente beslutninger. Dette er en veldig aktuell problemstilling knyttet til kostnadene ved etterinstallering av heis. Fra beboerens/eiernes side blir det ofte hevdet at det er rimelig (rettferdig) at de som bor i de øverste etasjene betaler mer enn de som bor i de nederste. Dette er en så vanlig problematikk at enkelte boligbyggelag i Norge har fremmet ønske om at NBBL utvikler "standarder" for hva som er rimelig kostnadsfordeling i denne typen investeringssaker. Det hører også med i det norske bildet at det finnes flere eksempler fra sameier (selveierboliger) hvor kostnadene til etterinstallering av heis har blitt fordelt ulikt avhengig av hvilken etasje man bor i.

Allmennyttige boliger

I allmennyttige leieboliger (hyresbostäder) vil de økonomiske forhold mellom beboerne boligselskapet være noe annerledes enn i kooperative eierboliger. Innenfor "NBO-familien" står bl.a. de svenske allmennyttige boligselskapene (SABO-foretakene) i en posisjon



hvor de kan fatte beslutning om å installere heiser i sine bolighus. En slik investering vil normalt være kostbar og det vil fort utløse en diskusjon om finansieringen - om denne kostnaden skal tas over den enkeltes beboers leie/hyra, eller om det bør dekkes av foretaket i stort. I en tilsvarende posisjon står også de finske allmenntilgjengelige selskapene (VVO-systemet).

Viktige nyanser

Det er viktig å huske på disse ulike nyansene i beslutnings- og investeringsprosessene - knyttet til ulike kooperative og allmenntilgjengelige konstruksjoner - når man drøfter forutsetninger for å bedre den fysiske tilgjengelighetssituasjonen i NBOs boligmasse. Det er liten tvil om at noen konstruksjoner/eieformer står i en enklere beslutningssituasjon enn andre når det gjelder fysiske forbedringstiltak knyttet til tilgjengelighet. Av samme grunner vil det ofte være nødvendig å føre en annen argumentasjon - i forhold til behovet for investeringer i bedre tilgjengelighet - innenfor kooperative eiersammenslutninger enn i leie-/hyresforeninger. Sagt på en annen måte: Ensidig fokus på sosiale argumenter vil neppe føre fram til målet i borettslag/bostadsrättsforeninger.

Kostnader - generelle og selektive

Tiltak for å bedre tilgjengeligheten i boligsektoren kan dreie seg om alt fra de små ting (bedre belysning), til store investeringer - som for eksempel etterinstallering av heis. Som vi berørte i foregående kapittel, er det grunn til å forvente at ny lovgivning vil stille strengere tilgjengelighetskrav i alle land, noe som vil kreve økonomiske utlegg for boligene. I samme retning trekker et økende press fra funksjonshemmedes organisasjoner, som i likestillingens navn krever at det brukes mer ressurser på å gjøre blant annet boliger mer egnet for grupper med ulike funksjonshemminger.

To spørsmål reiser seg raskt i forhold til et press i retning av å bedre den fysiske tilgjengeligheten:

1. Hvor langt bør en tilgjengelighetsstrategi på boligsektoren følge et **generelt** spor (for alle boliger) og hvor mye bør henvises til mer **selektive** tiltak; dvs. spesialtiltak i bestemte/utvalgte deler av boligmassen (for eksempel funksjonshemmedes egne boliger) ?
2. I hvilken grad bør/skal investeringskostnader til tilgjengelighetstiltak fordeles mellom den enkelte boligbruker/-eier og samfunnet/det offentlige?

Dette er problemstillinger som det i tiden framover trolig vil være ulike holdninger og spenninger til, også i og mellom de organisasjoner som er tilsluttet NBO. Når det gjelder det første av de skisserte spørsmålene, er vi for tiden inne i en forholdsvis tidlig fase av en tilgjengelighetsprosess som vil gå over mange år. I alle fall er det grunn til å tro at så blir tilfelle. Hvor grensene går for en strategi for "allmenn tilgjengelighet" er av denne grunn ingen brennhet problemstilling - enda, men det er nok mange boligselskaper og boligeiere som er engstelig for at ambisjonene på "deres vegne" vil bli urimelig høye - og dermed også svært kostbare.

På den annen side: Jo, høyere de allmenne ambisjonene er, desto høyere vi totalkostnadene bli, men fordelingen mellom selektive og generelle kostnader vil forrykkes. Sagt med andre ord: Hvis det gjennomføres mange generelle tilgjengelighetstiltak, vil dette redusere behovet for selektive tiltak.

Kostnadsfordeling

Skismaet mellom generelle og selektive kostnader, leder oss over i

den andre problemstillingen om *kostnadsfordeling*: Hvor mye skal betales av private aktører og hvor mye av det offentlige? Denne problemstillingen oppleves nok i dag som mer aktuell enn den første. I NBOs organisasjoner er det for eksempel en utbredt holdning at det offentlige burde ha tatt et større ansvar for å betale en andel av kostnadene som knytter seg til ulike tilgjengelighetstiltak - ikke minst er dette en felles oppfatning i relasjon til kostnader knyttet til etterinstallering av heis.

Investering i heis koster mye penger, samtidig som det er åpenbare kostnadsbesparelser ute og går for det offentlige i f.h.t. hjemmebasert omsorg. Selv om organisasjoner av den type som er med i NBO erkjenner at de har et *samfunnsansvar* på tilgjengelighetsområdet, synes man ikke det er rimelig å velte hele regningen over på den enkelte beboer.

Kostnader og besparelser

Å investere i bedre tilgjengelighet innebærer noen kostnader, men også noen besparelser - og ikke minst bedre komfort og velferd for brede grupper. Er det mulig å si noe generelt om størrelsen på kostnader og besparelser?

Det finnes en del internasjonal forskningslitteratur om kostnader, men det er vanskelig å trekke noen klare konklusjoner. Rent generelt kan merkostnadene for økt fysisk tilgjengelighet/universell utforming av bygninger relateres til to kostnadselementer:

- direkte ekstrakostnader og
- arealtap/ redusert arealeffektivitet.

I en forholdsvis ny norsk rapport er ekstrakostnadene (for å oppnå universell utforming) i nybygg beregnet til 4 prosent og arealtapet til 1,7 prosent. *For ombygninger og rehabiliteringer er merkostnadene atskillig høyere*; hhv. 14 prosent for ekstrakostnader og 4 prosent hva angår redusert arealeffektivitet. Disse anslagene gjelder vel og merke for yrkesbygg/bygg rettet mot allmennheten og ikke boliger. Det imidlertid grunn til å tro at anslag for boliger ikke vil skille seg vesentlig fra disse beregningene (jf. vedlegg 2 i NOU 2005:8: Likeverd og tilgjengelighet).

I den samme norske NOU'en gjør man ikke forsøk på å tallfeste den samfunnsøkonomiske nytten av at universell utforming innføres som prinsipp. Ei heller forsøker man å sette nytte og kostnader opp mot hverandre.

I mer avgrenset forstand gjøres imidlertid dette i en kalkyle gjort av SABO og sentralorganisasjonen for svenske Kommuner (SKL). Her har man gjort en beregning m.h.p. kommunaløkonomiske konsekvenser av spesialbolig vs. det å bo lenger hjemme (kvarboende). Mens et særlig tilrettelagt boende koster 445 000 kroner pr. år., er det beregnet at en person som fortsatt kan bo i egen bolig, supplert med *omfattende* hjemmetjeneste, koster 182 000 kroner pr. år. Dette innebærer altså en potensiell besparelse på 263 000 kroner pr. år. Fra BL i Danmark rapporteres det at tilsvarende danske beregninger gir omtrent tilsvarende beløp på besparelser for samfunnet ved at folk gis mulighet til å bo lengre i eget hjem.

Som nevnt ovenfor, avsluttes det i disse dager et forskningsprosjekt i Norge som nettopp tar for seg samfunnsøkonomiske sider ved "universell utforming".

Selv om det er heftet mange forbehold og forutsetninger ved denne typen beregninger, peker de uansett på at det er betydelige



offentlige midler å spare på å legge til rette for at folk kan bli boende lengre hjemme. Fra NBO-organisasjonenes ståsted gir også dette et tydelig signal til stat og kommuner om at de bør ta et ansvar med å bidra økonomisk til å realisere målsettinger rundt økt tilgjengelighet. Boligselskapene vil selv ta et ansvar, men det er viktig at dette skjer gjennom et samarbeid og samfinansiering med offentlige myndigheter.

Finansieringsordninger i Danmark

Nye boliger

Hva angår nybyggeri af almene boliger har anlægsudgifterne i mange år været strikt reguleret, da der er grænser for hvad huslejen i nybyggede almene boliger kan bære - balanceløseprincippet ! Selvom det er lovbestemt, at der i alle bygninger (boliger) med mere end 2 etager skal installeres elevator så er anlægsudgifterne for nye almene boliger generelt så pressede, at der må en vis subsidiering til. Ved byggeri af nye almene familie-, ældre- og ungdomsboliger har der siden 1. januar 2004 været fastsat maksimale rammer for, hvad de samlede byggeudgifter alt inkl. må være i henholdsvis i Københavnsregionen og i resten af landet. Det tidligere "elevatortillæg" pr. stop for indbygning af elevator er afskaffet og er nu indeholdt i de maksimale rammer - og der er taget særligt hensyn til at ældreboliger er dyrere at bygge end de andre almene boligtyper.

Det skønnes, at de generelle krav og den nu ophævede ordning med elevatortillægget for nybyggeri af almene boliger, dels har sat generel focus på tilgængelighed, dels har medført at ca. 8.000 nye almene boliger i 2000-2005 har fået bedre tilgængelighed, end hvis tillæg og krav ikke havde været der.

Bestående boliger

Ved renoveringsarbejder af bestående almene boliger (ombygning mv.) kan Landsbyggefondens efter **renoveringsstøtteordningen** give tilsagn om støtte til finansieringen for min. 50 mio kr. pr. år. I 2006 er rammen dog forøget til 150 mio kr. Siden 2003 er der ca. 1000 almene boliger, som har fået bedre tilgængelighed. De samlede investeringer har været ca. 210 mio kr. Nærmere om fondens støttemuligheder i kpt. 4.

Landsbyggefondens er en vigtig samarbeidspartner som led i finansieringen af øget tilgængelighed i bestående alment byggeri.

Men, lokalt i boligorganisationerne er der - afhængig af selskabets forhold mv. i varierende grad en vis kapital til rådighed i dispositionsfondens (dækker alle afdelinger i drift). Den vil kunne anvendes til en afdeling, som ønsker øget tilgængelighed for boligerne - evt. sammen med egne midler, supplerende realkreditlån - forbedringslån og dermed huslejestigninger som følge af højere brugsværdi for boligen mv. Endelig er der - også i varierende grad midler i form af særlig trækingsret (A- og G-indskud), som kan bruges til ekstraordinære forbedrings- og opretningsarbejder med de særlige regler herfor.

Det er imidlertid renoveringsstøtteordningen (Almenboliglovens § 91) som er en vigtig finansieringskilde også ved øget tilgængelighed. Fondens skal indenfor sin årlige investeringsramme årlig anvende mindst 50 mio kr. til fremme af øget tilgængelighed. I 2006 er den ramme ekstraordinært øget med 100 mio. kr. Støtten kan gives når fondens efter en samlet vurdering af projektets tekniske og økonomiske indhold finder det af god kvalitet som hæver boligens brugsværdi og at udgiftsniveauet er rimeligt mv.

Finansieringen sker ved optagelse af et 30 årigt realkreditlån, hvor beboerbetalingen er på ca. 3.6 % det første fulde år og beboerbetalingen reguleres med $\frac{3}{4}$ af pris- og lønudviklingen. Landsbyggefonden betaler forskellen op til den aktuelle ydelse. Der er typisk tale om, at der kan være behov for kommunal garanti for hele lånet - fonden regaranterer med 50 % om det bliver aktuelt. Det er fonden, som meddeler tilsagn om ydelsesstøtte mv. på baggrund af kommunens indstilling.

Endelig bør det nævnes, at Socialministeriet i 2006 har en pulje på 17.500 t.kr. (max. 250 t.kr. pr. bolig) til ombygning af eksisterende almene ungdoms- og familieboliger til almene ældreboliger og som opfulder krav til indretning, tilgængelighed. Det vil kunne medføre at ca. 70 boliger ekstra bliver tilgængelige.

Endelig bør det nævnes, at der i Danmark også gives støtte til individuelle tilpasninger af boligen i medfør af Serviceloven (sociallovgivningen). Dette er et anliggende mellem den enkelte borger og kommunen og tilpasning, ombygning mv. håndteres fra sag til sag afhængig af den enkeltes (særlige) behov mv.

Finansieringsordninger i Norge

Husbankens lånebetingelser

Husbanken er den helt sentrale organisasjonen for kanalisering av offentlige økonomiske ressurser til boligsektoren i Norge. Denne banken er for tiden inne i en prosess hvor planen er at man gradvis skal skjerpe kravene til tilgjengelighet i de boligene man lånefinansierer. Dilemmaet er at rentefordelen i Husbanken er så liten at mange boligbyggere heller velger å finansiere boligene gjennom private kredittinstitusjoner. For tiden finansierer ikke Husbanken mer enn ca. $\frac{1}{4}$ av de ca. 30 000 nye boligene som settes i gang i Norge pr. år. Dette er vesentlig lavere enn tidligere, da gjerne en større majoritet av nye boliger ble finansiert ved hjelp av Husbankens lånetilbud.

Strengere krav fra Husbanken - som også oppfattes som kostnadsøkende - kan altså resultere i at enda færre søker om lån, og dermed er det høyst usikkert om man oppnår den ønskede boligpolitiske effekten om bedre tilgjengelighet i nyproduksjonen. For bygging av nye boliger i regi av boligbyggelagene er dette med rentebetingelser i Husbanken særlig aktuelt, siden felleslån i borettslag oppnår de absolutt beste betingelser som er å oppdrive på det private kredittmarkedet. Rentebetingelsene på Husbankens utlån er på sin side knyttet til ett bestemt nivå (relatert til rentenivået på statsobligasjoner), med et administrativt påslag på 0,5%. Denne renta tilbys alle Husbankens låntakere (enkeltpersoner, borettslag, kommuner m.v.) uansett hva prisen på alternativ finansiering i markedet måtte være. Resultatet av denne statlige rente- og boligpolitikken, er at rentefordelen for borettslagene er svært liten (0,2-0,3%).

Hva kan Husbanken bidra med?

I Husbankens egen presentasjon av hva de kan bidra med i forhold til universell utforming, inngår følgende:

- **Grunnlån:** Lån til bygging, utbedring og ombygging av boliger bustader er bl.a. innrettet for å stimulere til universell utforming.
- **Tidlig samarbeid** ved planar om bygging, utbedring eller ombygging av boliger for å innarbeide universell utforming.
- **Støtte til pilotprosjekt:** Det er mulig å søke tilskudd for å dekke noe av merutgiftene til planlegging. Pilotprosjekter kan også få god lånefinansiering i Husbanken. Utbyggerne kan inngå intensjonsavtaler med Husbanken.



I tillegg til dette, er det mulig å søke tilskudd til kunnskapsformidling og -utvikling innen universell utforming. Husbanken samarbeider bl.a. med høyskoler og andre undervisningsinstitusjoner om kurs, seminarer og fagdager. De samarbeider også med utvalgte organisasjoner, herunder NBBL. Et viktig grunnlag for denne siden av Husbankens virksomhet, er relatert til en økonomisk sekkepost (85 mill kroner i 2006), med merkelappen "Kompetansetilskudd". Husbanken forvalter og fordeler denne tilskuddsposten. Det aller meste av pengene går til ulike typer boligsosialt utviklingsarbeid (særlig bekjempelse av bostedsløshet), men noen midler kanaliseres også til ulike tiltak og prosjekter som arbeider med universell utforming. Både boligbyggelag og NBBL har fått noe økonomisk støtte gjennom denne ordningen.

Nye boligpolitiske signaler

Pr. i dag har man i Norge langt dårligere økonomiske stimuleringsordninger rettet mot rehabilitering/utbedring av boliger enn det som eksisterte tidligere (rentestøtte og noe direkte tilskudd). Landets nye rød-grønne regjering har i sin regjeringsplattform (Soria Moria-erklæringen) gitt nokså klare signaler om at de ønsker å utforme bedre finansieringsordninger gjennom Husbanken til nærmere definerte planleggings- og investeringsformål i boligsektoren. Den mest konkret formuleringen knytter seg til en ordning med tilskudd til etterinstallering av heis i eksisterende bebyggelse. NBBL har mottatt forholdsvis klare forsikringer om at en slik ordning kommer på plass fra 2007, men vi tror samtidig at ordningen blir av svært begrenset omfang (totalt ca. 10 mill kroner på årsbasis).

Individuell boligtilpasning

Husbanken kanaliserer gjennom norske kommuner penger til enkeltpersoner for å dekke kostnader for å tilrettelegge eksisterende boliger til ulike typer funksjonshemming. Gjennomsnittlig tilskudd pr. bolig/søker lå i 2005 på ca. 24 000 kroner, og det ble gitt tilskudd til 3 400 boliger - som er på linje med det nivået ordningen har hatt de seneste årene. Det forutsettes normalt at beboeren selv bruker av egne midler for å tilrettelegge boligen. Tilskuddet fra Husbanken (via kommunen) er ment som en delfinansiering.

Finansieringsordninger i Sverige

I Sverige finns det inga generella medel för att t.ex. öka tillgängligheten i boendet. Det kommer, från tid till annan riktade bidrag som, under viss tid efter ansökan kan delfinansiera en önskad åtgärd. Det senaste exemplet är ett hissbidrag om totalt SEK 30 mkr och under kort tid kunde sökas. Otillräckligheten i anslaget kan illustreras av att ungefär et hundratal trapphus av beräknade 75.000, fick sin hiss ved hjälp av dette bidraget.

Samhällets medel för tillgänglighet ligger främst på individnivå genom personliga anpassningsåtgärder vilka baseras på individens behov.

Finansieringsordninger i Finland

I gamla flervåningshus har det med statstöd byggts cirka 1100 hissar sedan 1990-talet.

Övriga stora och nödvändiga reparationsprojekten i fastigheter åsidosätter i allmänhet hissprojekten som siktar på att förbättra boendekvaliteten. Hissinstallationer anses fortfarande vara dyra fastän statens stöd för hissbyggande är 50 % av kostnaderna. Även många kommuner beviljar sina egna stöd.



Oppsummerende punkter fra kap III - om målsettinger og finansieringsordninger

- Alle nordiske land har i løpet av de siste 10 år etablert mer **ambisiøse målsettinger** omkring bedre fysisk tilgjengelighet til våre boliger.
- Flere boliger med god tilgjengelighet er blitt et **sentralt boligpolitisk mål** i alle de nordiske land.
- Norge er det eneste land i Norden som har tatt i bruk betegnelsen "**universell utforming**" som et bærende og overordnet begrep for målsettingen om et mer tilgjengelig samfunn.
- I alle de nordiske land foregår det for tiden mye **FOU-virksomhet** omkring fysisk tilgjengelighet.
- I flere av de nordiske land foreligger det for tiden **nasjonale handlingsplaner** hvor bedre fysisk tilgjengelighet står helt sentralt. I Norge finnes det også eksempler på kommuner som har utviklet slike handlingsplaner.
- Det er langt mer problematisk å få vektlagt hensyn som knytter seg til god fysisk tilgjengelighet i forbindelse med investeringer i **eksisterende boligmasse** enn i forbindelse med bygging av nye boliger.
- I varierende grad er NBOs boligselskaper avhengig av at **beboerne selv** er engasjert og interessert i investeringer i bedre fysisk tilgjengelighet. I kooperative eiersammenslutninger (borettslag) er man helt og holdent avhengig av beboernes villighet til å investere. Argumentasjonen overfor beboerne/eierne om nødvendigheten av å investere i bedre fysisk tilgjengelighet, må som oftest være av en annen karakter enn overfor beboerne i leieboliger.
- Det vil alltid være en diskusjon rundt i hvilken grad investeringer i bedre fysisk tilgjengelighet skal følge et **generelt spor** (for alle boliger), og hvor mye som bør henvises til mer **selektive tiltak** (spesialtiltak i utvalgte deler av boligmassen).
- Det vil ofte pågå en debatt og politisk strid om hvorvidt/hvordan investeringskostnader til tilgjengelighetstiltak bør **fordeles** mellom den enkelte boligbruker/-eier og samfunnet/det offentlige.
- I alle de nordiske land har man **selektive** (individtilpassede ordninger) rettet mot å gjøre den enkeltes bolig mer tilpasset et redusert funksjonsnivå; dvs. økonomiske støtteordninger som kanaliseres **direkte mot dem som har behov** for spesielle tilpasninger i og rundt boligen.
- I Danmark og Finland eksisterer det **generelle støtteordninger** for bedre fysisk tilgjengelighet både rettet mot nye og eksisterende boliger. Støtten i Danmark rettet mot renovering/utbedring av allmenne boliger, kanaliseres via Landsbyggefonden og beboernes egne betalinger til dette fondet.
- I Norge, Sverige og Island eksisterer det ikke tilsvarende generelle ordninger.
- I Norge forventes det at det blir gjeninnført en begrenset ordning for økonomisk støtte til etterinstallering av heis i eksisterende bebyggelse f.o.m. 2007.
- Det er grunn til å tro at det i årene framover vil foretas langt mer omfattende investeringer i tilgjengelighetsforbedrende tiltak i allmenne leieboliger enn i kooperative eieboliger. Dette henger sammen med at det normalt vil være vanskeligere å komme fram til denne typen investeringsbeslutninger i borettslag enn i leieforetak/-sammenslutninger. Argumentasjonen må dessuten være annerledes i kooperasjonen enn i allmennyttene. De sosiale hensyn kan være de dominerende i allmennyttene, mens økonomiske aspekter nødvendigvis må veie tungt i de kooperative eiersammenslutningene.
- Når det gjelder behovet for offentlig økonomisk støtte til tilgjengelighetstiltak, er situasjonen for BL/Danmark nokså annerledes enn for de andre NBO-organisasjonene. For BL dreier den økonomiske kampen seg først og fremst om å bevare det eksisterende systemet rundt Landsbyggefonden. Hvis BL får medhold fra myndighetene om en videreføring av et fondssystem noenlunde etter dagens prinsipper, vil kapitaloppbyggingen i dette systemet bli betydelig i årene fremover, særlig fra ca. 2015. Får BL til en tilfredsstillende videreføring av de allmenne boligfondene, vil man ha såpass mye penger i -egen kasse- at dette langt på vei vil kunne danne økonomisk basis for en offensiv satsing på heis og andre tilgjengelighetstiltak i den allmennyttige danske boligsektor.

Kapittel IV: Hva gjøres i NBO-organisasjonene?

Alle NBOs medlemsorganisasjoner er "paraplyorganisasjoner", som har det til felles at de utgjør fagmiljøer som dels driver interessepolitisk arbeid (lobby-virksomhet) og informasjons- og utviklingsarbeid. Det er aktiviteten i disse sentralorganisasjonene - relatert til bedre fysisk tilgjengelighet - som står i fokus i dette siste kapitlet. Framstillingen vil derfor i mindre grad komme inn på alt det praktisk rettede arbeidet som gjøres ute i lokalforeningene/boligselskapene - selv om det er dette som til syvende og sist er avgjørende for den konkrete situasjonen rundt fysisk tilgjengelighet. Det ville imidlertid ført for langt å dra inn praktiske eksempler fra dette lokale nivået. Det foreligger enn arbeidsdeling mellom de sentrale og lokale ledd - og det er sentralleddenes aktiviteter som primært ønskes formidlet her.

1. Danmark og BL

Landsforeningen spiller bevidst en aktiv rolle vedrørende bedre tilgjengelighet i det bestående almene byggeri, især fordi det er viktig at styrke netop det område set ud fra et boligsocialt perspektiv. Det er en naturlig og nødvendig oppgave for de almene boligorganisasjoner at være i front her. Samtidig - og nok så viktig - så skal bedre tilgjengelighet jo finansieres og det er ganske betydelige utgifter, når der skal ske efterinstallationer af elevatorer, ændres på adgangsforhold og ombygninger i boliger mv. Derfor er det af helt afgørende betydning at den almene sektor fortsatt kan bevare de midler som opsamles i de lokale dispositionsfonde i boligorganisasjoner (udamortiserede lån) - og i Landsbyggefonden. Statskassen er dog på stadig udvikling af disse kommende, men ganske omfattende midler, til bl.a. finansiering af nyt alment boligbyggeri.

Boligselskabernes Landsforening (BL) har i mange år på medlemmernes vegne deltageret aktivt i den boligpolitiske debat om bedre tilgjengelighet i almene boliger. BL har været engageret i udarbejdelsen af forskellige former for regelfastsættelser (Dansk Standard 3028 m.fl.), som er grundlaget for handicapkravene i bygningsreglementet mv. Landsforeningen deltager i møder, konferencer, udvalgsarbejde i statsligt/kommunalt regi og har om dette emnet et udbredt netværk og samarbeidspartnere.

Boligpolitisk set er der for almene boliger i Danmark tale om 2 hovedstrategier for at gøre mange flere eksisterende almene boliger tilgængelige for "alle", især for ældre- og handicappede: Dels en **registrering** af mulige tilgængelige boliger i hele den almene sektor, dels at sikre så store midler som muligt af sektorens "egne penge" via Landsbyggefonden til omfattende **investeringer** i mindst 30.000 bestående boliger de næste 20 år.

Registreringsarbejdet mv.

Denne strategi går ud på, at der gennemføres en registrering af tilgjengeligheden for de almene boliger. Der oprettes på grundlag af registreringen, en database som boligorganisasjoner, kommuner - og navnlig potentielt interesserede brugere kan få adgang til over internettet. Det er helt nødvendigt, at der skabes et datamæssigt



godt overblik som grundlag for de fremtidige nødvendige investeringer. Andelen af ældre er stigende - og de stiller krav til boligens kvalitet og ældregnehed som aldrig før.

En analyse af behovet (konkurrenceevne) fra 2000 viste et betydeligt behov for et generelt kvalitetsløft og bedre tilgængelighed af mange almene boliger, især for perioden 1940-1980 og med et stort efterslæb for 50'ere boligerne. Næsten 75 % af boligerne er etageboliger og der er kun få steder efterinstalleret elevatorer. Dette skal også ses i lyset af, at der typisk i 50'ere boligerne er dårlige adgangsforhold, små boliger med smalle køkkener og meget små bade-/wc-rum.

Det i kapitel I omtalte registreringsprojekt er udtænkt i en almen boligorganisation, anbefalet af andre boligorganisationer og BL. Bevillingen på ca. 2 mill kr. til realiseringen er støttet af Landsbyggefonden. Dette har kun været muligt, da støtten ikke må gå til BL, - men til eksterne operatører - fagfolk, som har deres base på Statens Byggeforskningsinstitut (SBI).

Selv om registreringen er frivillig er der blevet stor vægt på at dette arbejde gennemføres i alle almene boligorganisationer - dels af sociale grunde, dels af politiske grunde. Den almene sektor skal være (og er) på forkant med at kunne tilbyde boliger til brugere som har særlige vanskeligheder - handicappede o.a. Politisk set er det af konkurrencemæssige hensyn vigtigt, at der også tilbydes mange flere boliger til grupper med særlige behov. Samtidig kan man få en mere optimal udnyttelse af boligmassen, hvis kommunerne vil påtage sig en 100 % anvisning (kun af disse boliger), hvorved prioriteringen af ældregenede boliger kan næsten blive optimal.

Andre fordele er at der kan tages bedre boligsociale hensyn ved anvisning til handicappede. Handicappede på intern oprykning til en bolig som er tilgængelig, kan få større valgfrihed. Endelig - ved opskrivning på ekstern venteliste - kan der sigtes direkte af den fremtidige bruger efter afdelinger med egnede boliger.

Registreringen er godt igang og der er p.t. (ultimo maj 2006) indberettet ca. 20.000 boliger som (i større og mindre grad) er velegnede og tilgængelige. Prioriteringen af arbejdet er sket ved at de boliger, som åbenbart er mest velegnede registreres først - en slags fleksibel arbejdsform. Systemet er bygget op som "selvregistrering" lokalt med driftspersonale, som de der udfører arbejdet, noterer data (målforhold mv.) i et skema og indtaster alle data til den fælles database. Erfaringerne har været gode og personerne er blevet støttet fagligt gennem kurser, kontakt til de der har lavet registreringsguiden mv. Registreringsguiden kan hentes på internettet - jfr. litteraturhenvisninger mv.

I en boligforening i Århus er der en lang tradition for at arbejde med bedre tilgængelighed, både ved nybyggeri og ved bestående boliger. Erfaringer herfra indgår i registreringsprojektet.

De Vanføres Boligselskab (DVB) har datterselskaber og afdelinger i de fleste større provinsbyer mv. Her har tilgængelighed altid været i focus, da selskabet har som sit formål at udleje tilgængelige boliger egnede for handicappede. DVB har været en af drivkræfterne i at få gennemført registreringsprojektet.

Et andet københavnsk større boligselskab har i en årrække udviklet et særligt registreringssystem for boligernes egnethed for ældre og handicappede - et såkaldt "tilgængelighedsatlas". Projektet udmærker sig ved en nøje analyse af det mulige potentiale for ombygning, eftermontering af elevatorer mv.



Landsbyggefonden mv.

Endelig har Landsbyggefonden udpeget ca. 22 demonstrationsprojekter vedrørende utidssvarende boliger fra 50'erne og hvad der kan gøres for at hæve boligkvaliteten og attraktionsværdien. Der er udgivet en publikation, som beskriver projekternes indhold: "At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne".

I næsten alle disse "demo-sager" indgår bedre tilgængelighed som en vigtig del. Disse projekter rummer en række forskellige måder at anskue tilgængelighed på praktisk, organisatorisk mv. Der er etableret et læringsnetværk ("Almennet"), som støtter, udvikler og stimulerer arbejdet for de enkelte projekter. I mange af projekterne sker der også ombygning af boliger således at de er egnede for kørestolsbrugere - og i en del projekter sammenlægges små boliger med naboledigheder for at skabe større og mere rummelige boliger.

Investeringer mv.

Der skal ske store investeringer i øget tilgængelighed i den bestående almene boligmasse - og det er en anden vigtig politisk strategi. Ved renoveringsarbejder af bestående almene boliger (ombygning mv.) kan Landsbyggefonden efter renoveringsstøtteordningen give tilsagn om støtte til finansieringen for min. 50 mio kr. pr. år. I 2006 er rammen dog forøget til 150 mio kr. Siden 2003 er der ca. 1000 almene boliger, som har fået bedre tilgængelighed. De samlede investeringer har været ca. 210 mio kr.

For så vidt angår nybyggeri af almene boliger har anlægsudgifterne i mange år været strikt reguleret, da der er grænser for hvad huslejen i nybyggede almene boliger kan bære - balanceløseprincippet ! Selvom det er lovbestemt, at der i alle bygninger (boliger) med mere end 2 etager skal installeres elevator så er anlægsudgifterne for nye almene boliger generelt så pressede, at der må en vis subsidiering til. Ved nybyggeri af almene boliger har der i de sidste godt 20 år - oven i de maksimale udgiftsrammer for nybyggeri - været et såkaldt "elevatortillæg" for hver etage en elevator bejener. Det har stimuleret udviklingen med flere tilgængelige boliger ved en øget udbredelse af elevatorer mv.

Støtte til forbedret tilgængelighed er omtalt i kapitel III om Landsbyggefondens muligheder mv. Dertil kommer at mange større almene boligorganisationer har en vis egenkapital, en dispositionsfond og andre midler mv. Da tilgængelighed er dyrt at gennemføre efterfølgende, vil der være behov for så mange midler som muligt. Huslejeforhøjelse vil være nødvendigt i alle sager, men virkningerne af nye lån kan reduceres, såfremt boligorganisationen bidrager økonomisk i et vist omfang.

2. De tre svenske NBO-organisationene

De svenska NBO-organisationerna har alla klart deklarerat sitt intresse för och engagemang i tillgänglighetsfrågorna.

Gemensamt för de svenska organisationerna är att de är mycket aktiva i det bostadspolitiska arbetet. Samtidigt som man var och en deltar i samhällsdebatten, försöker påverka och skapa opinion deltar man i nätverk och andra organisationsformer tillsammans med myndigheter och/eller byggbranschen m.fl. Här kant.ex. nämnas "Bygga-bo-dialogen" som resulterat i ett antal överenskommelser runt byggande som branschen träffat med regeringen och Boverket. Ett annat nätverksexempel är Kretsloppsrådet där också branschen träffar myndigheterna.



FRIHET ATT BO KVAR
Mångboende, gemensam för- och utnyttjning och trygghet 2005

Ram för hela livet



HSB

Även om betydelsen har ökat de senaste tio åren har tillgänglighetsfrågorna alltid haft betydelse i HSB. Det dagsaktuella tillgänglighetsarbetet kan sammanfattas så här:

- Diskussioner förs om hur organisationen bäst skall tillgodose en hög tillgänglighetskvalitet i det aktuella byggandet. Man tittar på såväl ny- som ombyggnation,
- HSB förbättrar och omarbetar både "HSB Tillgänglighetsguide" och "Tillgängliga möten i HSB". vilka första gången utkom 2001,
- HSB har påbörjat en egen fastighetsinventering vilken primärt är tänkt att visa resp. bostadsrättsförenings styrelse fastighetens tillstånd vad gäller tillgänglighet.
- Vi planerar starta utbildning av inventerare under det kommande året.

Riksbyggen

värnar om allas rätt till ett bra boende. Idag får allt för många äldre lämna sina hem för tidigt - inte för att de mår dåligt utan för att det finns fysiska hinder i bostadens och dess närmiljö.

Riksbyggen gjorde i 2005 en undersökning som visar att 66 procent eller cirka 1300 bostadsrättsföreningar har ett stort behov av insatser i gemensamma utrymmen. Hissar är viktigast, tyckte 46 procent eller över 900 bostadsrättsföreningar. Studien viste att de flesta människor vill bo kvar i sitt hem även på äldre dagar. Man mår i regel bättre i sin invanda miljö, där man har vänner, grannar och en uppbyggd trygghet. Men många äldre har svårt att röra sig i sina lägenheter - vissa är mer eller mindre fångar i sina egna hem därför att husen de bor i saknar hiss.

Riksbyggens program från 2005, Frihet att bo kvar, redovisar vilka åtgärder de boende efterfrågar och pekar på vad som behöver göras för att göra det möjligt att bo kvar i sin invanda miljö.

Vi står nu inför en omfattande förnyelse av våra bostäder. Med stöd av handboken "Frihet att bo kvar i praktiken" vill Riksbyggen ge stöd och inspiration till bostadsrättsföreningar och förvaltningsorganisation i det kommande arbetet med att göra fler bostäder tillgängliga även för en åldrande befolkning

SABO

För de allmännyttiga bostadsföretagen är de äldre en viktig och växande kundgrupp och det är därför angeläget att de kan erbjuda just det boende som dessa hyresgäster önskar. För att möjliggöra detta behöver företagen göra förhållandesvis stora investeringar i fastigheterna.

2003 genomförde SABO, i samarbete med Svenska Kommunförbundet en undersökning ("Kvarboende + tillgänglighet = god ekonomi" /2004) som skulle visa om och när åtgärder för ökad tillgänglighet är samhällsekonomiskt lönsamma investeringar. Studien visar att det samhällsekonomiska resultatet blir en konsekvens av ett antal faktorer som t.ex. området karaktär, andelen äldre och deras hälsa.

I 2006 har SABO utarbetat en oppfølging til kvarboende + tillgänglighet = god ekonomi? Den nye rapporten heter: Räkna med kvarboende - en handledning.

Här får läsaren svar på frågor som;

Hur inventerar man ett bostadsområde med allt från utemiljö till gemensamma ytor i byggnader och enskilda lägenheter ur ett tillgänglighetsperspektiv? Och hur vet jag om det är lönsamt att göra de investeringar som krävs för att uppnå god tillgänglighet?

SABO har en omfattende informations-/kurs-/utbildnings-/seminarieverksamhet där de flesta frågor inom boende/bostadspolitik rymms.

3. Norge og NBBL

Boligpolitisk virksomhet.

NBBL har gjennom en årrekke kjempet for bedre økonomiske finansieringsbetingelser for investeringer i eksisterende boligmasse. På 80- og 90-tallet oppnådde også NBBL at det ble utviklet nye virkemidler gjennom Husbanken på dette området. Først og fremst fikk NBBL på plass en låneordning for utbedring/rehabilitering, men det ble også opprettet mer begrensede tilskuddsordninger.

Økonomisk støtte til etterinstallering av heis har lenge hatt høy prioritet i NBBLs arbeid overfor sentrale boligpolitiske myndigheter. Slike tilskudd eksisterte gjennom en periode på 90-tallet og noen år inn på 2000-tallet. Fra 2004 ble imidlertid dette tilskuddet fjernet sammen med de aller siste rester av investeringstilskudd i boligsektoren.

NBBL har imidlertid opprettholdt vår argumentasjon både overfor politikere i posisjon og opposisjon, og har nå berettiget håp om at den sittende regjering gjeninnfører en slik ordning fra 2007.

Statens eldreråd

NBBL driver også påvirkning *gjennom* (og med) andre organisasjoner og fagmiljøer. Ett godt eksempel på dette er Statens seniorråds siste "handlingsplan for en aktiv hverdag: **Ny seniorpolitikk**". Ett av fire samfunnsområder som fokuseres i planen er "økt valgfrihet i boligmarkedet". Hovedkravet som fremmes i planen på dette området er nettopp bedre låne- og tilskuddsordninger for ombygging til tilgjengelige boliger - herunder økte midler til etterinstallering av heis. Det er viktig for NBBL å skaffe seg allierte i sitt boligpolitiske arbeid på ulike områder. Når det gjelder økt tilgjengelighet utgjør Statens seniorråd en viktig samarbeidspartner.

Faglig referansegruppe

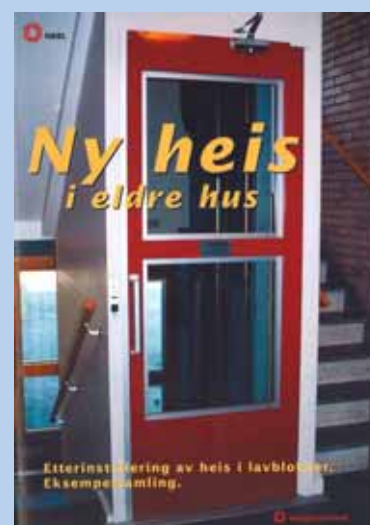
- NBBL deltar i en faglig referansegruppe for arbeidet med *Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Plan for universell utforming innen viktige samfunnsområder*. Referansegruppen er et rådgivende organ i forhold til strategi, prioriteringer og enkelttiltak som er viktige for gjennomføring av planen.

Rapporter og informasjonsmateriale

NBBL har de siste årene utarbeidet en rekke rapporter og hefter som skal bistå og inspirere boligbyggelag og borettslag til å gjennomføre tilgjengelighetstiltak i eksisterende boligmasse.

I 2004 ga NBBL ut heftet **Bedre tilgjengelighet i boliger og uteområder**. Boligbyggelagets informasjon til borettslag. Heftet gir tips og ideer til informasjonsopplegg for borettslag og andelseiere om tilgjengelighet i boliger og uteområder. Heftet tar for seg tilgjengelighet i uteområder, fra gatedør til leilighetsdøren, og tilgjengelighet i leiligheten. Det gis praktiske tips til aktuelle problemstillinger, faglitteratur og mulige samarbeidspartnere.

Tilgjengelighet i uteområder (NBBL 2004) gir eksempler på tilgjengelighetsforbedringer som kan legges til grunn ved fornying av uteområder i eksisterende boliganlegg. Det gis konkrete tips til fornying av atkomstveier, parkering, arealer for uteopphold og inngangsparti.



I 2002 utga NBBL eksempelsamlingen **Ny heis i eldre hus**. Heftet inneholder fakta og råd til planlegging av heisprosjekter. Dette gjelder grunner til å installere heis, muligheter for og kostnader ved ulike heisløsninger, og hvordan borettslaget kan gå fram for å få installert heis. Heftet inneholder også en detaljert sjekklister som kan brukes av borettslagsstyrene som kontrollverktøy underveis i prosjektet, og en sjekklister beregnet på prosjektleder og tekniske konsulenter. Heftet inneholder også eksempler på vellykkede heisprosjekter fra hele landet. Mange av eksemplene er hentet fra Hamar- og Omegn Boligbyggelag, som i Norge er pioner på etterinstallering av heis i lavblokker.

Kartlegging av tilgjengelighet

I 2000 foretok NBBL en kartlegging av tilgang til heis i blokkbebyggelsen, som viste at ca. 90 % av lavblokkene manglet heis. De siste 10 årene fram til 2000 var det kun installert 79 heiser, noe som har gitt fysisk tilgjengelighet for 1772 boliger. Hamar og Omegn Boligbyggelag har alene stått for ¼ av disse. I de fleste tilfellene er det boligbyggelaget som har tatt initiativet, dernest kommer initiativet fra borettslagsstyret.

Undersøkelsen viste at boligbyggelagene særlig anså fire faktorer som hindre for å få gjennomført tilgjengelighetsforbedringer (installering av heis). Det var byggtekniske hindringer, for få leilighet per oppgang å dele investeringen på, for stor økning i andel fellesgjeld og for lave offentlige tilskudd. Motstand fra styrene eller andelseierne ble i liten grad ansett som hinder for tilgjengelighetsarbeidet.

Borettslagene ble også spurt om sine fremtidige planer for å gjennomføre tilgjengelighetstiltak. 80 % av lavblokkene uten heis hadde ingen planer om etterinstallering. De øvrige hadde planer, eller hadde fått planene avslått av generalforsamlingen. De fleste borettslag bestående av høyblokker hadde heller ingen planer om tilgjengelighetsforbedringer.

Ny kartlegging i 2006

Siden 2000 er det ikke foretatt noen systematisk kartlegging av tilgjengelighet i boligmassen. For 2006 har NBBL derfor mottatt prosjektstøtte fra Husbanken for å kartlegge tilgjengelighet i boligbyggelagenes boligmasse. Prosjektet startet våren 2006, og skal avsluttes i løpet av høsten.

Bakgrunnen for prosjektet er behovet for å styrke kunnskapen om hvordan vi best kan bedre tilgjengeligheten i boliger og boligområder. Sentralt i dette arbeidet er en oppdatert kunnskapsstatus over boligbyggelagenes situasjon og utfordringer på dette området.

Prosjektets hovedmål er å skaffe en oppdatert oversikt over tilgjengelighet i boligsamvirket, og hva boligbyggelagene oppfatter som sine muligheter og utfordringer knyttet til å oppnå tilgjengelighet i eksisterende og ny bebyggelse. Dette skal gjøres gjennom en spørreundersøkelse til boligbyggelagene.

Gjennom prosjektet skal det også legges til rette for erfaringsutveksling og kunnskap gjennom referansegruppemøter med et utvalg boligbyggelag. 7 boligbyggelag bidrar med sine erfaringer til prosjektet. Møtene med boligbyggelagene skal bidra til å identifisere behovet for videre tiltak og prosjekter knyttet til tilgjengelighet og universell utforming i boligsamvirket.

Undersøkelsen vil gjennomføres i august 2006 og kartlegger tilgjengelighet i nybygging i perioden 2000-2005, og tilgjengelighetstiltak i eksisterende boligmasse i samme periode. Kartleggingen skal også se på hva boligbyggelagene oppfatter som hindre for gjennomføring av tilgjengelighetstiltak i eksisterende boligmasse.

Intensjonsavtale med Husbanken

NBBL og Husbanken har inngått en intensjonsavtale om samarbeid for perioden 2006-2009. Avtalen er knyttet til tre felles satsingsområder, deriblant til målet om å øke andelen tilgjengelige og universelt utformede boliger.

Formålet med avtalen er å stimulere til utviklingsprosjekter som skal resultere i piloter, utredninger, kompetanseheving og informasjons-spredning innen fagområdet. NBBL skal også gjennom boligbyggelagene systematisk samle erfaringer om hvordan de boligpolitiske målene oppfylles i borettslagene, og på denne måten fremskaffe kunnskap om konsekvenser av boligpolitiske og økonomiske tiltak. Husbanken kan bidra med finansiering av prosjekter i regi av NBBL og/eller boligbyggelagene. Husbanken skal også kunne bidra med kunnskap og erfaring i forbindelse med NBBLs arbeid med å heve boligbyggelagenes kompetanse innenfor avtalens områder. Avtalen legger til rette for at det inngås lokale avtaler mellom regionkontorene og boligbyggelagene.

4. Finland og VVO

Nödvändigt att satsa på hissbyggandets planering

Problem i hissprosjekt har varit bristen på planering och de oändamålsenliga tekniska lösningar som detta leder till. Detta beror till stor del på att man i bostadsaktiebolag inte är medvetna om fördelarna som god planering medför. Även bristen på kunnskap i hissplanering orsakar problem i vårt land.

Ett bra hissprosjekt indelas i fyra faser: förberedelser, planering, genomförande och användning. I beredningsfasen läggs grunden för förutsättningarna för hissprosjektets genomförande. Centralt är att informeringen sker i växelverkan och är öppen, att målen för fastighetens utveckling definieras och att hissprosjektet placeras i fastighetens långsiktiga utvecklingsplan.

Vid planering av hisslösning och finansiering tas invånarnas och de andra hiss användarnas behov i beaktande. Att utnyttja sakkunniga och flera planeringsomgångar förbättrar slutresultatet. Under genomförandefasen skall man använda professionella aktörer och övervakare samt ombesörja att invånarna informeras ordentligt. Under användningsfasen bedöms hur bra projektet lyckades och vad som skall beaktas i kommande utvecklingsprojekt i fastigheten.

I VVO finns det ett program, var VVO kommer att bygga 200 hissar inom 10 år. Programmet har varit i gång redan två år.

VVO har också ett **seniorprojekt** som är en del av större välfärdsprojektet, där man inom olika firmor och organisationer och kommuner gör en modell för boendet, boende- och hälsoskötsel och andra nödvändiga services. Varje firma i välfärdsprojektet utvecklar sin egen del av servicebrickan.

Oppsummerende punkter fra kap IV om aktiviteter i NBOs medlemsorganisasjoner

Det vil ikke nedenfor bli forsøkt gitt noen punktvis oppsummering av hva NBO-organisasjonene har gående av ulike aktiviteter rundt fysisk tilgjengelighet; mange og varierende aktiviteter gjør en slik oppsummering vanskelig. Derimot kan man gjennom framstillingen ovenfor blinke ut enkelte saksområder - i relasjon til fysisk tilgjengelighet - som med stor sannsynlighet blir viktige områder for NBOs organisasjoner å arbeide med i årene framover.

- **Registrering**
Det blir viktig for NBOs medlemsorganisasjoner å bidra til bedre oversikt over hvordan den fysiske tilgjengelighetssituasjonen rent faktisk er. Dette er viktig både som et mulig konkurransefortrinn i markedsføringen av hva slags boliger NBOs boligselskaper har å tilby, og som et kunnskapsgrunnlag for prioritering av investeringer i ulike tilgjengelighetsforbedrende tiltak - herunder heis.
- **Planlegging**
Investeringer i bedre tilgjengelighet er i en del tilfelle både teknisk komplisert og kostbart - noe som ikke minst er tilfelle når det gjelder etterinstallering av heis. Det er derfor viktig at slike investeringer baseres på god kunnskap om hvilke løsninger som fungerer godt og ikke koster mer enn nødvendig. NBOs medlemsorganisasjoner bør derfor legge betydelig vekt på å bidra til utvikling av gode planleggingsrutiner og godt planverktøy.
- **Kostnader**
Siden blant annet etterinstallering av heiser koster mye penger, blir det viktig for NBOs medlemsorganisasjoner å engasjere seg i et arbeid for å få ned kostnadene ved denne typen investeringer. Dette kan innebære så forskjellige ting som å forsøke å få økt konkurranse inn i markedet for denne typen investeringer, eller å bidra til at det utvikles nye og billigere tekniske løsninger.
- **Finansiering**
Hvordan store investeringer i tilgjengelighetstiltak kan la seg finansiere, vil uansett eieform til boligene bli en stor utfordring i årene framover. NBOs medlemsorganisasjoner vil helt sikkert komme til å måtte engasjere seg i å finne ulike typer løsninger på denne store utfordringen. De praktiske problemstillingene en vil stå overfor kan bli svært ulike - fra kostnadsfordeling mellom ulike grupper av beboere til sam-/delfinansiering med det offentlige.
- **Pilot- og demonstrasjonsprosjekter**
Høye kostnader og komplisert teknikk tilsier at det ofte vil være fornuftig å høste erfaringer gjennom pilot- og demonstrasjonsprosjekter. NBOs medlemsorganisasjoner bør bidra til etablering av kriterier for utvelgelse av pilotprosjekter, og bidra til at det kanaliseres midler til aktuelle pilot- og demonstrasjonsprosjekter. Erfaringsutveksling i etterkant av gjennomførte prosjekter, blir også en viktig oppgave.
- **Lobbyvirksomhet/påvirkningsarbeid**
Alle NBOs medlemsorganisasjoner er i større eller mindre grad lobbyorganisasjoner. I tiden framover blir det en viktig oppgave for disse organisasjonene og sørge for så gode rammevilkår som mulig for investeringer i bedre fysisk tilgjengelighet i våre boliger. Ikke minst blir det sentralt for NBOs medlemsorganisasjoner å påvirke myndighetene i sine respektive nordiske land, til å se på bedre fysisk tilgjengelighet til boliger som en viktig del av en framtidsrettet bolig- og velferdspolitik.

Litteratur/publikasjoner og linker/web-adresser

Norge

Ny heis i eldre hus. NBBL 2000

Fysisk tilgjengelighet i boligsamvirkets blokkbebyggelse. NBBL 2000

Tilgjengelighet i uteområder (eksempeler). NBBL 2004

Bedre tilgjengelighet i boliger og uteområder, boligbyggelagets informasjon til borettslag. NBBL 2004.

Universell utforming, eksempelsamling. Husbanken 2004.

Temaveileder om universell utforming av byggverk og uteområder. Statens byggetekniske etat og Husbanken 2004.

Tilgjengelighetsmal, et verktøy og grunnlagsdokument for å kartlegge tilgjengelighet i bygninger/anlegg og nærmeste uteområder. Deltasenteret 2005.

Universell utforming – tilgjengelighet for alle. Generelle og spesielle finansieringsordninger – 2005, Sosial- og helsedirektoratet m.fl.

Universell utforming og tilgjengelighet, kunnskapsoversikt, Byggforsk 2005.

Etterinstallering av heis i borettslag. Erfaringer fra 15 borettslag på Hamar, TOBB 2005.

Relevante norske statlige utredninger og meldinger:

NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet.

Mål og strategier i St.meld.nr. 40 (2002-2003). Nedbygging av funksjonshemmende barrierer
NOU 2001:22 Fra bruker til borger. En strategi for nedbygging av funksjonshemmedes barrierer.

Handlingsprogrammet for universell utforming (2002-2004).

NOU 2001: 7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven

NOU 2003: 14 Bedre regional og kommunal planlegging etter plan og bygningsloven.

St. meld. nr. 23 (2003-2004) Om boligpolitikken.

St. meld. nr. 16 (2002-2003) Resept for et sunnere Norge.

NOU 2005: 12 - Mer effektiv bygningslovgivning II.

Linker

Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL): <http://www.nbbl.no>

<http://www.husbanken.no/> > universell utforming

<http://www.be.no/universell/>

<http://www.universell-utforming.miljo.no/>

<http://www.shdir.no/deltasenteret>

Danmark

Indretning af ældreboliger for fysisk plejekrævende m.fl. - en vejledning. Boligministeriet m.fl. 1997.

Boligers tilgængelighed - SBI 2000.

Tilgængelighed for alle - DS 3028. Dansk Standard 2001.

Fysisk opretning og forbedring af almene boligafdelinger - Landsbyggefonden 2001.

At fremtidssikre almene boliger fra 50'erne – idekatalog på baggrund af 22 demonstrationsprojekter. Landsbyggefonden 2005.

Grundejernes Investeringsfond (GI) - Minielevatorer, 2 vejledninger. GI 2005.

Almene boligers tilgængelighed for handicappede - vejledning og registreringskema. Landsbyggefonden 2005.

Tryghed i hverdagen – udvidet beboerservice. AKB 2005.

Tilgængelighedsatlas - AKB 2006

Almene boliger med fremtid - Fremtidssikring af almene boliger. Landsbyggefonden 2006.

En inkluderende bygd miljö - Handikapperspektivets synlighed inom plan- och byggpolitiken i de nordiska länderna, NSH 2004 (Nordiska samarbetsorganet för handikappfrågor är en nordisk institution inom Nordiska ministerrådet

Linker

Boligselskabernes Landsforening: www.bl.dk -> Boligpolitik -> Tilgængelighed.

Landsbyggefonden: www.lbf.dk -> Driftsstøtte -> Fysiske arbejder -> Regulativ og vejledning om renoveringsstøtte (støtte til tilgængelighed mv.).

Socialministeriet: www.social.dk -> Handicap->Nyheder og links til handicaporganisationer m.fl.

Erhvervs- og Byggestyrelsen: www.ebst.dk -> Byggeri -> Byggregler -> handicap og adgangsforhold mv.

SBI – Byggeforskning: www.sbi.dk ->Nyheder - SBI skal forske i tilgængelighed (BL's registreringsprojekt) af almene boligers tilgængelighed (DCTF-opgaven).

Dansk Standard: www.ds.dk -> søgeord: "handicap"

Dansk Center for Tilgængelighed: www.dcft.dk

Foreningen Tilgængelighed for Alle: www.godadgang.dk

Sverige

Kvarboende + tilgængelighed = god økonomi? – SABO/Svenska Kommuneförbundet 2004.

Räkna med kvarboende - en handledning, SABO 2006

Erfarenheter av seniorboende; SABO-rapport 2006

Frihet at bo kvar – Riksbyggens program för tillgänglighet och kvarboende 2005.

Frihet att bo kvar i praktiken, Riksbyggen 2006

Enklare utan hinder – exempel og idebok fra Boverket, 2005

Tillgänglighetsguide, HSB ??

Linker

HSBs Riksforbund: www.hsb.se

Riksbyggen: www.riksbyggen.se

Sveriges allmännyttiga Bostadsföretag (SABO): www.sabo.se

www.boverket.se

www.byggjtjanst.se

www.hi.se

www.ho.se

Finland

Linker

www.vvo.fi

Miljöministeriet: www.ymparisto.fi

Kommunikationsministeriet: www.mintc.fi

Det tillgängliga Helsingfors: www.hel.fi/helsinkikaikille/tavoitteet/index_swe.html

Island

Linker

<http://www.buseti.is/>

<http://www.felagsbustadir.is/>

Miljöministeriet: www.umhverfisraduneyti.is

Planverket, tilgængelighed: www.skipulag.is/focal/webguard.nsf/key2/ferlimal.html

Socialministeriet: www.felagsmalaraduneyti.is

Öryrkjabandalag Íslands (Handikappförbundet): www.obl.is

Vedlegg om "universell utforming"

Hentet fra hjemmesiden til Sosial- og helsedirektorat i Norge

Begrepet **universell utforming** blir ofte brukt synonymt med "tilgjengelighet for alle", "planlegging for alle" og "design for alle".

Bakgrunnen for det norske begrepet universell utforming er Norsk språkråd som anbefalte denne oversettelsen av Universal Design (Rådet for funksjonshemmede 1997).

Begrepet universell utforming

Innholdet i begrepet universell utforming er hentet til Norge fra USA og bygger på det utviklingsarbeidet som er gjort ved The Center for Universal Design ved North Carolina State University.

Definisjon

Universell utforming er utforming av produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming.

Hensikt

Å forenkle livet for alle ved å lage produkter, kommunikasjonsmidler og bygde omgivelser mer brukbare for flere mennesker, med små eller ingen ekstra kostnader.

Målgruppe

Alle mennesker; i alle aldre, størrelser og med ulike ferdigheter.

Når vi skal planlegge og utforme for alle må vi legge til grunn hele befolkningens behov og ønsker: barn, voksne, eldre, kvinner, menn og personer med ulik etnisk bakgrunn. Hensynet til at funksjonsevnen varierer står sentralt når vi skal planlegge og utforme for hele befolkningen.

Prinsippene for universell utforming

For å evaluere eksisterende utforming og veilede i designprosessen har en gruppe av amerikanske arkitekter, produktdesignere, ingeniører og forskere utarbeidet sju prinsipper for universell utforming.

Prinsippenes navn:

1. Like muligheter for bruk
2. Fleksibel i bruk
3. Enkel og intuitiv i bruk
4. Forståelig informasjon
5. Toleranse for feil
6. Lav fysisk anstrengelse
7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

I tillegg er det utarbeidet en definisjon og retningslinjer til hvert enkelt prinsipp.

Nærmere om prinsippene for universell utforming

En gruppe av amerikanske arkitekter, produktdesignere, ingeniører og forskere innen omgivelsesutforming har utarbeidet sju prinsipper for universell utforming (The Center for Universal Design 1997). Prinsippene er utviklet for å evaluere eksisterende utforming og veilede i designprosessen.

Prinsippene for universell utforming inneholder ikke alle kriterier for god utforming, fremhever The Center for Universal Design. Mange andre faktorer er viktige, som f.eks. hensyn til estetikk, kostnader, sikkerhet og sosiale forhold. Disse aspektene må selvsagt også tas inn i vurderingen når noe skal utformes.

Prinsippene for universell utforming presenteres på følgende måte:

- " Prinsippets navn, som har til hensikt å være et utsagn som er konsist og lett å huske sammen med nøkkelbegrepet i prinsippet.
- " Definisjon av prinsippet, som er en kort beskrivelse av prinsippets primære betydning for utformingen.
- " Retningslinjer, en liste av nøkkelelementer som er relevante for utformingen og som henger sammen med prinsippet.

De sju prinsippene for universell utforming

1. Like muligheter for bruk

Definisjon

Utformingen skal være brukbar og tilgjengelig for personer med ulike ferdigheter.

Retningslinjer

- 1a. Gi alle brukergrupper samme muligheter til bruk, alltid like løsninger når det er mulig, likeverdige hvis like ikke er mulig.
- 1b. Unngå segregering og stigmatisering av brukere.
- 1c. Muligheter for privatliv, sikkerhet og trygghet skal være tilgjengelig for alle.
- 1d. Gjøre utformingen tiltalende for alle brukere.

2. Fleksibel i bruk

Definisjon

Utformingen skal tjene et vidt spekter av individuelle preferanser og ferdigheter.

Retningslinjer

- 2a. Muliggjøre ulike valg av metoder for bruk.
- 2b. Skal tjene både høyre- og venstrehåndsbuk.
- 2c. Lette brukerens nøyaktighet og presisjon.
- 2d. Muliggjøre ferdigheter som samsvarer med brukerens tempo.

3. Enkel og intuitiv i bruk

Definisjon

Utformingen skal være lett å forstå uten hensyn til brukerens erfaring, kunnskap, språkferdigheter eller konsentrasjonsnivå.

Retningslinjer

- 3a. Eliminere unødvendig kompleksitet.
- 3b. Være i overensstemmelse med brukerens forventninger og intuisjon.
- 3c. Tjene et vidt spekter av lese-, skrive- og språkferdigheter.
- 3d. Arrangere informasjonen konsist i forhold til viktighet.
- 3e. Muliggjøre effektive og raske tilbakemeldinger i løpet av og etter at oppgaven er utført.

4. Forståelig informasjon

Definisjon

Utformingen skal kommunisere nødvendig informasjon til brukeren på en effektiv måte, uavhengig av forhold knyttet til omgivelsene eller brukerens sensoriske ferdigheter.

Retningslinjer

- 4a. Bruke forskjellige måter (bilde, verbal, taktil) for en bred presentasjon av essensiell informasjon.
- 4b. Muliggjøre adekvate kontraster mellom essensiell informasjon og deres omgivelser.
- 4c. Maksimere "lesbarheten" av essensiell informasjon.
- 4d. Muliggjøre kompatibilitet med forskjellige typer teknikker og innretninger, til bruk for mennesker med sensoriske begrensninger.

5. Toleranse for feil

Definisjon

Utformingen skal minimalisere farer og skader som kan gi ugunstige konsekvenser, eller minimaliserer utilsiktede handlinger.

Retningslinjer

- 5a. Arrangere elementene på en slik måte at en minimaliserer farer og feil; mest brukte elementer, mest tilgjengelige; farlige elementer elimineres, isoleres eller skjermes.
- 5b. Sørg for advarsel om farer og feil.
- 5c. Sørg for anordninger for feilsikkerhet.
- 5d. Ikke oppmuntre til utilsiktede handlinger på områder som krever årvåkenhet.

6. Lav fysisk anstrengelse

Definisjon

Utformingen skal kunne brukes effektivt og bekvemt med et minimum av besvær.

Retningslinjer

- 6a. Tillate brukeren å opprettholde en nøytral kroppsstilling.
- 6b. Bruke rimelig betjeningsstyrke.
- 6c. Minimalisere gjentakende handlinger.
- 6d. Minimalisere vedvarende fysisk kraft.

7. Størrelse og plass for tilgang og bruk

Definisjon

Hensiktsmessig størrelse og plass skal muliggjøre tilgang, rekkevidde, betjening og bruk, uavhengig av brukerens kroppstørrelse, kroppsstilling eller mobilitet.

Retningslinjer

- 7a. Muliggjøre en klar synslinje til viktige elementer for både sittende og stående brukere.
- 7b. At det er bekvemt rekkevidde til alle komponenter for sittende og stående brukere.
- 7c. Muliggjøre variasjoner i hånd- og gripestørrelse.
- 7d. Tilrettelegge nok rom for bruk av hjelpemidler og personlig assistanse.

Prinsippene er utarbeidet av Bettye Rose Connell, Mike Jones, Ron Mace, Jim Mueller, Abir Mullick, Elaine Ostroff, Jon Sanford, Ed Steinfeld, Molly Story og Gregg Vanderheiden. 2. utgave, januar 1997.

Detta är NBO

NBO (Nordiska Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation) är en ideell förening. Föreningen grundades 1950 och arbetar framför allt med att främja kontakterna mellan anslutna företag/organisationer, utbyte av erfarenheter och samordning av åtgärder, som är av gemensamt intresse. Vi arrangerar nordiska konferenser/seminarier för medlemsföretagen/ organisationerna för att diskutera och erhålla information om sådant som har samband med medlemsföretagens/organisationernas verksamheten. Vi arbetar även med andra frågor som opinionsbildning för att stärka det kooperativa och allmännyttiga bostadsbyggandet i de nordiska länderna.

NBO har medlemmar i Danmark, Finland, Island, Norge och Sverige. Medlemsföretagen/organisationerna organiserar allmännyttiga/ kommunägda bostadsföretag och bostadsrättsföreningar.

NBO:s sekretariat
c/o Boligselskabernes Landsforening
Studiestræde 50,
1554 København

Tel +45 33 76 20 00
fax +45 33 76 20 01

www.nbo.nu