

HØRINGSNOTAT

07.06.2019

Forslag til kvalitetskriterier for lån til boligkvalitet (livsløpsboliger og miljøvennlige boliger) i ny forskrift om lån fra Husbanken

(Tilleggshøring til forslag til ny forskrift om lån fra Husbanken)

Innhold

HØRINGSNOTAT	1
1. Innledning	3
2. Bakgrunn	3
3. Endringer fra forrige høring	4
3.1 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger	4
3.2 Lån til oppføring av livsløpsboliger	4
4. Forslag til kvalitetskriterier for miljøvennlige boliger	4
4.1 Om § 2-3 første ledd - lån til oppføring av miljøvennlige nye boliger	4
4.2 Om § 2-3 annet ledd - lån til oppføring av miljøvennlige boliger	7
5. Forslag til kvalitetskriterier for livsløpsboliger	8
5.1 Kravene for tilgjengelig boenhet	8
5.2 Forslag til kriterier – livsløpsboliger	8
Vedlegg	10
Departementets forslag til presiseringer i forskrift om lån fra Husbanken	10

1. Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til forskrift om lån fra Husbanken som var på høring fra november 2018 til februar 2019. Høringsnotat, liste over høringsinstanser og høringsinnspill finner dere [her](#). Departementet er i prosess med å vurdere høringsinnspillene.

På bakgrunn av innspill i forrige høringsrunde legger Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) med dette frem en tilleggshøring med forslag til konkrete kvalitetskriterier i § 2-3 og § 2-4.

I høringsnotatet foreslås følgende:

- Kvalitetskriterier for nye boliger deles inn i
 - o Lån til miljøvennlige boliger
 - o Lån til livsløpsboliger
- Ved lån til miljøvennlige boliger foreslås det to alternativer
 - o Minst tre kriterier innen følgende områder må være oppfylt: Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer, avfallssortering i byggeprosessen, fleksibilitet i planløsningen, miljødokumentasjon eller lavemitterende produkter.
 - o Dokumentert oppfyllelse av spesifikke krav innenfor Svanemerket eller BREEAM-NOR.
- Ved lån til livsløpsboliger foreslås det følgende kumulative krav: parsengsrom, vaskesøyle, bod og velferds- og smarthusteknologi.

Høringsinstansene inviteres til å gi innspill til de foreslåtte kvalitetskriteriene (§ 2-3 og § 2-4). Øvrige innspill behandles ikke i denne prosessen, siden forskriften allerede har vært på høring.

Høringsfristen er **1.9.2019**.

Det tas sikte på å fastsette nye regler i 2019, med ikrafttreden 1. januar 2020.

2. Bakgrunn

Byggteknisk forskrift (TEK) fastsetter minstekrav til kvalitet ved bygg, herunder krav til tilgjengelighet, helse og miljø. Andre virkemidler, som lån og tilskudd fra Husbanken, kan supplere TEK og stimulere til ytterligere kvaliteter. Dette er kvaliteter som er viktige for samfunnet, men som likevel ikke bør være regulert fordi reguleringen anses som for inngripende, eller at metoder og teknologi ikke er tilstrekkelig utviklet i markedet.

Byggsektoren er en stor forbruker av materialressurser og energi. Miljøpåvirkningen kan bli mindre ved å bruke byggevarer og byggeprosesser som reduserer ressurs- og energibruk, bruken av helse- og miljøfarlige stoffer, og mengden byggavfall. Dette er kvaliteter som har positive effekter for samfunnet som helhet, og ikke kun for den enkelte boligkjøper. Lån til *miljøvennlige boliger* kan bidra til å stimulere til utviklingen av miljøkvaliteter, utover det boligkjøperne selv er villige til å betale for.

Livsløpsboliger skal legge til rette for at personer uavhengig av funksjonsnivå skal kunne bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, leve aktive liv og være mest mulig selvhjulpne. Departementet vil understreke at livsløpsboligen ikke skal være en bolig forbeholdt personer med nedsatt funksjonsnivå, men en bolig som vil være god og funksjonell for personer uavhengig av funksjonsnivå.

3. Endringer fra forrige høring

I første høringsrunde ba departementet særlig om innspill til konkretisering av kvalitetskriteriene for miljøvennlig boliger og livsløpsboliger. Det er lagt vekt på at kriteriene til sammen er hensiktsmessige, objektive, tydelige og lette å forstå. I tillegg skal kriteriene være dokumenterbare og enkle å forvalte, og de må kunne digitaliseres.

Kriteriene for å få lån må være innenfor rammen av statsstøtteregulverket. De skal settes slik at anslåtte økonomiske fordeler med lånet ikke er høyere enn anslåtte ekstrakostnader som følger av kvalitetskriteriene og en "rimelig fortjeneste" for utbygger. Det skal med andre ord være en balanse mellom fortjeneste og kostnad. Departementet oppfatter at kriteriene i denne tilleggshøringen balanserer disse hensynene på en god måte.

3.1 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

I høringsnotatet av 15.11.2018 ble det blant annet foreslått at fuktforebyggende byggeprosess og kompetanse på helse og miljøvennlig bygging skulle vektlegges i vurderingen av lån til miljøvennlige boliger. I Bygghanalyses utredning *Krav til helse- og miljøvennlige boliger i Husbankens grunnlån* fremgår det at merkostnadene for fuktforebyggende byggeprosess er marginal. I tillegg er kompetanse på helse- og miljøvennlig bygging et krav til utførende firma og ikke til bygget. Det foreslås derfor å ikke gå videre med disse kriteriene.

I høringsrunden fikk departementet også innspill på at det ikke var utarbeidet kriterier for inneklimate. Krav som ivaretar inneklimate er inkludert i denne runden.

3.2 Lån til oppføring av livsløpsboliger

I høringsnotatet av 15.11.2018 ble det foreslått at følgende kriterier skulle vektlegges i vurderingen av lån til livsløpsboliger fra Husbanken: installert/forberedt for installasjon av velferds- og smarthusteknologi, areal avsatt til fellesfunksjoner, dagslys og orienterbarhet, gode og trygge utearealer og innovative planløsninger og boligkonsepter.

I SINTEFS utredning *Merkostnader og betalingsvilje for livsløpsboliger* fremgår det at netto merkostnad var positiv for velferds- og smarthusteknologi og for arealer avsatt til fellesfunksjoner. Til kriteriet arealer avsatt til fellesfunksjoner bemerket SINTEF at økonomisk insentiv kunne vurderes i en introduksjonsfase, men at andre insentiv enn grunnlånet er aktuelle for større tiltak. Kriteriet er utfordrende å vurdere, delvis fordi fellesfunksjoner i utgangspunktet kan være mye forskjellig og variablene som påvirker kostnadene er mangfoldige. Til dette kriteriet står skjønnsvurdering også sentralt. For kriteriene dagslys og orienterbarhet, og gode og trygge uteareal, vurderte SINTEF at merkostnaden var negativ, dvs. at kjøper vurderes å ha betalingsvilje for slike kvaliteter.

På bakgrunn av utredningen og innspill i høringsrunden foreslår departementet å gå videre med kriteriet om velferds- og smarthusteknologi. I tillegg foreslås det å stille krav til tilgjengelig parsengssoverom, tilgjengelig innvendig bod, vaskesøyle på bad eller vaskerom. Alle kriteriene må være oppfylt for å få lån til livsløpsboliger fra Husbanken.

4. Forslag til kvalitetskriterier for miljøvennlige boliger

4.1 Om § 2-3 første ledd - lån til oppføring av miljøvennlige nye boliger

Departementet foreslår at boliger innenfor kategorien miljøvennlige nye boliger skal ha godt inneklimate, og at prosjektene skal bidra til utvikling av miljøvennlige boliger og byggemetoder.

Forslaget innebærer at minst tre av følgende kriterier for særskilt gode egenskaper må oppfylles:

Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer

Helse- og miljøskadelige stoffer kan medføre utslipp under produksjonen av materialene, i byggeprosessen, ved vedlikehold og oppussing, gjennom rivning og avfall og kan påvirke inneklime. Bruken av helse- og miljøskadelige stoffer er regulert gjennom produktkontrollloven og TEK17 § 9-2. De farligste stoffene er forbudt. Andre helse- og miljøskadelige stoffer skal det vises aktsomhet med. Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer er en viktig forutsetning for å øke ombruk/gjenbruk og bidrag til den sirkulære økonomien. Lån til boligprosjekter med redusert bruk av helse- og miljøskadelige stoffer kan i tillegg bidra til økt kompetanse og etterspørsel etter alternative materialer.

Produkter og materialer skal ikke inneholde mer enn 0,1 vektprosent helse- og miljøskadelige stoffer som står oppført i veiledningen. Dette kriteriet er mer spesifisert og strengere enn det generelle kravet i TEK17 § 9-2. De utvalgte stoffene er hentet fra miljømyndighetenes prioritetsliste. Kjemikalier som regnes å utgjøre en alvorlig trussel mot helse og miljø, settes på den norske prioritetslisten. Stoffene på listen omfattes av et nasjonalt mål om at bruk og utslipp kontinuerlig skal reduseres, med intensjon om å stanse utslippene innen 2020. De utvalgt stoffene fra prioritetslisten er spesielt relevante for byggenæringen og tilsvarer A20 sjekklisen i BREEAM-NOR 2016.

Boligen kan ikke oppføres med produkter som inneholder mer enn 0,1 vektprosent for følgende stoffer:

- Arsen,
- Bisfenol A
- Bly
- Bromerte flammehemmere (HBCD, TBBPA), (flammehemmerne penta-, okta- og deka-BDE er forbudt)
- Ftalater (DEHP)
- Kadmium
- Kreosot (PAH)
- Krom
- Mellomkjedede klorerte parafiner (kortkjedede klorerte parafiner er forbudt)
- Oktyl- og nonylfenol
- PFOS/PFOA/PFCA
- Siloksan (D4/D5)
- TCEP

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med for eksempel gyldig Sintef Byggforsk teknisk godkjenning, sikkerhetsdatablad (SDS), EPD (Environmental Product Declaration), Miljømerket Svanen, EU Ecolabel eller dokumentasjon i hht. forskrift om dokumentasjon av byggevarer (DOK).

Det finnes ulike verktøy som kan være til hjelp i vurdering og dokumentasjon av helse- og miljøskadelige stoffer, som for eksempel:

- *ECOproduct* er en miljøvurderingsmetode som tildeler et produkt fire «karaktersymboler» hvor ett av karaktersymbolene er innhold av helse- og miljøskadelige stoffer. Et produkt med «hvit» eller «grønn» karakter innenfor kategorien helse- og miljøskadelige stoffer, inneholder ikke helse- og miljøskadelige stoffer over 0,1 vektprosent. Les mer på <https://byggjeneste.no/ecoproduct/>.

- Verktøyet ProductXchange viser blant annet om produkter eller kjemikalier inneholder stoffer på REACH kandidatliste, den norske prioritetslisten og BREEAM-NORs A20-liste. Verktøyet har stoffkartotek, risikovurderingsmodul og øvrig produkt dokumentasjon i seg. Les mer på <http://productxchange.no>
- Verktøyet EcoOnline er et digitalt stoffkartotek med tilgang til Nordens største database for sikkerhetsdatablad (SDS). Det inneholder blant annet en filterfunksjon slik at man kan sortere ut produkter eller kjemikalier som inneholder helse- og miljøskadelige stoffer. Les mer om på <https://econline.no>

Avfallssortering i byggeprosessen

I TEK17 § 9-8 er det krav til at minimum 60 vektprosent av avfallet som oppstår i tiltak i henhold til TEK 17 § 9-6 skal sorteres etter ulike avfallstyper (kildesortering). Avfallsdirektivet har krav om 70 % materialgjenvinning i 2020, jf. Art. 11 nr. 2 (b). Norge er forpliktet til å nå dette målet gjennom EØS-avtalen. Kravet i avfallsdirektivet er således et annet og mer ambisiøst krav enn kravet som stilles i TEK17. Det er forventet at kravene vil bli skjerpet i TEK i årene fremover. Det foreslås derfor å øke kravet til kildesortering til at 80 vektprosent av avfallet som oppstår skal kildesorteres, når tiltaket overskrider 300 m². Dette er viktig bidrag for å forberede bransjen på disse endringene. Videre er det store avfallsmengder som går utenom de etablerte systemene. Dette gjelder spesielt for bygg som er mindre enn 300 m² og det foreslås derfor at minimum 70 vektprosent av avfallet som oppstår dersom tiltaket overskrider 100 m² skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.

Lån til boligprosjekter med høy grad av avfallssortering kan bidra til å forberede markedet på å nå EUs mål.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med avfallsplan og sluttrapport som beskrevet i TEK17 § 9-6. Det samme dokumentasjonskravet gjelder for tiltak som overskrider 100 m².

Fleksibilitet i planløsningen

Hvis boligenheter enkelt kan endre planløsning kan det redusere materialbruken, fremme arealeffektivitet og i tillegg gjøre det mulig å bo lengre i boligen. Det gjelder for eksempel muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, sammenslåing av rom og å skille ut hybelleiligheter.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med alternativ planløsning, for eksempel med muligheter for ekstra oppholdsrom/soverom, skille kjøkken og stue eller skille ut hybel. Rom før og etter endringen må tilfredsstillende kravene for rom til varig opphold i TEK17.

Miljødokumentasjon

Det er flere systemer for standardisert dokumentasjon av produkters miljøegenskaper. Det er ønskelig med økt bruk av miljødokumentasjon for å få større bevissthet rundt produktenes miljøegenskaper og for å gi lett tilgjengelig informasjon til brukere/kjøpere av boligene.

Det kreves miljødokumentasjon for materialer og produkter i bygget. Disse produktene og materialene må utgjøre et vesentlig bidrag i hele livsløpet, enten volum eller vekt.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres ved at minst 10 forskjellige byggeprodukter fra produktgruppene nevnt nedenfor har EPD-er, Svanemerket eller EU Ecolabel. Hvert av de dokumenterte produktene må omfatte minst 25 % av produktgruppens volum eller vekt for å oppfylle kravet. Det kan velges fritt mellom følgende produktgrupper:

- Grunn og fundamenter

- Bæresystemer
- Yttervegger
- Innervegger
- Dekker
- Gulv til grunn
- Yttertak

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med EPD (Environmental Product Declaration) for de aktuelle produktgruppene.

Lavemitterende produkter

Boliger innenfor kategorien miljøvennlige nye boliger skal ha godt inneklima. En viktig faktor for godt inneklima er at produkter ikke forurenses inneluften. Gjeldende TEK17 § 13-1 syvende ledd har krav til at produkter til byggverk ikke forurenses inneluften og at de er bedømt lavemitterende. Preakseptert ytelse¹ i veiledningen til TEK17 § 13-1 lister opp visse hensyn som må oppfylles.

Det foreslås å skjerpe dette kravet for kvalitetskriteriene slik at produktene må være dokumentert og bedømt svært lavemitterende. Samsvar skal dokumenteres med en av følgende sertifiserings- eller godkjenningsordninger: M1, GEV-Emicode EC1 og EC1 Plus, SINTEF Teknisk Godkjenning, Svanen og Grønt Coproduct.

Dokumentasjonskravet gjelder produkter som påvirker inneluften:

- Innvendige overflater (gulv, vegg og himling)
- Vinduer og dører
- Maling, lakk, lim, fugemasser og avrettingsmasser på eller i innvendige overflater

4.2 Om § 2-3 annet ledd - lån til oppføring av miljøvennlige boliger

Som et alternativ til kriteriene i første ledd, kan man oppfylle kravene ved å dokumentere oppfyllelse av spesifikke krav i Svanemerke-ordningen eller BREEAM-NOR sertifisering. Det skal dokumenteres at boligen oppfyller tre av kriteriene nedenfor i de to ordningene. Kriteriene som skal oppfylles innenfor BREEAM-NOR eller Svanemerket er på tilnærmet samme nivå som kriteriene for de enkelte tiltakene i første ledd.

Oppfyllelse av kravet skal dokumenteres med sertifikat for ferdigstillelse av BREEAM-NOR eller Svanemerket sertifikat. I tillegg skal det dokumenteres hvilke kriterier som er oppfylt.

Begrenset bruk av helse- og miljøskadelige stoffer

- BREEAM-NOR sertifiserte boliger har obligatoriske krav som tilfredsstillt kravet: Mat 01 Bærekraftige materialvalg pkt 1
- Svanemerkede boliger har obligatoriske krav som tilfredsstillt kravet: 020 Øvrige utelatte stoffer og 022 Forbudte stoffer i byggeprodukter, byggevarer og materialer

¹ <https://dibk.no/byggereglene/byggteknisk-forskrift-tek17/13/i/13-1/>

Avfallssortering i byggeprosessen

- BREEAM-NOR sertifiserte boliger som tilfredsstillter:
Wst 01 Avfallshåndtering på byggeplass pkt 8
- Svanemerkede boliger som tar minst 3 poeng:
P13 Materialgjenvinning av byggavfall

Dokumentasjon av materialer

- BREEAM-NOR sertifiserte boliger som tilfredsstillter:
Mat 01 Bærekraftige materialvalg pkt 2
- Svanemerkede boliger som oppnår minst 5 poeng:
P9 Miljømerkede byggeprodukter og byggevarer, Bilag 13

Lavemitterende produkter

- BREEAM-NOR sertifiserte boliger som tilfredsstillter:
Hea 02 Inneluftkvalitet pkt. 9
- Svanemerkede boliger har obligatoriske krav i kapittel 4 Kjemiske produkter, byggeprodukter og materialer som til sammen tilfredsstillter kravet:
O16-O20, O22

5. Forslag til kvalitetskriterier for livsløpsboliger

5.1 Kravene for tilgjengelig boenhet

Dagens byggtekniske forskrift (TEK) og de kommunale planbestemmelsene er de primære virkemidlene for å sikre tilgjengelighet i nye boliger. Det finnes imidlertid boliger som er unntatt tilgjengelighetskravene i TEK. Dette kan for eksempel være boliger i bratt terreng, en andel små leiligheter i større boligprosjekt eller småhus der ikke alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet. Lån til livsløpsboliger skal bidra til at personer uavhengig av funksjonsnivå skal kunne bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, leve aktive liv og være mest mulig selvhjulpne. Det foreslås derfor at det ikke kan gis lån til livsløpsboliger for boliger som er unntatt kravene til tilgjengelighet i TEK.

Det er utfordrende å få til tilkomst til boenhetene i annen etasje i bygninger på to etasjer. Dette gjelder med mindre det bygges firemannsboliger i skrått terreng der det kan være mulig å få til trinnfri tilkomst til begge etasjer uten installering av heis eller løfteplattform. I slike prosjekter foreslås det at det er tilstrekkelig at boligene er forberedt for etablering av trinnfri atkomst til annen etasje. Det må da avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser, slik at annen etasje kan nås trinnfritt ved en eventuell senere installasjon av løfteplattform.

5.2 Forslag til kriterier – livsløpsboliger

I tillegg til kravene til tilgjengelig boenhet i TEK foreslås det at det ved lån til livsløpsboliger stilles krav om kvaliteter knyttet til utforming av tilgjengelig parsengssoverom, innvendig bod, mulighet for vaskesøyle på bad og smarthus- og velferdsteknologi:

- **Parsengssoverom:** For livsløpsboliger er det krav om et parsengssoverom med plass til dobbeltseng, med klare ytelseskrav til utforming. Dette er for å sikre at en kan bli boende i boligen og bruke soverommet og i størst mulig grad være selvhjulpne, selv om en blir avhengig av rullestol. Størrelsen på parsengssoverommet vil også gjøre det mulig å motta hjemmesykepleie, og det vil bidra til at man kan bo lengst mulig hjemme.

- Tilgjengelig bod: I en livsløpsbolig skal det også være en tilgjengelig bod på minst 3 m². En bod som er tilgjengelig uten å forlate boenheten eller forsere trapper kan være et viktig bidrag for å kunne gjøre daglige gjøremål uavhengig av hjelp. Dette kan være lagringsplass til nødvendige hjelpemidler og plass til å rydde vekk andre nødvendige ting, som for eksempel støvsuger, tørkestativ eller vaskemopp.
- Vaskesøyle: På tilgjengelig bad eller vaskerom skal det i livsløpsboliger være satt av areal for en vaskesøyle med tilstrekkelig plass til å betjene vaskemaskin eller tørketrommel også om en sitter i rullestol. Dette vil gjøre det lettere å utføre daglige gjøremål, som å vaske og tørke klær, mest mulig uavhengig av hjelp fra andre, og selv om en har nedsatt funksjonsevne.
- Velferds- og smarthusteknologi: Boligen skal være forberedt for installasjon og ettermontering av smarthus- og velferdsteknologi. Ved å tilrettelegge for dette i byggefasen kan installering av slik teknologi gjøres enklere og rimeligere. Dette kan bidra til at flere kan bli boende i egen bolig så lenge som mulig.

Følgende kriterier skal oppfylles:

1. Boligene skal ha skap for ekom med plassering og utforming som sikrer tilstrekkelig dekningsforhold for mottak av trådløse signaler. Skapet skal ha inntak for bredbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchepanel.
2. Forberedt for motorisert og fjernstyrt åpning av ytterdør.
3. Forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming av solbelastede vinduer i stue og i parsengssoverom.
Nærmere spesifikasjoner fremgår av veileder.

Dette tilsvarer kriterier som fremgår av veiledningen "NKF Kravspesifikasjon for kommunale boliger".

Når det gjelder dokumentasjon, foreslås det å stille krav om planløsninger med inntegnet møblering og snusirkler/snurektangler. I tillegg må det fremlegges situasjonsplan med påførte høydeforskjeller/stigningsforhold og vist tilkomst til byggets/boligens hovedinngangsdør og til tilgjengelige felles uteområder.

Vedlegg

Departementets forslag til presiseringer i forskrift om lån fra Husbanken

§ 2-3 Lån til oppføring av miljøvennlige boliger

1) Husbanken kan gi lån til oppføring av boliger med godt inneklima og miljøvennlige materialer og byggemetoder.

I vurderingen av om Husbanken kan gi lån må minst tre av følgende forhold ved boligen og prosjektet være oppfylt:

- a) Det er ikke tillatt å benytte produkter som inneholder mer enn 0,1 vektprosent av spesifiserte helse- og miljøskadelige stoffer slik det fremgår av veiledningen.
- b) Minimum 70 vektprosent av avfallet som oppstår dersom tiltaket overskrider 100 m², og minimum 80 vektprosent av avfallet som oppstår dersom tiltaket overskrider 300 m², skal sorteres i ulike avfallstyper og leveres til godkjent avfallsmottak eller direkte til gjenvinning.
- c) For boliger under 150 m² skal det være mulig å gjøre endringer i boligen uten store bygningsmessige inngrep. Rom før og etter endringen må tilfredsstille kravene for rom til varig opphold i forskrift om tekniske krav til byggverk av 21.06.2017 (TEK17). Ett av følgende krav må oppfylles:
 - 1) minst ett rom skal utformes slik at det kan deles i to eller
 - 2) det er mulig å etablere en hybel der det er lagt til rette for eget bad og kjøkkenløsning
- d) Minimum 25 vektprosent av produkter innenfor utvalgte produktgrupper slik det fremgår av veiledningen, skal ha miljødokumentasjon som EPD (Environmental Product Declaration), Svanemerket eller EU Ecolabel.
- f) Produkter til byggverk som kan påvirke inneluften, må være dokumentert og bedømt svært lavemitterende.

2) Husbanken kan som et alternativ, gi lån ut fra dokumentert oppfyllelse av tre tilsvarende krav som angitt i første ledd, i Svanemerke-ordningen eller spesifikke krav i BREEAM-NOR-sertifisering.

§ 2-4 Lån til oppføring av livsløpsboliger

Husbanken kan gi lån til livsløpsboliger. Livsløpsboliger legger til rette for at personer uavhengig av funksjonsnivå skal kunne bli boende i egen bolig gjennom hele livsløpet, leve aktive liv og være mest mulig selvhjulpne.

Ved lån til livsløpsboliger må kravene til tilgjengelig boenhet i TEK være oppfylt. Lån til livsløpsboliger kan ikke gis der det etter TEK ikke er krav om tilgjengelig boenhet.

Husbanken kan likevel finansiere leiligheter i andre etasje i fire- og seksmannsboliger uten at det er trinnfri atkomst til boligene ved ferdigstillelse. Husbanken krever at det er avsatt plass til og gjort konstruksjonsmessige forberedelser for etterinstallering av en løfteplattform eller heis som skal kunne betjene boligene i andre etasje. For en slik løsning må alle fire følgende krav oppfylles:

1. Det må vises hvordan en fremtidig løfteplattform eller heis kan bygges som gir trinnfri atkomst til leilighetene i andre etasje.
2. Graving og støping av plate som tilrettelegger for senere montering av løfteinnretning, må gjennomføres før innflytting.
3. Løfteplattformen eller heisen skal prosjekteres med innvendig størrelse på minimum 1100x1400 mm, og den skal være universelt utformet.
4. Leilighetene i begge etasjer må tilfredsstillte Husbankens krav til livsløpsbolig.

Livsløpsboliger skal i tillegg oppfylle alle følgende krav til tilgjengelighet:

a) Tilgjengelig parsengssoverom

Parsengssoverom skal ha plass til en dobbeltseng på minst 1800x2100 mm. På den ene langsiden skal det være plass til en snusirkel for rullestol med diameter på 1500 mm eller snurektangel på 1300x1800mm. På motsatt langside skal det være passasjebredde på minst 600 mm. Det skal også være minst 900 mm passasjebredde frem til vindu. Foran skap skal det være plass til snusirkel eller snurektangel.

Husbanken godtar stiptet fremtidig parsengssoverom på inngangsplanet hvis det er et parsengssoverom i en annen etasje.

Parsengssoverommet og kjøkkenløsningen kan ikke være i samme rom.

Stuen må være minst like stor som et parsengssoverom.

b) Tilgjengelig innvendig bod på minst 3 m².

Boden på minimum 3 m² skal være inne i boenheten og ha utadslående dør eller skyvedør som er trinnfrie.

Bodarealet skal utformes slik at boden kan benyttes av rullestolbruker.

c) Vaskesøyle på tilgjengelig bad eller vaskerom

Vaskesøylen skal være på minst 600x600 mm og gi plass og tilkoblingsmulighet til vaskemaskin og tørketrommel på tilgjengelig bad, eller i et eget tilgjengelig vaskerom på inngangsplanet. Foran vaskesøylen skal det være betjeningsareal på 1400x900 mm for bruk av vaskemaskin og/eller tørketrommel.

d) Boligene skal være forberedt for installasjon og ettermontering av velferds- og smarthusteknologi

1. Boligene skal ha skap for ekom med plassering og utforming som sikrer tilstrekkelig dekningsforhold for mottak av trådløse signaler. Skapet skal ha inntak for bredbånd og plass til gateway, switch/ruter og patchepanel.
2. Forberedt for motorisert og fjernstyrt åpning av ytterdør.
3. Forberedt for ettermontering av utvendig solskjerming av solbelastede vinduer i stue og i parsengssoverom.

Nærmere spesifikasjoner fremgår av veileder.