

Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
Sendt inn via høringsportal

Oslo, 09.07 2021

## Norsk Eiendom – innspill til forum for god bokvalitet, nabolag og arkitektur

Skal diskusjonen om god bokvalitet og gode nabolag være fruktbar, må vi ta hensyn til den enkelte beboers livssituasjon og boligønsker. Norsk Eiendom har derfor sammen med Huseierne og NAL utviklet et bokvalitetsverktøy, som diskusjonsgrunnlag for om man oppnår ønsket bokvalitet i det enkelte prosjekt. Dette verktøyet mener vi vil være et nyttig for utvalgets arbeid.

Verktøyet er basert på kvalitetsprinsippene fra Bygg21, og viser hvordan boligene vil kunne innfri bokvalitetskravene og -ønskene til ulike beboergrupper.

### Ulike preferanser og gode intensjoner

Vi har ulike preferanser for hvordan vi ønsker å dekke våre behov. Noen ønsker et urbant liv, dekke de fleste behov utenfor hjemmet og aksepterer derfor en mindre men sentral bolig. Andre setter større pris på rolige omgivelser og å kunne gjøre mest mulig hjemme, og kan derfor foretrekke en større og usentral bolig. Videre kan blant annet ulike estetiske preferanser, kulturell og sosioøkonomisk bakgrunn også spille inn på hver enkelts boligbehov og vurdering av nabolag. **Folk er forskjellig, det er også boligbehovet vårt.**

Et rigid system som definerer bokvalitet vil ikke kunne innfri boligønskene til alle. Vi ser også at enkelte av kravene som allerede eksisterer med mål om bedre bokvalitet, resulterer i lavere oppnådd bokvalitet i et helhetsperspektiv. For eksempel ser vi tilfeller hvor krav om solinnfall og vindusutforming reduserer muligheten for å leve usjenert i egen bolig, resultatet er at blandinggardinene er trukket for døgnet rundt og beboeren oppnår en usjenert bosituasjon og null dagslys i boligen.

Er det beboeren som ikke skjønner sitt eget beste, eller vi - utbyggere, planleggere, arkitekter og myndigheter, som ikke skjønner beboerens behov?

### Økonomisk bærekraftig

Å bygge boliger har alltid vært dyrere enn hva folk flest har råd til. Å bygge boliger som skal dekke en persons boligbehov og boligønsker gjennom et helt livsløp er enda mer kostbart. Som regjeringens distriktsdemografiutvalg påpeker, er avviket mellom byggekost og markedspris et stort problem i distriktene.

**En god bolig man ikke har råd til, er ikke en god bolig.**

## Verktøy for bokkvalitet

Vi har derfor forsøkt å definere et verktøy som lar utbyggere, politikere og fagmyndigheter diskutere bokkvalitet i det enkelte prosjekt. Verktøyet er en enkel visualisering av oppnådd og potensiell bokkvalitet, og gjør det mulig å sette de ulike innbyggergruppens behov og ønsker i fokus ved utvikling av nye boligområder. Verktøyet vil også kunne bidra til å belyse muligheter og utfordringer i kommunens vekststrategier og kommuneplan, og gi et bedre diskusjonsgrunnlag om foreslått vekststrategi ivaretar boligbehovet til kommunens befolkning.

Vi bidrar gjerne med kunnskapsinnhenting vi har gjort og verktøyet vi har utviklet, da vi tror det kan være et nyttig innspill til utvalgets arbeid.

## Avsluttende råd:

- Kompetanseheving om bokkvalitet er nødvendig, både hos utbyggere, fagmyndigheter og beslutningstakere.
- Krev en variert boligsammensetning, slik at folk i ulike livsfaser og ulike behov kan bo og utvikle boligkarriere i samme område.
- Sett mål om minimumskrav til bokkvalitet for det enkelte prosjekt, men tenk også på at ulike beboere har ulike behov, som gjerne kan løses med diametralt motsatte egenskaper ved bolig og nabolag.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl  
*Adm.dir. Norsk Eiendom*