

UNIVERSELL UTFORMING AV BYGGVERK

Standard Norge lanserte i januar 2010 en standard om universell utforming av byggverk – NS 11001. Standarden utfyller kravene til universell utforming som ligger i forslag til teknisk forskrift som forventes å tre i kraft 1. juli i år. Regjeringens visjon er at Norge skal være universelt utformet innen 2025. Eiendomsforvaltere, utviklere og leietakere bør allerede nå forberede seg på kravene til universell utforming.

Universell utforming er et begrep som har fått sterkt fotfeste i moderne lovgivning. Universell utforming innebærer at tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne i størst mulig grad løses gjennom tiltak integrert i produktutforming, arkitektur, planlegging og tjenesteyting.

Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, som trådte i kraft 1. januar 2009, stiller krav til universell utforming for å sikre likesilt deltakelse for alle norske borgere i samfunnet. I lovens § 10 er det inntatt en generell henvisning til plan- og bygningsloven, men dette er ikke ment å innskrenke virkeområdet for plikten til generell tilrettelegging (universell utforming) i § 9. Dette betyr at et tiltak kan bli ansett å være i strid med diskriminerings- og tilgjengelighetsloven selv om tiltaket er i overensstemmelse med reglene gitt i og i medhold av plan- og bygningsloven. Dette finnes det også konkrete eksempler på. Etter vedtakelsen av detaljerte regler om universell utforming med hjemmel i plan- og bygningsloven er det grunn til å anta at betydningen av diskriminerings- og tilgjengelighetsloven for bygg- og anleggssektoren blir liten.

Byggesaksdelen til ny plan- og bygningslov ble vedtatt 17. mars 2009, og forventes å tre i kraft 1. juli 2010. I den nye lovens formålsbestemmelse er det fremhevet at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I loven er det også gitt bestemmelser om krav til universell utforming av bygg, anlegg og uteområder. Eksempelvis skal alle søknadspliktige tiltak innenfor sin funksjon være universelt utformet. Dette er nærmere utpenslet i lovens særbestemmelser, og det er lagt frem forslag til ytterligere detaljregulering i forskrift. I tillegg er det gitt hjemmel for i forskrift å gi nærmere regler om at bestemte typer *eksisterende* bygninger, anlegg eller uteområder opparbeides slik at de blir universelt utformet.

Forskriftsverket er for tiden under utarbeidelse, og forventes å tre i kraft samtidig med den nye byggesaksdelen. Forskriftsverket vil bestå av to forskrifter; byggesaksforskriften og teknisk forskrift.

Høringsutkastet ble presentert høsten 2009. I de foreslåtte bestemmelsene i teknisk forskrift gis det utdypende og konkretiserende bestemmelser om kravet til universell utforming.

Foreløpig er det ikke foreslått særskilte forskriftsbestemmelser med krav om universell utforming av eksisterende byggverk, men dette vil kunne komme. Det er planlagt en skrittvis og prioritert innføring av krav til universell utforming av eksisterende bygg. Det er foreløpig ikke kommet noen indikasjoner på hvilke sektorer eller bygningstyper som først må påregne krav om oppgradering til universell utforming. Det er heller ikke kommet noen indikasjoner på når kravene kommer. Norsk institutt for by- og regionsforskning har anslått at oppgradering av eksisterende publikumsbygg alene vil koste mellom 14,3 og 23,4 milliarder kroner.

Krav til universell utforming i medhold av plan- og bygningsloven vil rette seg mot tiltakshaver, som etter omstendighetene kan være både leietaker og eier/utleier. Eventuelle krav om oppgradering av eksisterende bygg i medhold av plan- og bygningsloven antar vi vil rette seg mot eier/utleier. I hvilken grad utleier kan kreve at kostnadene dekkes av leietaker(ne) blir et spørsmål om fortolkning av leiekontrakten(e).

Krav etter diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 9 retter seg mot "virksomheten". Ettersom det er leietaker som utgjør virksomheten i et eksisterende bygg kan det derfor være at det er leietaker som mottar pålegget. Hvis slike pålegg skulle komme vil det utløse en rekke spørsmål om leietakers rett til å gjøre slike endringer og eventuelt krav om refusjon av slike kostnader fra utleier. Som nevnt må det antas at disse reglene vil få liten praktisk betydning ved siden av de mer detaljerte reglene i plan- og bygningsloven med forskrifter.

Standard Norge lanserte i januar 2010 en standard om universell utforming av byggverk – NS 11001. Universell utforming er også i sin begynnerfase når det gjelder standardisering i byggsektoren. Med utarbeidelsen av den nye norske standarden har man

imidlertid tatt et viktig skritt framover, ikke minst med tanke på at standardisering anses som et av de viktigste verktøy for å oppnå målet om et tilgjengelig samfunn for alle.

Siden den nye standarden utgjør første generasjon standard for universell utforming, inneholder den en del grunnlagsinformasjon for å bidra til økt forståelse for temaene bevegelse, syn, hørsel, orientering og miljø/overfølsomhet. Standarden inneholder konkrete krav og anbefalinger som i langt større grad spesifiserer hvilke løsninger som skal benyttes enn det som følger av lov- og forskriftsverk.

Standardens bestemmelser får i utgangspunktet kun direkte anvendelse i de tilfeller hvor partene i et kontraktsforhold har avtalt at standarden skal gjelde.

Det er grunn til å tro at en del kommuner vil benytte standarden aktivt i sitt planarbeid. Kommunene kan i medhold av ny plan- og bygningslov § 12-3 gi detaljreguleringer for å følge opp kommuneplanens arealdel. Detaljregulering kan også skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan. En slik detaljregulering kan gi konkrete føringer med hensyn til utforming av byggverk i planområdet. Det er nærliggende å anta at enkelte kommuner vil legge inn forutsetninger om at byggetiltak skal tilfredsstille standardens krav i detaljreguleringen. Dette vil i så fall være bindende for plan- og bygningsmyndighetene i den forstand at det kun skal gis tillatelse til å bygge – og i siste instans ta i bruk – bygg som overholder vilkårene i detaljreguleringen.

Et annet viktig kommunalt verktøy i by- og tettstedsutvikling er såkalte utbyggingsavtaler. Begrepet utbyggingsavtaler dekker et vidt spekter av avtaletyper som inngås mellom kommuner og utbyggere eller grunneiere, og som regulerer mange forskjellige forhold. Det er ingenting i veien for at partene i en slik utbyggingsavtale – kommunen og den private initiativtaker – inntar som særskilt vilkår at utbyggingen skal skje i samsvar med standardens krav til universell utforming. Dette vil trolig også skje i en viss utstrekning.

Et rettslig sett mer uklart spørsmål er om plan- og bygningsmyndighetene kan sette som vilkår i en rammetillatelse at tiltaket skal tilfredsstille standardens krav dersom dette ikke følger av reguleringsplanen eller planverket for øvrig. Tilsvarende problemstilling vil kunne oppstå i forbindelse med utstedelse av ferdigattest. Dette vil typisk kunne komme på spissen i de tilfeller hvor plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ikke detaljregulerer hvilke krav som kan eller skal stilles, og hvor NS

11001 gir bestemmelser som kan utfylle lov- og forskriftsbestemmelsene.

Tiltakshaver har i utgangspunktet *rettskrav* på å få innvilget søknad om rammetillatelse dersom søknaden er i overensstemmelse med lovens krav, og for øvrig ligger innenfor det kommunale planverkets rammer. Tilsvarende har tiltakshaver krav på ferdigattest dersom tiltaket ikke strider mot gitte byggetillatelser.

Plan- og bygningsmyndighetene kan følgelig ikke oppstille vilkår som ligger utenfor det loven hjemler adgang til. Prinsipielt sett vil kommunene derfor være avskåret fra å stille krav om at tiltaket skal overholde standardens krav, dersom det omsøkte tiltaket ikke strider mot de funksjonskrav som følger av lov-, forskrifts- eller planverk. Dersom lov- eller forskriftsverket etter sin ordlyd åpner for at kommunen kan utøve et visst diskresjonært skjønns med hensyn til den mer detaljerte utformingen, vil det likevel kunne være relevant å se hen til standardens krav som typisk vil utgjøre prekvalifiserte løsninger til universell utforming.

FOR MER INFORMASJON, KONTAKT:

Bjørn Frode Skaar

Bjørn Frode Skaar er partner og jobber ved Wikborg Reins Bergens-kontor. Han arbeider fortrinnsvis mot klienter i eiendomsmarkedet og har omfattende erfaring fra en rekke større og mindre eiendomstransaksjoner så vel som spisskompetanse om de ulike transaksjonstypene i bransjen, herunder finansieringen.



e-post: bfs@wr.no / tlf.: 55 21 52 52 / mobil: 970 55 552

Kristoffer Aasebø

Advokat Kristoffer Aasebø er senioradvokat i Wikborg Reins Oslo-kontor hvor han er tilknyttet firmaets avdelinger for Fast eiendoms rettsforhold og Restrukturering og konkurs. Han arbeider med kjøp, salg, oppføring og forvaltning av fast eiendom, samt ulike spørsmål vedrørende insolvens og konkurs.



e-post: kaa@wr.no / tlf.: 22 82 76 92 / mobil: 995 23 554

Marius Egeberg

Marius Egeberg er advokatfullmektig i Wikborg Reins Oslo-kontor, og er tilknyttet firmaets avdelinger for Fast eiendoms rettsforhold og Kontraktsrett og entrepriser. Egeberg arbeider hovedsaklig med problemstillinger innenfor fagfeltet kontraktsrett og entrepriser, samt alminnelig eiendomsjuss og plan- og bygningsrett.



e-post: meg@wr.no / tlf.: 22 82 76 25 / mobil: 996 30 464