

Notat

Til: Helse- og omsorgsdepartementet

Fra: NBBL

Høring NOU 2026:6 Den nye velferdskommunen

Norske Boligbyggelags Landsforbund SA (NBBL) arbeider for en aktiv og bærekraftig bolig- og bygningspolitikk som sikrer alle en god bolig i et godt bomiljø. Våre 36 medlemslag har over 1,35 millioner medlemmer og forvalter om lag 650 000 boliger i 17 500 boligselskap over hele landet. I 2025 bidro boligbyggelagene til at det ble bygget ca. 1 900 boliger. NBBL arbeider med saker som opptar både boligbyggelag, borettslag og beboere.

NBBL viser til Helse- og omsorgsdepartementets høring av NOU 2026: 6, datert 10. juni 2026, med høringsfrist 20. september 2026.

Våre innspill gjelder boligsektoren, med vekt på rehabilitering, nybygging og variasjon i boformer. Disse temaene er særlig omtalt i kapittel 10 om helsefremmende og forebyggende boformer.

Generelle kommentarer

Boligbehovene endrer seg med alderen. Når antallet eldre øker betydelig i årene framover, øker også behovet for egnede boliger. Det må både bygges nye, aldersvennlige boliger og legges til rette for oppgradering av eksisterende boliger. Dette er viktig for den enkeltes trygghet, selvstendighet og livskvalitet, og for kommunenes mulighet til å tilby gode og bærekraftige helse- og omsorgstjenester.

Andelsboliger er en viktig boform for eldre. Ifølge SSB (2025) bor 17 prosent av personer som er 67 år eller eldre, i en andelsbolig, mot 14 prosent av befolkningen samlet. Mange eldre bor i blokker bygd før 1990 med datidens krav til tilgjengelighet. Samtidig flytter mange seniorer og eldre til nye, moderne boliger som er godt tilrettelagt for eldre beboere. Boligbyggelagene bygger og forvalter borettslag og sameier over hele landet, og har en sentral rolle i arbeidet med å utvikle flere aldersvennlige boliger.

Innovasjonsutvalgets anbefalinger

Boligpolitikk for helsefremming og forebygging

Utvalget anbefaler å styrke Eldreboligprogrammet og koble det til forslaget om et målrettet samfunnsoppdrag. Dette innebærer blant annet å se regjeringens mål om igangsetting av 130 000 boliger innen 2030 i sammenheng med boligbehovene til en aldrende befolkning som skal bo hjemme lengst mulig. Utvalget understreker samtidig betydningen av å prioritere ombygging av eksisterende boliger.

Utvalget foreslår følgende grep for å styrke Eldreboligprogrammet:

- *å etablere ordninger som åpner for utprøving av innovative boformer som trygghetsboliger og sosiale boformer. Her bør det stimuleres til både eie og leiemodeller.*
- *å åpne for mer tverrsektoriell utforskning ved innføring av brede forsøkshjemler i Husbankens mandat og virkemidler.*
- *å etablere en «sandkasse for nye boformer» der kommune, utbyggere, tjenesteapparat og beboere prøver ut nye boligløsninger gjennom noen få utvalgte og systematiske piloter*
- *å bygge ut ordninger som gir kraftigere stimulering til aldersvennlig ombygging av egen bolig gjennom finansiering og veiledning*

Følgende deler av forslaget forutsetter økte bevilgninger:

- *sterkere befolkningsrettede insentiver*
- *innføre tilskuddsordning til sosiale boformer, som trygghetsbolig*
- *etablere en «sandkasse for nye boformer»*

Forenklinger i dagens investeringstilskudd til heldøgns omsorgsplasser foreslås i første omgang utredet og medfører ikke vesentlige økonomiske og administrative konsekvenser.

NBBLs vurdering

NBBL støtter utvalgets beskrivelse av utfordringene og forslagene til tiltak. Vi er positive til at tiltakene forankres i Eldreboligprogrammet, og deler vurderingen om at sterkere insentiver er nødvendige for å nå programmets mål. Anbefalingene må følges opp med konkrete tilskuddsordninger og tilstrekkelige bevilgninger. Men vi mener det også er behov for enda tydeligere og kvantifiserbare mål for programmet både for oppgradering og nybygging.

Den lave boligbyggingen som i all hovedsak kan forklares med høye byggekostnader. Det gjelder materialkostnader men også økte tekniske krav, økning i rekkefølgebestemmelser og lang saksbehandling, bekymrer NBBL. Vi vet det er mange seniorer og eldre som flytter til nye boliger. Vi ser nå jf. vår prisindeks for nye bolig at «det er behov for opp mot to eneboliger» for å finansiere en ny leilighet. Det betyr at nye aldersvennlige boliger blir forbeholdt husstander med høye inntekter.

NBBL vil særlig her framheve to tiltak vi mener er spesielt viktig: tilskudd til trygghetsboliger og en langsiktig satsing på tilgjengelighetstiltak i eldre blokker inkludert etterinstallering av heis.

1. Trygghetsboliger – et nødvendig trinn i bo- og omsorgstrappen

Det mangler et viktig trinn i dagens bo- og omsorgstrapp. Avstanden er for stor mellom en ordinær bolig og en omsorgsbolig med heldøgns omsorg. Kommuner etterspør boliger som kan gi trygghet, fellesskap og tilrettelegging for personer som ikke har behov for heldøgns omsorg, men som ikke kan bli boende i sin nåværende bolig – og har mulighet til å skaffe seg en ny egnet bolig.

Trygghetsboliger kan fylle dette gapet. Utredningen beskriver boformen slik:

Boks 10.7 Trygghetsbolig

Trygghetsbolig er en boform rettet mot personer som har vanskeligheter med å bo i sin nåværende bolig, men som ikke har behov for heldøgns omsorg. En trygghetsbolig er en selvstendig husholdning med tilleggsfasiliteter som fellesarealer og en ordning med trygghetsvert. Felles oppholdsarealer gir sosiale og fysiske tilbud, som er viktig for livskvalitet og for å redusere følger av funksjonsnedsettelse, slik at eldre kan være selvhjulpne lenger.

Kilde: Helse- og omsorgsdepartementet (2021). Høring – Forslag til forskrift om investeringstilskudd til trygghetsboliger fra Husbanken

Sverige har lang erfaring med tilskudd til slike boliger. I Norge ble en tilsvarende ordning foreslått allerede i *NOU 2011:11 Innovasjon i omsorg* og senere fulgt opp i *Meld. St. 29 (2012–2013) Morgendagens omsorg*. Til tross for bred politisk enighet om behovet har ordningen ikke blitt realisert. Uten tilskudd blir slike boliger ofte kostbare og lite tilgjengelige for husstander med lave og middels inntekter.

Utvalget vurderer tilskudd til trygghetsboliger og andre sosiale boformer som et egnet virkemiddel for å dreie innsatsen mot et lavere nivå i bo- og omsorgstrappen. NBBL deler denne vurderingen. Både kommuner og boligbransjen har lenge etterlyst en slik ordning. Nå må den følges opp med tilstrekkelige og forutsigbare bevilgninger.

Tilskuddet må også kunne gis til trygghetsboliger organisert som borettslag og bygd av private aktører, inkludert boligbyggelag. Boligene må utvikles i samarbeid med kommunene, og det må stilles strenge vilkår til kjøp og videresalg for å hindre spekulasjon.

Boligbyggelagene har relevant erfaring. Under den første omsorgsboligreformen på 1990- og 2000-tallet realiserte de om lag 6 000–7 000 omsorgsboliger i samarbeid med kommunene. Boligbyggelagene kan på nytt ta en aktiv rolle dersom rammebetingelsene legges til rette.

2. Eldre blokkbebyggelse – behov for bedre tilgjengelighet

NBBL har særlig merket seg avsnittet «*Tilgjengelighet til boligen*» under 10.1 *Få fart på det store ombyggingsprosjektet*, der utvalget skriver:

«Behovet for ombygging gjelder ikke bare eneboliger og småhusbebyggelse. Rundt 43 prosent av alle boligblokker i landet har heis, og 11 prosent av eldre over 66 år bor i andre etasje eller høyere uten heis (SSB, 2017). Gitt den store andelen eldre som bor i andre etasje eller høyere uten heis, er det behov for å tenke nytt om tilgjengelighet til boligen. SINTEF har framhevet at heis antakelig er det enkelttiltaket som best kan bidra til at flere kan bli boende der de har bodd, selv om boligene ikke fullt ut er tilgjengelige (Høyland et al., 2020). osv.»

NBBL har lenge arbeidet for å gjøre eldre boligblokker mer tilgjengelige og bedre egnet for eldre og andre med behov for tilrettelegging. Tilskuddsordningen for etterinstallering av heis ble innført i 2008, men avvirket i 2023.

Erfaringene fra våre medlemslag viser at gjennomførte heisprosjekter har vært svært vellykkede. Heis gjør det mulig for flere å bli boende i egen bolig. Det gjør også eldre blokkleiligheter til et alternativ for personer som ønsker å flytte fra enebolig, men som ikke har råd til en nybygd leilighet. For kommunene kan dette redusere behovet for omsorgsboliger. Norske analyser viser at tilskudd til etterinstallering av heis er samfunnsøkonomisk lønnsomt (SØA, rapport nr. 12-2026; Oxford Research, 2016a og 2016b).

Utvalget konkluderer slik:

«Å finne gode løsninger for etterinstallering av heis vil etter utvalgets vurdering kunne bidra til å øke tilgjengeligheten til eksisterende boligmasse betraktelig, og dermed bidra til å øke andelen aldersvennlige boliger betraktelig. Utvalget mener staten må bidra med finansiering til slike formål.»

NBBL mener at «bidra med finansiering» må innebære å gjeninnføre tilskudd til etterinstallering av heis. Husbanklån alene er ikke tilstrekkelig. For å få gjennomført heisprosjekter i et betydelig antall eldre blokker mener NBBL at tilskuddet må dekke 40–50 prosent av kostnadene.

NBBL foreslår en tiårig satsing på etterinstallering av heis, med tilskudd som dekker 40–50 prosent av kostnadene. Satsingen må kombinere tilstrekkelige og forutsigbare tilskudd med rådgivning og mobilisering av bransjen. Dette vil gjøre flere eksisterende boliger egnet for eldre og kan redusere kommunenes behov for investeringer i nye omsorgsboliger.

NBBL støtter den etablerte tilskuddsordningen for oppgradering av private boliger. Ordningen har imidlertid begrenset nytte for eldre i blokker uten heis. Tilpasninger inne i boligen løser ikke utfordringen med å komme seg inn og ut av bygget. Det må derfor etableres en tilsvarende tilskuddsordning for boligblokker i borettslag og sameier, der midlene kan blant annet brukes til etterinstallering av heis. En helhetlig satsing på aldersvennlige boliger må omfatte både den enkelte bolig og tilgjengeligheten til boligen.

