

Eldreboligalliansen

Sendt via elektronisk svarskjema

Oslo, 04.09.2025

Innspill til Eldreboligalliansen

1. INNLEDNING

Norsk Eiendom er bransjeforeningen for profesjonelle eiendomsaktører i Norge. Vi representerer selskaper som utvikler, bygger, forvalter og leier ut eiendom over hele landet – både boliger, næringseiendom og samfunnsbygg.

Vi viser til regjeringens initiativ til en eldreboligallianse som skal få fart på byggingen av nye og aldersvennlige eldreboliger, og bedre tilpassing av eksisterende boliger. Alliansen følger opp regjeringens eldrereform, og målsettingen om at folk skal kunne bo trygt hjemme så lenge som mulig. Den hurtigarbeidende arbeidsgruppen, som er satt ned i samarbeid mellom byggenæringen, kommunesektoren og Husbanken, skal utarbeide en rapport med forslag til tiltak og virkemidler for å fremskaffe flere aldersvennlige boliger. Tiltakene kan være økonomiske, juridiske eller pedagogiske, og omfatte alle aktørenes ansvarsområder.

Våre medlemmer ser stort potensial i å utvikle boliger tilpasset eldre, men opplever at rammebetingelsene ikke ligger til rette for det. Det handler om manglende tilskudd, krevende finansiering, høye avgifter og lang behandlingstid i planprosesser – forhold som skaper usikkerhet og gjør prosjektene mindre lønnsomme. Kostnadsnivået er en stor barriere, særlig i prosjekter med fellesarealer og en sosial profil, som er helt avgjørende for å lykkes med gode bomiljøer for eldre.

For å kunne realisere flere eldreboliger og samtidig sette flyttekjeden i bevegelse – som gir bedre utnyttelse av eksisterende boligmasse – foreslår vi fem konkrete tiltak for å gjøre eldreboligprosjekter gjennomførbare.

Våre hovedsynspunkter er oppsummert:

- Hurtigere saksbehandling
- Fjerne dokumentavgift ved ombygging
- Innføre egen mva-ordning for prosjekter med fellesarealer
- Tilskudd til sosiale fellesskap og dagbemanning
- Enklere tilgang til Husbankens ordninger

Hurtigere saksbehandling

Eldreboliger har en tydelig samfunnsnytte og bør prioriteres i planprosesser, og få plass i et kommunalt hurtigspor. Lang behandlingstid skaper usikkerhet og øker byggekostnadene. Planprosessen må forenkles, og kravene må vurderes i lys av målgruppen. Det må åpnes for større fleksibilitet og tilpasning innenfor eksisterende planverktøy.

Fjerne dokumentavgift ved ombygging

Ved ombygging og rehabilitering til eldreboliger bør dokumentavgiften fjernes. I dag betales full dokumentavgift ved kjøp av boliger i ombygde bygg, mens nybygg kun belastes for tomteverdien. Dette gjør transformasjonsprosjekter mindre attraktive for utbyggere. En endring her vil også gjøre boligene rimeligere for sluttbrukerne.

Innføre egen mva-ordning for prosjekter med fellesarealer

Alle tjenester knyttet til boligprosjekter belastes i dag med full merverdiavgift, noe som gir en økonomisk ulempe for prosjekter som tilbyr fellesfunksjoner og fellesarealer for eldre. Dette gjør det vanskeligere å tilrettelegge for gode bomiljø til en overkommelig pris. Det bør innføres en egen mva-ordning eller kompensasjonsordning for boliger med fellesarealer og dagbemanning, tilsvarende ordninger for omsorgsboliger. I dag gis kompensasjon kun dersom prosjektet er en integrert del av kommunens lovpålagte tjenestetilbud – dette bør endres for å møte dagens demografiske og helsemessige virkelighet.

Tilskudd til sosiale fellesskap og dagbemanning

Eldreboliger med fellesfunksjoner og dagbemanning drives i dag uten offentlig tilskudd, til tross for den betydelige samfunnsgevinsten slike prosjekter representerer. Det bør innføres et fast tilskudd til boligtilbud med sosial profil, på linje med investeringstilskudd til omsorgsboliger og institusjonsplasser. Fellesarealer er helt nødvendige for å lykkes med strategien «Bo lengre hjemme», men de er kostbare å både etablere og å drifte.

Enklere tilgang til Husbankens ordninger

Det bør bli enklere å få tilgang til Husbankens lån til utleieboliger og lån til boligkvalitet, for eldreboligprosjekter. Fellesarealene bør inkluderes i låneutmålingen, da de er en meget sentral del av boligkonseptet. Tilvisningsmodellen bør utvides til også å kunne gjelde særlig for eldre. I tillegg bør kriteriene for startlån justeres slik at eldreboligprosjekter kvalifiserer – på samme måte som man har gjort med å utvide ordningen til å kunne gi lån til unge, og ikke bare til vanskeligstilte.

Hvem er målgruppen?

Målgruppen for dette innspillet er sammensatt:

Kommuner – som planmyndighet, og samarbeidspartner i tilvisningsmodellen.

Statlige myndigheter og politikere – som har ansvar for lovverk, avgiftssystem og Husbankens rammer.

Husbanken – som forvalter tilskudd, lån og virkemidler.

Eiendomsaktører – som ønsker å utvikle og tilby boliger til eie og til leie, tilpasset eldre.

Eldre – som leietaker eller kjøper av boligene.

Hvilke lover og forskrifter blir berørt av tiltakene?

- Merverdiavgiftsloven

Innføre en egen mva-ordning eller kompensasjonsordning for prosjekter med fellesarealer og dagbemanning.

Hvordan: Utvide retten til mva-kompensasjon slik at den også gjelder boliger for eldre som ikke er en del av kommunens lovpålagte tjenestetilbud.

- Lov om dokumentavgift

Fjerne dokumentavgift ved ombygging og rehabilitering til eldreboliger.

Hvordan: Justere beregningsgrunnlaget slik at ombygde boliger behandles likt med nybygg, hvor avgiften kun beregnes av tomteverdien.

- Plan- og bygningsloven

Tillate å forenkle planprosesser.

Hvordan: Gi kommunene hjemmel til å prioritere eldreboliger, og åpne for mer fleksibel bruk.

- Forskrift om lån og tilskudd fra Husbanken

Gi bedre tilgang til Husbankens virkemidler for prosjekter rettet mot eldre.

Hvordan: Justere kriteriene for startlån, investeringstilskudd, lån til boligkvalitet og utleieboliger slik at eldreprosjekter kvalifiserer.

Hvilke tiltak kan gjennomføres innenfor dagens regelverk?

- Hurtigere saksbehandling:

Kommuner har allerede mulighet til å prioritere prosjekter med tydelig samfunnsnytte. Et kommunalt hurtigspor for eldreboliger kan etableres lokalt, uten lovendring. Noen krav til kvaliteter i boligprosjektet kan vurderes og tilpasses gjennom lokal planpraksis.

- Tilgang til Husbankens ordninger

Tilvisningsmodellen kan utvides til å gjelde eldre gjennom avtaler mellom kommune og utleier, innenfor dagens modell.

Positive virkninger

Tiltakene vil gjøre det mulig å utvikle flere boliger med fellesarealer og sosial profil som gir trygghet, fellesskap, bekjemper ensomhet og gir flere mulighet til å bo hjemme lenger.

Når eldre flytter til mer egnede boliger får vi i gang flyttekjeden. Da frigjøres deres boliger og villaer til barnefamilier og andre grupper.

Raskere planprosesser og reduserte avgifter gjør prosjektene mer økonomisk gjennomførbare, og lavere byggekostnader.

Utvidelse av tilvisningsmodellen og bedre tilgang til Husbankens virkemidler legger til rette for økt samarbeid.

Boliger med dagbemanninger og fellesfunksjoner kan redusere behovet for institusjonsplasser og avlaste helse- og omsorgstjenester.

Negative virkninger og usikkerhet

Reduserte avgifter og økte tilskudd kan påvirke offentlige inntekter og kreve omprioriteringer.

Kommuner kan vegre seg mot å prioritere noe fremfor noe annet, i kampen om å få plass i hurtigsporet.

Forenkling av krav må balanseres mot kvalitet og trivsel for de eldre.

Tiltak som krever endringer i lover og forskrifter kan ta tid og skaper usikkerhet.

Avslutning

Gode boliger for eldre setter flyttekjeden i bevegelse – og gir bedre utnyttelse av boligene vi allerede har.

Norsk Eiendom deltar aktivt i det videre arbeidet i arbeidsgruppen i Eldreboligalliansen, med å fremme bransjens perspektiver og forslag til løsninger.

Med vennlig hilsen

Tone Tellevik Dahl
administrerende direktør