



Helse- og omsorgsdepartementet

Leveres digitalt

## **Huseiernes høringsuttalelse til forslag til forskrift om investeringstilskudd til trygghetsboliger fra Husbanken**

Huseierne er en uavhengig forbrukerorganisasjon uten kommersielle interesser og politiske bindinger. Vi er til for alle som eier sitt eget hjem. Våre 243.000 medlemmer bor i leiligheter, i rekkehus og i eneboliger, i borettslag, sameier og selvstendige enheter.

Vi i Huseierne ønsker at flest mulig skal kunne eie hjemmene sine. Det har i Norge vært bred enighet om at flest mulig skal eie sin egen bolig. Vi i Huseierne vil fortsette å verne om, og videreutvikle den norske selveiertradisjonen. Vi mener det er viktig at flest mulig skal eie sin egen bolig fordi eierskapet forsterker gode bomiljøer. Huseierne vil arbeide for at det legges til rette for at eldre kan bo lengst mulig hjemme i tråd med deres egne ønsker. Vi vil også arbeide for at det investeres i velferdsteknologi slik at flere kan bo hjemme lenger hvis de ønsker.

### **Kapittel 1 – Innledning**

Helse- og omsorgsdepartementet fremmer i dette høringsnotatet forslag om å gjennomføre en pilot med investeringstilskudd til trygghetsboliger for eldre fra Husbanken. Det foreslås at ordningen avgrenses til distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 (SSBs sentralitetsindeks). Ordningen vil bli evaluert. Den demografiske utviklingen med en stadig økende levealder og en høyere andel eldre, krever at en legger bedre til rette for bærekraftige løsninger og at tiltak settes inn tidligere i omsorgsforløpet/-trappa, slik at personer med et begynnende tjenestebehov kommer tidlig inn i tilrettelagte boliger (...)

Bakgrunnen for forslaget er at det de kommende tiårene, blir stadig flere eldre i Norge. Denne utviklingen vil påvirke og ha konsekvenser for flere deler av samfunnet, og spesielt etterspørselen etter helse- og omsorgstjenester. Det er et mål at piloten skal legge til rette for at flere eldre kan bo hjemme lenger og bidra til flere egnede boliger i distriktene.

## **Kapittel 2 – Om forslaget til forskrift**

Departementet definerer en trygghetsbolig som 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, men 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 (...)

Det er imidlertid mange områder i landet hvor det er en markedssvikt knyttet til denne typen boliger. Det vil si at det er mangel på denne typen boliger eller en ikke kan forvente at det bygges denne typen boliger i det ordinære boligmarkedet, f.eks. fordi det er risiko for tap på slike investeringer eller at salg av privateid bolig vil ikke være tilstrekkelig til å finansiere en sentrumsnær tilrettelagt leilighet. Bakgrunnen for markedssvikt kan skyldes flere årsaker, som bosettingsmønster, lange avstander og boligpriser. Departementet foreslår derfor at det opprettes en tilskuddsordning rettet mot distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6, avgrenset til kommuner hvor denne typen boliger ikke bygges pga. markedssvikt. Dette vil kunne bidra til at denne typen boliger blir tilgjengelig for flere (...)

Departementet vurderer at det er mange som har et behov for et tilrettelagt botilbud uten å trenge bistand fra omsorgstjenesten. Trygghetsboliger kan i denne sammenheng anses som et viktig mellomledd, som kan bidra til å sikre bærekraftige omsorgstjenester og redusere behovet for heldøgns omsorgsplasser.

### **Huseiernes vurdering av behovet, herunder fordeler og ulemper, med et øremerket tilskudd til trygghetsboliger for eldre:**

*Ipsos gjennomførte i 2018 en spørreundersøkelse blant medlemmer i Huseierne og Pensjonistforbundet som var 55 år eller eldre. Den viste at ca. halvparten bor i en bolig som i liten grad eller ikke i det hele tatt er tilpasset med tanke på endringer i funksjonsnivå eller bevegelighet.*

*En spørreundersøkelse Ipsos gjennomførte i 2020 blant medlemmer i Huseierne og Pensjonistforbundet som var 55 år eller eldre, viste at 9 av 10 ønsker å bo hjemme så lenge som mulig. Like mange er positive til at teknologi kan bidra til dette. Men over halvparten vil ikke ta i bruk teknologien med mindre den kommer med en eller annen form for veiledning.*

*Departementet skriver at som et vilkår for tildeling av tilskudd til trygghetsboliger skal det etableres en ordning med trygghetsvert. Huseierne foreslår at denne trygghetsverten hjelper eldre med å ta i bruk teknologi, slik at de kan bo hjemme i trygghetsboligen lengst mulig. Når det gjelder krav til teknologi og elektroniske hjelpemidler, er viktig at det settes noen standardkrav som skal være på plass. Vi mener også at det bør kreves at kommunene bidrar i enn viss grad med tilskudd til stilling som trygghetsvert.*

*Huseiernes bankundersøkelse 2020 tok for seg konkurransebildet i det norske bankmarkedet og hvem som kan få lån hvor. Banktettheten – og dermed konkurransen – er størst på Sørlandet, på det sentrale Østlandsområdet og i Trøndelag. Bankkonkurransen er dårligst i Troms og Finnmark. I mange kommuner her til lands er det bare én lokalbank, kun få steder har mange.*

*Flere steder i distriktene finnes det ikke lettstelte leiligheter for eldre som ønsker å flytte fra en uegnet bolig. I enkelte områder er det vanskelig å få boliglån til å oppføre nye leiligheter fordi byggekostnadene overstiger boligens omsetningsverdi. En annen utfordring er blant annet, slik departementet beskriver, at sentrumsnære tilrettelagte leiligheter er dyrere enn boligen som eldre eier fra før. Mange vil derfor ikke ha økonomi til å skaffe seg en lettstelt og mer tilrettelagt leilighet.*

*Det er mange områder i landet hvor det er en markedssvikt knyttet til denne typen boliger.*

*Huseierne mener det er behov for øremerket tilskudd til trygghetsboliger for eldre rettet mot distriktskommuner og støtter forslaget. Ordningen mener vi kan bidra til å øke tilbudet av egnede boliger for eldre så de kan bli bo trygt og godt lengst mulig i egen bolig. Huseierne skulle gjerne sett en mer omfattende ordning enn forslaget, men støtter initiativet. Vi mener det er viktig å komme raskt i gang, og ber om at det allerede fra budsjettåret 2022 settes av midler til prosjekter.*

## **Kapittel 2.1 Formål og avgrensninger**

Det er kommunene som tildeler boligene. Målgruppen for boligene er eldre, og det foreslås en nedre aldersgrense på 65 år. For å kvalifisere til trygghetsbolig legges det til grunn at den nåværende boligen eller bosituasjonen er uegnet. For at det sosiale aspektet skal fungere best mulig, er man avhengig av interesse og innsats fra beboerne. Det anbefales derfor at helse- og omsorgsbehov ikke benyttes som tildelingskriterium.

Videre vil det bli vurdert om målgruppen skal begrenses ytterligere, f.eks. at det legges inn som en forutsetning at eiere/leiere selv ikke har mulighet til å bytte ut sin egen uegnede bolig med en mer tilrettelagt bolig på grunn av utilstrekkelig egenkapital/boligkapital.

Behovet for denne typen boliger vurderes som størst i distriktskommuner og det foreslås at ordningen avgrenses til distriktskommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 (SSBs sentralitetsindeks). Og videre at det ikke eksisterer eller bygges denne typen boliger i kommunene i det ordinære markedet. For å få søknaden vurdert, foreslås det derfor at det legges til grunn at det må foreligge en markedssvikt som gjør at en ikke kan forvente at det bygges denne typen boliger i det ordinære boligmarkedet. Kommunene må selv vurdere markedssituasjonen i den enkelte kommune, for å fastslå at det er mangel på tilrettelagte boliger i markedet, at nye prosjekter ikke igangsettes i kommunen og at salg av privateid bolig vil ikke være tilstrekkelig til å finansiere en sentrumsnær tilrettelagt leilighet.

### **Huseiernes syn på formål og avgrensninger av ordningen, herunder ev. krav om egen-/boligkapital, kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6, og kriterier for å dokumentere markedssvikt:**

*Huseierne er enig i at det er kommunen som tildeler boligene og at det er en nedre aldersgrense på 65 år. Vi er også enig i at for å kvalifisere til trygghetsboliger, legges det til grunn at den nåværende boligen eller bosituasjonen er uegnet og at helse- og omsorgsbehov ikke benyttes som tildelingskriterium.*

*Departementet vurderer i tillegg å legge inn som en forutsetning at eiere/leiere selv ikke har mulighet til å bytte ut sin egen uegnede bolig med en mer tilrettelagt bolig på grunn av utilstrekkelig egenkapital/boligkapital. Huseierne støtter også dette. Sentrumsnære tilrettelagte leiligheter kan være dyrere enn boligen som eldre eier fra før. Mange eldre boligeiere vil derfor ikke ha økonomi til å skaffe seg en lettstelt og mer tilrettelagt leilighet.*

*Eldre vil gjerne bosette seg i nærheten av hvor de opprinnelig bodde. Vi mener også at ordningen bør vurderes å utvides noe geografisk. En avgrensning der ordningen kun omfatter kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 vil for eksempel kunne slå skjevt ut etter kommunesammenslåinger; for eksempel der hvor bykommuner er slått sammen med landlige kommuner som dekker et stort geografisk område. Huseierne mener derfor at det bør vurderes om sentralitetsklasse 4 bør inkluderes i ordningen.*

## **Kapittel 5 Forslag til forskrift**

I følge §1 i utkast til forskrift er formålet for ordningen: Tilskuddene skal stimulere kommunene og borettslag til å øke tilbudet av trygghetsboliger i distriktskommuner der slike boliger ellers ikke vil bli bygd, for personer fra og med 65 år, uavhengig av diagnose eller funksjonshemming.

*Huseierne støtter i hovedsak formålet slik det er beskrevet med ett unntak. Borettslag er en eierform for boliger eid i felleskap – et boligselskap. Slik ordningen nå er utformet, vil det kun i få tilfeller bli etablert trygghetsboliger i eksisterende borettslag. Vi ser ikke hvordan borettslag kan ha et ansvar for å øke tilbudet av trygghetsboliger. Hvis det er ønskelig å synliggjøre det private engasjementet for å etablere trygghetsboliger, mener vi at det bør stå «private aktører som for eksempel boligbyggelag, utbyggere og frivillige organisasjoner» i stedet for «borettslag» i forslag til forskrift §1.*

*Borettslagsformen kan være en ukjent eierform i mange distriktskommuner. Huseierne viser til NBBLs høringsuttalelse og anbefaler at det lages en god veiledning for hvordan borettslag kan etableres i denne sammenheng – spesielt når andre enn boligbyggelag skal etablere borettslag.*

Oslo, 13. august 2021

Vennlig hilsen

Morten Andreas Meyer, generalsekretær/sign