



Husbanken

Eldreboligprogrammet

01.10.2025

Hermund Urstad Seniorrådgiver, Kunnskapskontoret

Innsatsområde 2 boligtilpasning og -planlegging

Operasjonalisert gjennom eldreboligprogrammet

- Husbanken har det overordnede ansvaret for eldreboligprogrammet
- Målet er å flere eldre til å *bo i og ha råd til en egnet bolig* gjennom tilpassing eller flytting
- Programmet skal stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisst sin egen boligsituasjon
- Programperiode fra 2024 – 2028

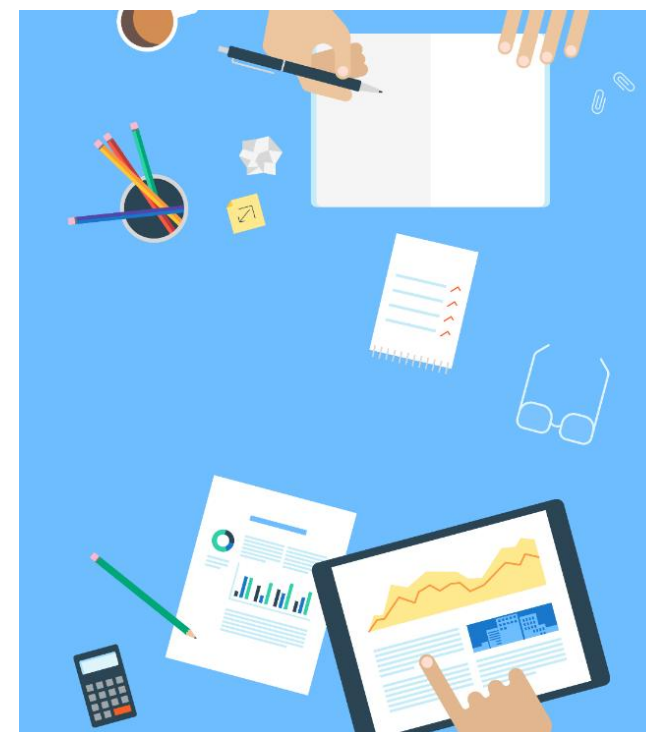


Hva er et program?

Et program er en tidsbegrenset, visjons- og effektfokusert og ikke minst fleksibel organisasjonsform etablert for å løse avgrensede oppdrag.

Et program er en samling av prosjekter med et felles overordnet mål, som sammen skal bidra til forandringer og gevinster i en eller flere virksomheter eller sektorer.

- Prosjektene til programmet kan gjennomføres i sekvens eller med helt eller delvis parallellitet
- Et program også har ansvaret for å følge opp gevinstrealiseringa knyttet til leveransene fra hvert enkelt prosjekt
- Programledelsen har ansvaret for igangsetting og overordna styring av prosjektene til programmet
- Et program har en varighet på flere år
- (Kilde: Digdir)



Eldreboligprogrammet

Tiltakspakker

1. Veiledning og planlegging

Regjeringen skal styrke kommunal planlegging gjennom gode verktøy og samordning av statlige initiativ.

2. Planlegging av egen bosituasjon

Skal stimulere til at den enkelte tar strategiske boligvalg før behov oppstår gjennom tilpassing eller flytting.

3. Flere sosiale boformer

Regjeringen vil utforske mulighetene for nye og mer sosiale boformer. Dette bidrar til å øke trygghet, sosiale nettverk og støtte i hverdagen for den enkelte.

- 15 tiltak der Husbanken skal levere på 12

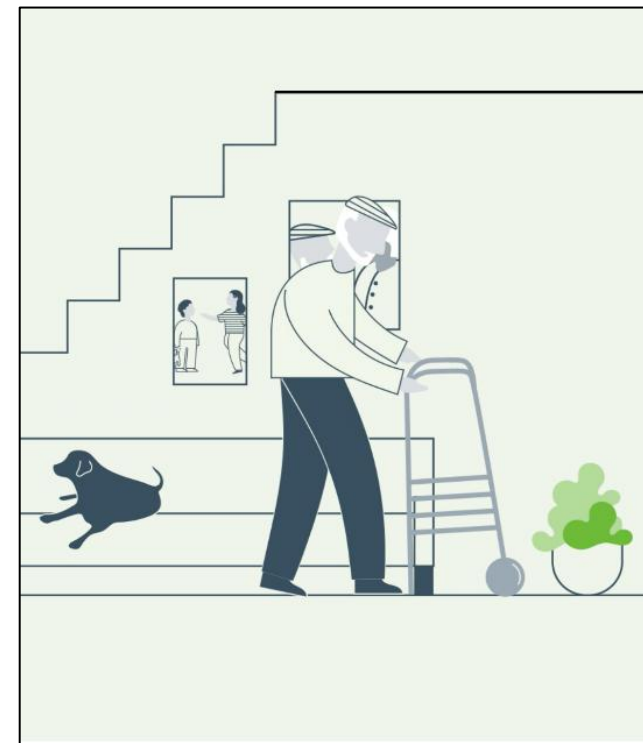


Tema 1: veiledning og planlegging

Regjeringen skal styrke kommunal planlegging gjennom gode verktøy og samordning av statlige initiativ.

Tiltak

- Styrke veiledningsrollen til Husbanken overfor kommunene
- Styrke planleggingskompetansen i kommunene
- Utrede tiltak for styrket boligrådgivning i kommunene, herunder utrede en nasjonal digital veiledningsordning
- Innhente kunnskap om boformer som er egna for personer med demens
- Evaluere plankravet for investeringstilskuddet for heldøgns omsorgsplasser

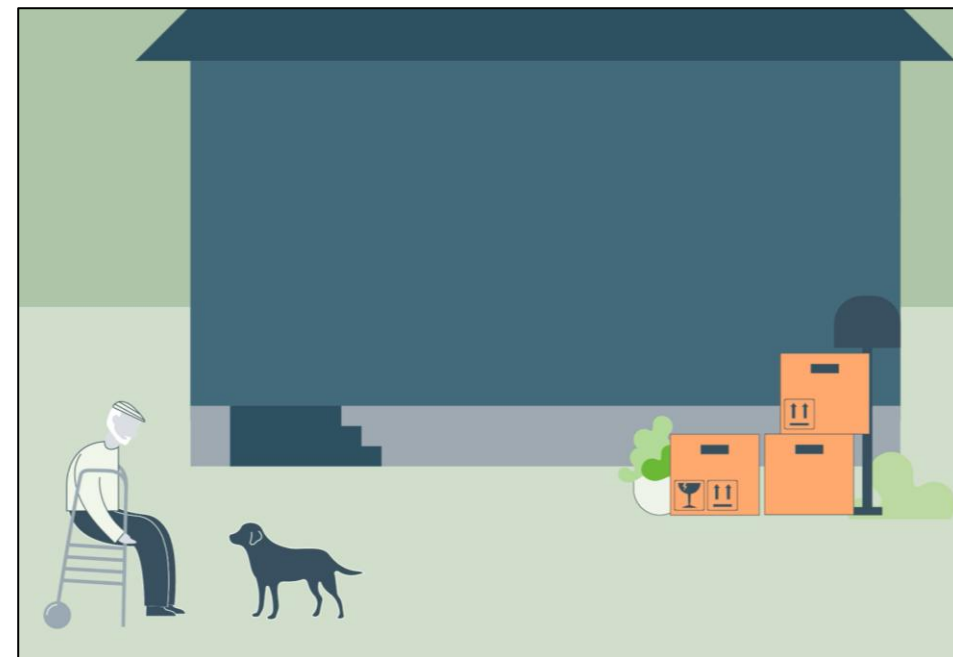


Tema 2: planlegging av egen bosituasjon

Skal stimulere til at den enkelte tar strategiske boligvalg før behov oppstår gjennom tilpassing eller flytting.

Tiltak

- Gjennomføre en informasjonskampanje om boligplanlegging
- Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig
- Vurdere å opprette et nasjonalt digitalt «visningsheim» for å synliggjøre muligheter innen boligtilpasning, hjelpemiddel, velferdsteknologi med mer
- Gjøre startlån bedre kjent for eldre med lav inntekt
- Vurdere kriteriene for husbanklån til boligkvalitet, blant annet med mål om å bidra til flere egnede boliger til eldre

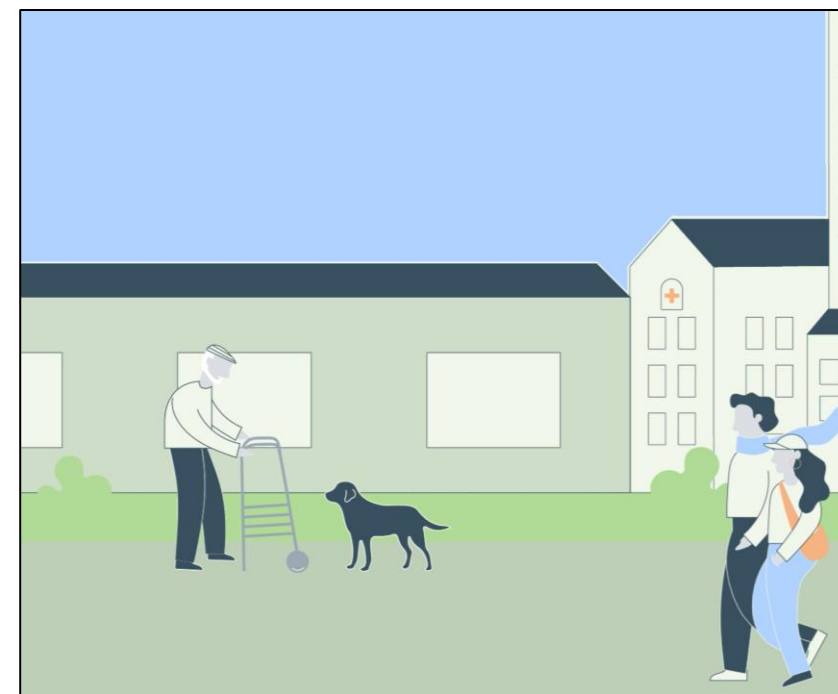


Tema 3: flere sosiale boformer

Regjeringen vil utforske mulighetene for nye og mer sosiale boformer. Dette bidrar til å øke trygghet, sosiale nettverk og støtte i hverdagen for den enkelte.

Tiltak

- Se nærmere på hva som hindrer kommuner og private utbyggere i dag for utbygging av egnede boliger for eldre.
- Legge til rette for økt bygging av trygghetsboliger og andre aldersvennlige boliger
- Videreføre det distriktsrettede arbeidet til Husbanken
- Øke kunnskapen om egnede boliger for eldre
- Ta initiativ til å etablere et erfaringsnettverk for utvikling av aldersvennlige boliger



Tiltakene i eldreboligprogrammet handler om

- Framskaffe mer kunnskap
- Utvikle verktøy og hjelpemidler til eldre selv, pårørende og ansatte
- Prøve ut boligmodeller og formidle gode eksempler



Prioriterte aktiviteter 2025

4. Gjøre startlån bedre kjent for eldre med lav inntekt

1. Erfaringsinnhenting - Bruk av startlån for eldre med lav inntekt
2. Fremme tema startlån til eldre i eksisterende/ planlagte arrangementer
3. Lage informasjonsmateriell om startlån til eldre

7. Tiltak for styrket boligrådgivning i kommunene

1. Temabaserte samlinger på regionalt nivå
2. Koordineringsansvar for nye samlinger/webinarer i arbeidet med EBP
3. Videreutvikle mal for eksempler i samarbeid med Kommunikasjon
4. Informasjon på husbanken.no
5. Bidra inn i arbeidet med utredning om en nasjonal veiledningsordning

5. Husbankens distriktsrettede arbeid

1. Finne og promotere de beste eksemplene
2. Ressursgruppe på tema distrikt (kommunestrategien)
3. Økt fokus på lokale nettverk i Husbanken
4. Årlig fysisk samling for utvalgte kommuner

6. Styrke veiledningsrollen til Husbanken overfor kommuner

1. Samordning av samarbeidet med relevante regionale aktører
2. Ressursgruppe på tema boligpolitisk planlegging (kommunestrategien)
3. Dialog med politisk nivå i kommunene Kompetanseløft på veiledning internt i Husbanken

9. Gjøre det enklere for eldre å tilpasse egen bolig

1. Utvikle et digitalt funksjonsverktøy for bolig
2. Videreutvikling av veiledningsmaterialet

Gode boliger for eldre

En litteraturgjennomgang

Katharina Herlofson og Hans Christian Sandlie

BOVEL-notat 2/25
Housingwel Working Paper 2/25



BY- OG REGIONSFORSKNINGSINSTITUTTET
NIBR

Sosiale boligløsninger for eldre - Erfaringer og utfordringer

Hilde Hatleskog Zeiner og Katharina Herlofson

STORBYUNIVERSITETET
BY- OG REGIONSFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR
VELFERDSFORSKNINGSINSTITUTTET NOVA

NIBR-notat 2025:103



BY- OG REGIONSFORSKNINGSINSTITUTTET
NIBR

Flytte fra hus til leilighet? Mobilitet mellom boligtyper blant eldre

Mari O. Mamre

STORBYUNIVERSITETET
BY- OG REGIONSFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR

NIBR-rapport 2025:101



BY- OG REGIONSFORSKNINGSINSTITUTTET
NIBR

Utbyggerundersøkelse Hindringer for bygging av aldersvennlige boliger

Mari O. Mamre og Berit Nordahl

STORBYUNIVERSITETET
BY- OG REGIONSFORSKNINGSINSTITUTTET NIBR

NIBR-notat 2025:102



KORT OPPSUMMERT NR. 2, 2025

Gode boliger for eldre – erfaringer og utfordringer

Katharina Herlofson, Mari O. Mamre, Berit Irene Nordahl og Hilde Hatleskog Zeiner

Forutsetningen for at eldre skal kunne bli boende trygt og lengst mulig i eget hjem, dreier seg ikke bare om hvorvidt boligen er tilrettelagt for alderdom og funksjonsnedsettelse. Det handler også om eldres opplevelse av trygghet og tilhørighet og om deres muligheter til å delta på sosiale aktiviteter og være del av sosiale nettverk. Men utbyggere peker på flere hindringer i planlegging og oppføring av aldersvennlige boliger, der kostnader framstår som den viktigste barrieren, spesielt når det gjelder fellesfunksjoner og servicetilbud. Dette er noen av funnene fra prosjektet «Kunnskapsoversikt – hva kjennetegner gode boliger for eldre?» som er gjennomført av forskningsinstituttene NOVA og NIBR på oppdrag fra Husbanken.

BAKGRUNNEN FOR PROSJEKTET

Den demografiske utviklingen med en stadig økende befolkningsaldring vil innebære et betydelig press på helse- og omsorgstjenestene i årene framover. Det er derfor behov for en mer bærekraftig modell der mulighetene for å kunne bli boende lenger i egen bolig i alderdommen blir bedre. Dette budskapet kommer tydelig fram i stortingsmeldingen Fellesskap og meistring – Bu trygt heime. Del av denne reformen er Eldreboligprogrammet som skal bidra til bedre tilgang til egnede boliger i aldersvennlige bomiljø for alle eldre, og det uavhengig av økonomiske ressurser.

Ett viktig formål med Eldreboligprogrammet er å utforske mulighetene for et større tilbud av nyere og mer sosiale boformer for eldre. Denne typen boligløsninger antas å bidra til økt sosial deltakelse, livskvalitet og trygghet, som igjen vil styrke mulighetene for å kunne bli boende hjemme lenger.

Formålet med prosjektet har vært å undersøke hva som kjennetegner gode boliger for eldre, med særlig søkelys på erfaringer med mer sosiale boformer. Vi har også kartlagt barrierer utbyggere møter i planlegging og oppføring av boliger som er egnet for eldre beboere, og da spesielt boligmodeller med fellesfunksjoner og servicetilbud.

” Regjeringa vil utforske moglegheitene for nye og meir sosiale buformer som kan bidra til auka tryggleik, sosiale nettverk og støtte i kvardagen for den enkelte

(Meld. St. 24 2022–2023)

PROSJEKTETS PROBLEMSTILLINGER

De viktigste problemstillingene i prosjektet:

- Hva kjennetegner gode boliger for eldre?
- Hvilke erfaringer kan høstes fra nyere, mer sosiale, boligløsninger?
- Hva hindrer utbyggere i å oppføre egnede boliger for eldre?

Problemstillingene belyses gjennom tre arbeidspakker. I den første arbeidspakken har vi gjennomgått tidligere forskning om egenskaper ved gode boliger for eldre. I den andre har vi sett nærmere på erfaringer fra sosiale boligløsninger, mens den tredje arbeidspakken består av en kartlegging av barrierer utbyggere møter i planlegging og oppføring av egnede boliger for eldre.



Foto: Colourbox

DATAKILDER

Eksisterende forskningslitteratur er brukt for å oppsummere kunnskap om egenskaper ved gode boliger for eldre, inkludert erfaringer knyttet til sosiale boformer. For å få ny og supplerende kunnskap om denne typen boligmodeller har vi i tillegg gjennomført en casestudie basert på tre ulike boligløsninger i tre forskjellige kommuner. Her har vi intervjuet både beboere og ansatte i de respektive kommunene.

Hindringer utbyggere møter på i planlegging og oppføring av egnede boliger for eldre, er belyst gjennom en spørreundersøkelse til et tilfeldig trukket utvalg av utbyggere.

I tillegg har vi gjennomført flytteanalyser basert på tilgjengelig statistikk for å identifisere områder av landet med mye og lite flytting blant eldre aldersgrupper.

Gode boliger for eldre

Ingen klar definisjon i forskningen, det pekes snarere på kjennetegn eller egenskaper ved egnete boliger for eldre, *NOVA sin forståelse:*

Gode boliger for eldre dreier seg ikke bare om boliger som er egnet for skrøpelige personer med behov for hjelp. Vel så viktig er det at boligene kan bidra til å forebygge isolasjon og svekkelser som kan komme med økende alder, og som er slik at det går an å leve mest mulig uavhengig av hjelp fra andre.

For at boligene skal kunne være med på å forebygge svekkelser, bør de ikke være for lettstelte eller for vedlikeholdsfrie – for det vil kunne bidra til å redusere funksjonen til personer som ellers ville vært mer aktive (også kalt «institusjonaliseringseffekten»)

Sosiale boligløsninger

- Sosiale boligløsninger kan bidra til at eldre kan bo hjemme lenger, redusere behovet for helse- og omsorgstjenester og motvirke ensomhet.

Sosialt fellesskap og trivsel: Boliger med en aktivitets- eller nabovert skaper mer sosial interaksjon og aktivitet enn boliger uten en slik funksjon. Fellesaktiviteter er viktigere for opplevelsen av sosial tilhørighet enn felleslokaler alene.

Eldres boligpreferanser varierer: Noen vektlegger lettstelte boliger og universell utforming, mens andre er mer opptatt av trygghet – både økonomisk og sosialt.

Fysiske omgivelser har stor betydning: Tilgang til tjenester, butikker og offentlig transport påvirker hvor godt eldre kan bli boende hjemme over tid. Kvaliteten på nærmiljøet kan være avgjørende for eldres selvstendighet.

Kommunenes rolle og utfordringer: Kommunene anerkjenner behovet for nye boligløsninger for eldre, men har begrenset erfaring med sosiale boformer. Det er ulike syn på hvor viktig det er å legge til rette for fellesfunksjoner i boligene.

Økonomiske faktorer påvirker boligvalg: Leieboliger gir fleksibilitet, men beboerne er opptatt av forutsigbare leieavtaler. Eldre med bedre økonomi opplever større trygghet fordi de kan betale for tjenester og er mindre utsatt for økte bokostnader



Utbyggerundersøkelse

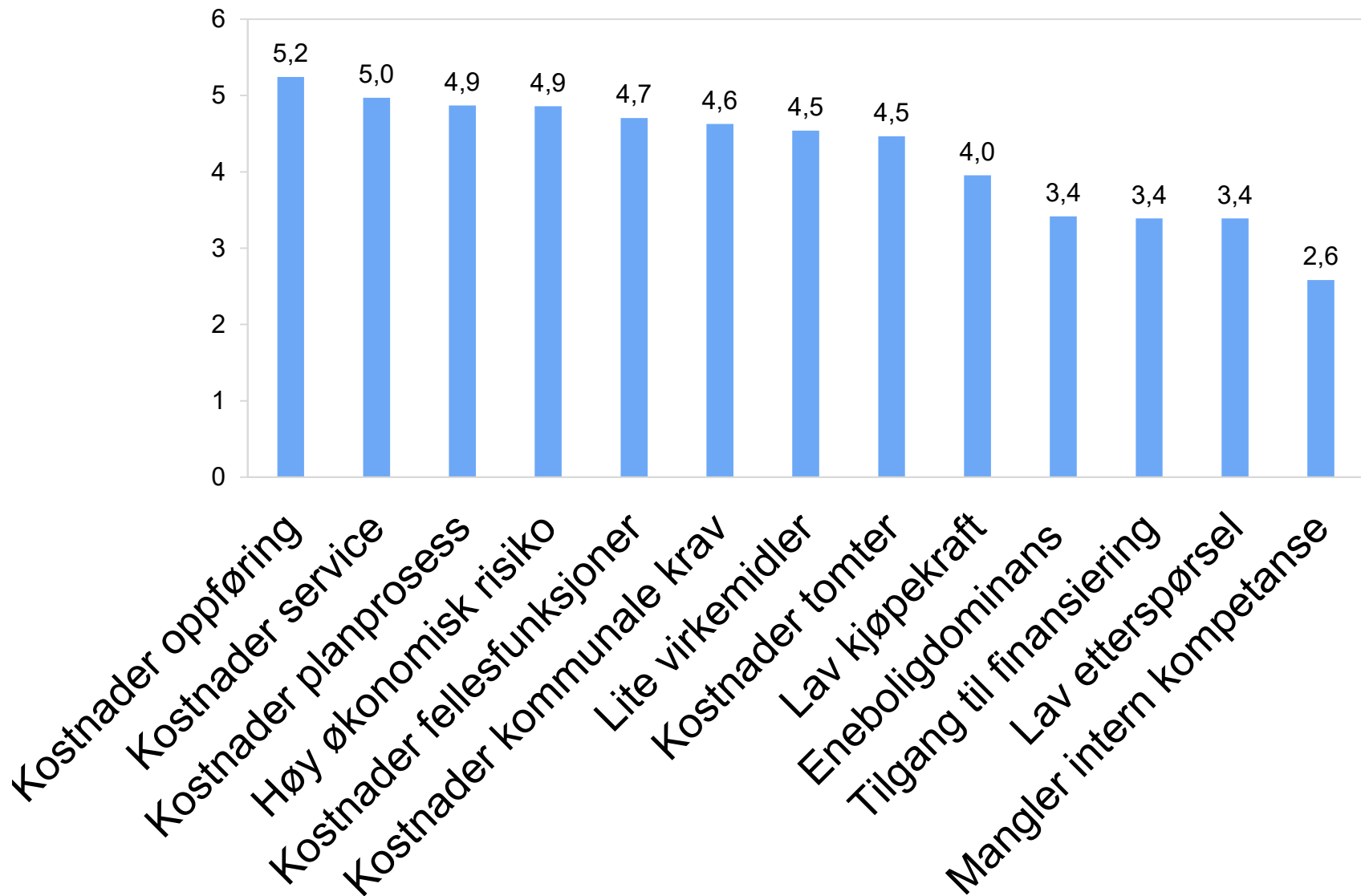
NIBR gjennomførte høsten 2024 en spørreundersøkelse **til et utvalg boligutviklere om deres syn på forhold som påvirker muligheten for å bygge boliger tilrettelagt for eldre gjennom fellesarealer og servicetilbud.**

Respondenter: Alle virksomheter som er registrert som eiendomsutviklere og som har 3 eller flere ansatte. Foretakene ble hentet fra SSBs virksomhets- og foretaksregister (VOF).

Vi mottok svar fra 124 unike virksomheter

Undersøkelsen skiller mellom ulike typer boliger som er egnet for å bli gammel i:

- boligkonsepter med egnete kvaliteter for eldre
- boligkonsepter med fellesarealer
- boligkonsepter med tilbud om service/tjenester i tillegg til fellesarealer.



- De aller fleste trekker fram høye byggekostnader som viktig barriere
- En god del utbyggere peker også på problemer med finansiering og at det er få virkemidler
- Relativt få mener at de selv mangler kompetanse på boliger rettet mot eldre

Figuren viser gjennomsnittsskåre på utsagn om barrierer for bygging av eldreboliger med svaralternativ fra 1 (ikke viktig) til 6 (svært viktig).

Flytte fra hus til leilighet? Mobilitet mellom boligtyper blant eldre

- **Mobilitet mellom boligtyper:** Rundt 10 % av «yngre eldre» (65–74 år) i eneboliger flyttet til leilighet i løpet av åtte år. Flyttingen er mest vanlig i Oslo, Trøndelag, Viken og Agder, mens lavest i Innlandet, Troms og Finnmark, og Møre og Romsdal. «Eldre eldre» (75+) har lignende mønstre, men med høyere andel flytting til institusjoner som sykehjem.
- **Boligverdi:** har sterk sammenheng med mobilitet, særlig i markedssvake områder.
- **Husholdningsinntekt:** påvirker derimot ikke mobilitet i like stor grad.
- **Leiemarked og boligsirkulasjon:** I fylker med lav mobilitet har flere eldre gått over til kommunale leieboliger, særlig blant «eldre eldre». Markedet for aldersvennlige boliger varierer mye, men prisene er relativt like på tvers av fylker.
- **Boligtilbud og tilgjengelighet:** Nye aldersvennlige leiligheter er oftest bygget i sentrale områder og det er lite tilbud i distriktene. Store prisforskjeller mellom eksisterende boligverdier og markedsprisene på nye leiligheter kan være en barriere for flytting.
- Mange eldre bolig blir boende i eneboliger særlig i områder med lav boligverdi og få leiligheter - gir økt behov for omsorgsplasser



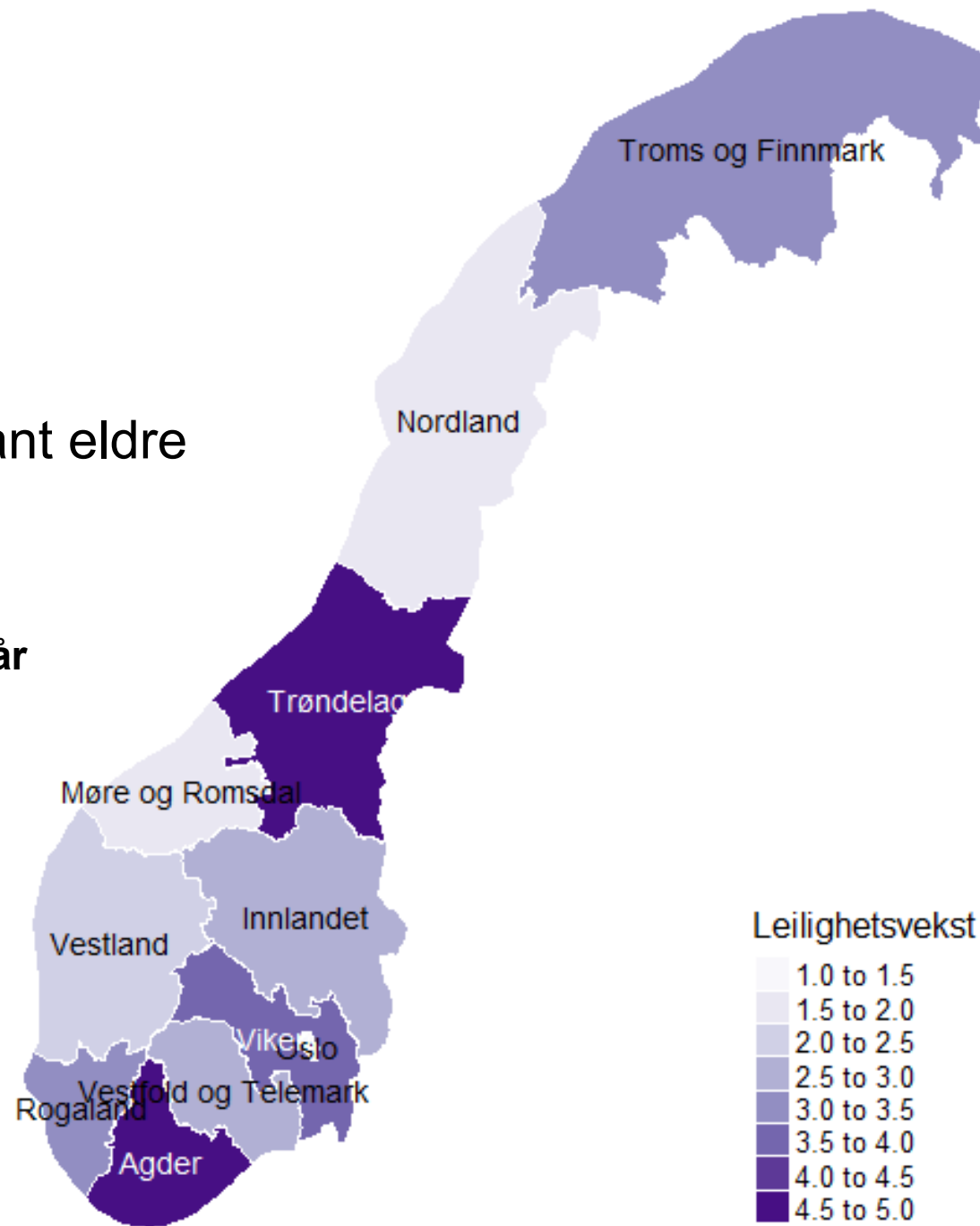
Flytte fra hus til leilighet

- Hvilke områder av landet har større flytting blant eldre fra hus til leilighet enn andre?

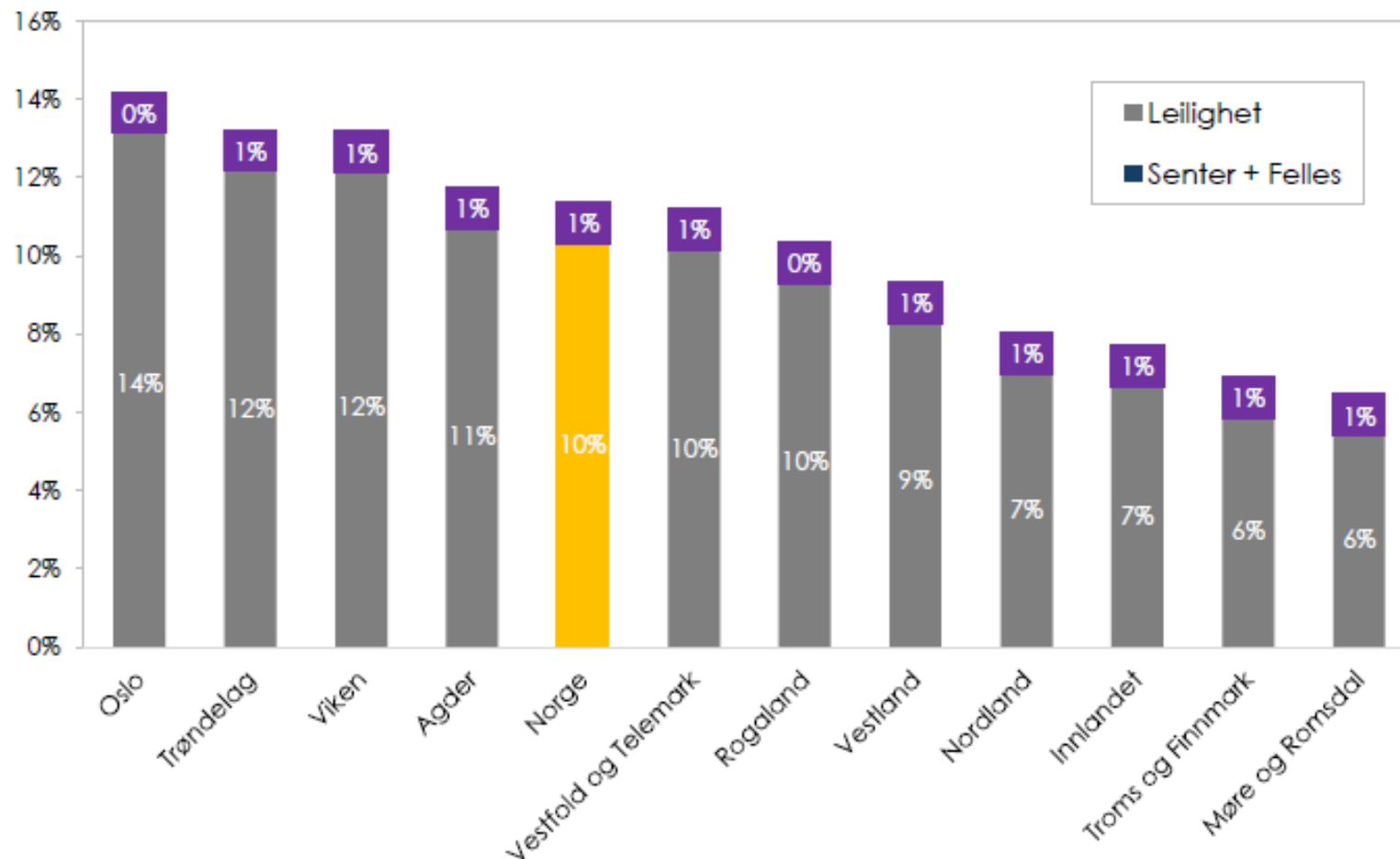
Figuren viser økningen i andelen personer i alderen 67–79 år som bor i leilighet mellom 2015 og 2023

Men viktig å merke seg at det var store forskjeller i 2015:

- Oslo: 63 %
- Trøndelag: 25 %
- Agder: 19 %
- Innlandet og Møre og Romsdal: 11 %



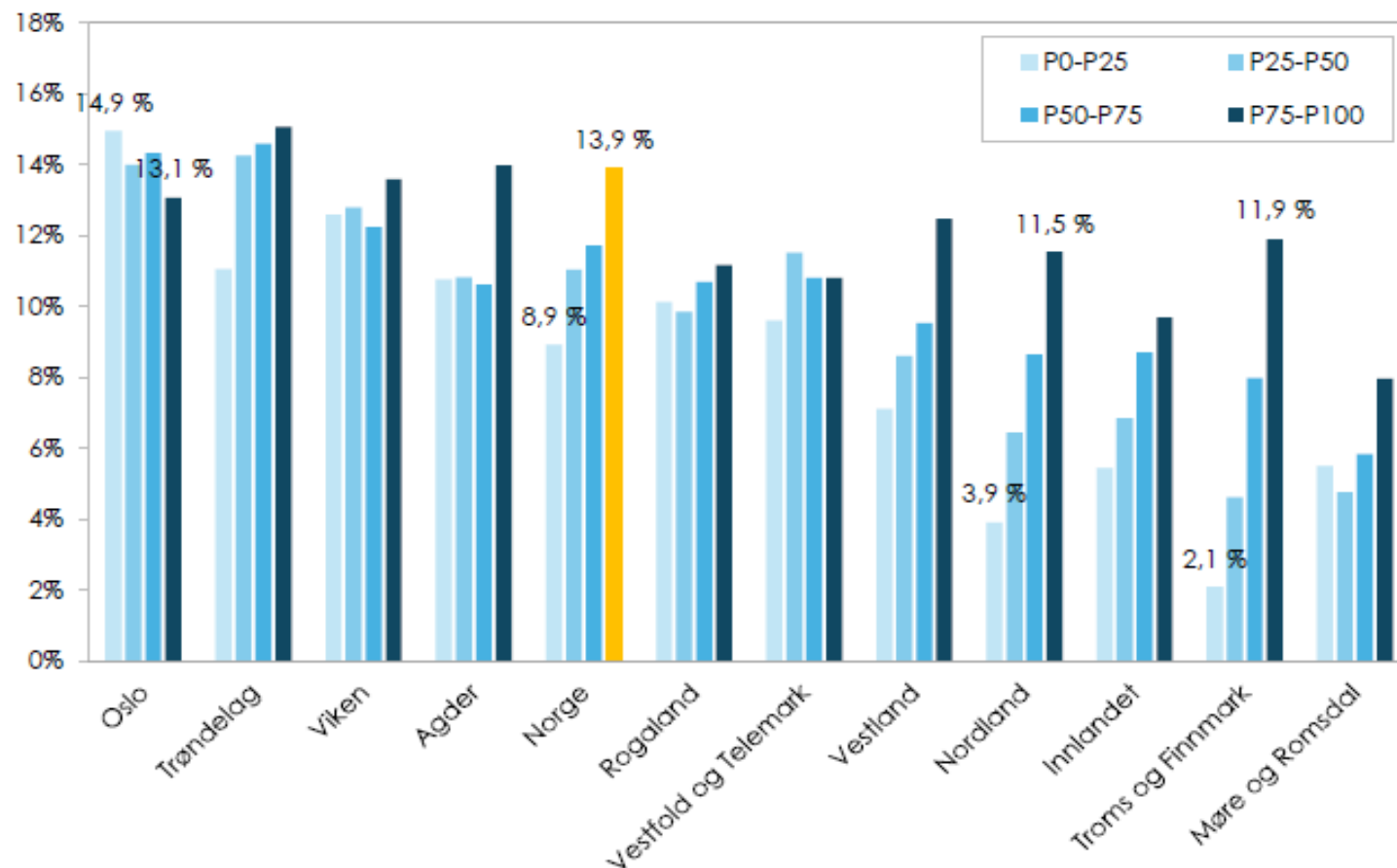
Mobilitet fra hus til leilighet (eller sykehjem/bofellesskap) (65–74 år)



- Ca. 10 % av eldre (65–74 år) som bodde i hus i 2015, hadde flyttet til leilighet innen utgangen av 2023
- Høyest mobilitet i Oslo og lavest i Innlandet, Troms og Finnmark og Møre og Romsdal
- Kun 1 % i denne aldersgruppen hadde flyttet til sykehjem, bofellesskap o.l.

Merknader: Figuren viser andelen blant 65–74-åringene i januar 2015 bosatt i hus (enebolig eller småhus) som var bosatt i leilighet eller senter + felles (sykehjem, aldershjem, bofellesskap mm.) i januar 2023. Kilde: Microdata.no og Matrikkelen.

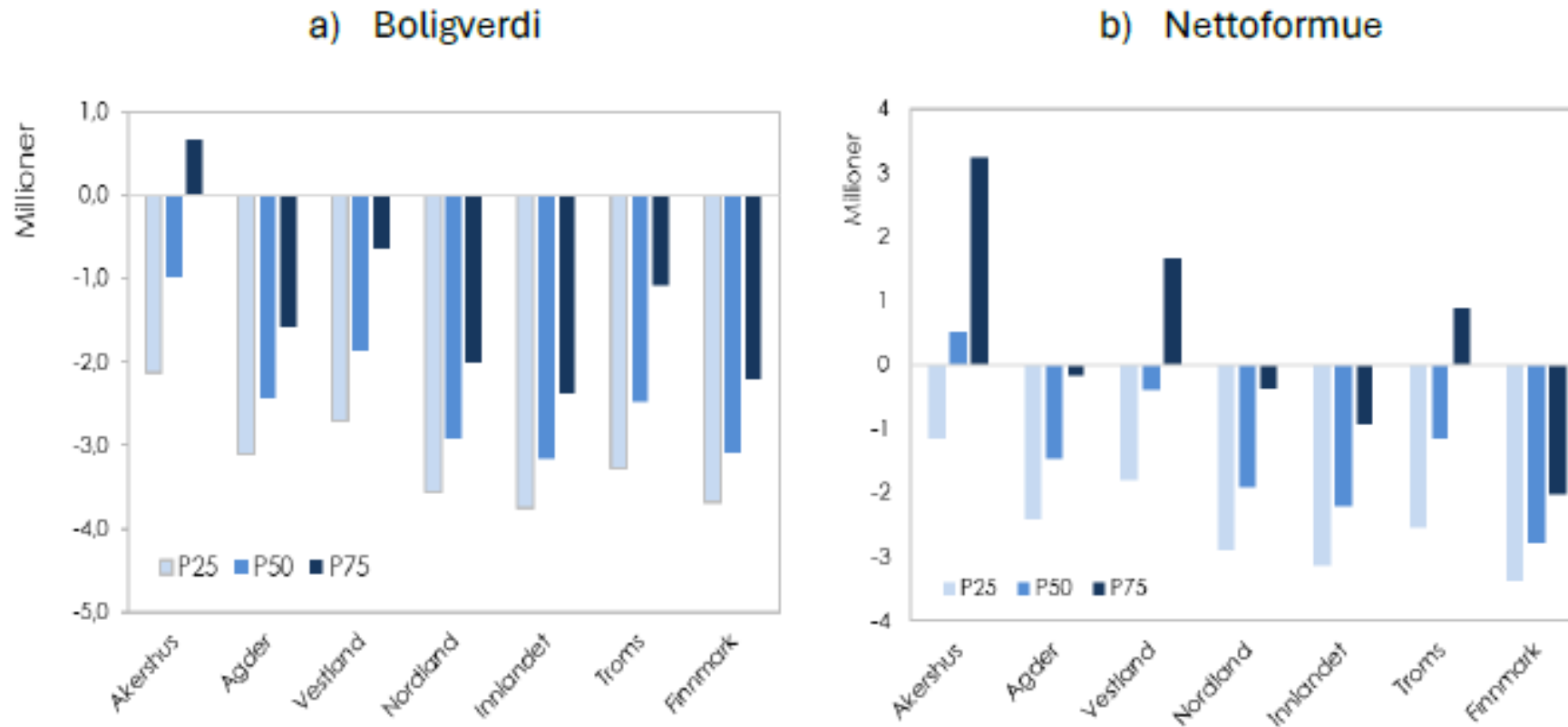
Mobilitet fra hus til leilighet etter boligverdi (65–74 år)



Merknader: Figuren viser andel blant boligverdigrupper for 65-74-åringene i januar 2015 bosatt i hus (enebolig eller småhus) som var bosatt i leilighet i januar 2023. Boligverdigruppene er basert på kvartilfordelte beregnede boligverdier i fylket i 2015 for personer i aldersgruppen med positiv boligverdi. Beregningene baserer seg på tall fra skatteregisteret. Kilde: Microdata.no og Matrikkelen.

- Resultatene tyder på at det mange steder er en klar sammenheng mellom boligverdi og mobilitet i aldersgruppen 65 – 74 år
- I fylker med lav mobilitet, som Troms og Finnmark og Nordland, er denne sammenhengen ekstra tydelig
- Dette tyder på at lave markedspriser på boligen for mange er en viktig hindring for flytting mange steder

Markedspris for ny aldersvennlig bolig



- Selv blant de med høyest boligverdi (75-persentilen) vil prisen for en ny leilighet overstige boligformuen flere steder i landet.
- Avviket er enda større for de med lavere boligformue.

Merknader: Figur a) gir avviket mellom boligverdi og markedspris ordinær bolig for 'yngre eldre' med en boligverdi på hhv. 25-persentilen, 50-persentilen og 75-persentilen. Figur b) gir tilsvarende for nettoformue inkludert boligverdi.

Livsløpsboliger på Tyristrand – Ny retning for eldreboliger i Ringerike

- Ringerike kommune planlegger å erstatte Tyribo sykehjem med ca. 32 nye livsløpsboliger i Tyristrand sentrum.
- Disse boligene skal være universelt utformet, uten fast bemanning, men med nærhet til hjemmetjenesten.
- Kommunen mener at livsløpsboliger gir større fleksibilitet enn omsorgsboliger bygd med investeringstilskuddet, blant annet fordi de ikke krever vedtak om heldøgnsomsorg ved innflytting.
- Kommunen ser at med livsløpsboliger vil de få et botilbud tilrettelagt for eldre med ulike funksjonsnivåer og med ulike behov for omsorg.
- Kommunen ønsker samarbeid med privat utbygger og vil sikre tilvisningsrett til ca. 30 % av boligene.



Eldreboligalliansen

- **Bakgrunn:** Etablert før sommeren av departementene som en del av Eldreboligprogrammet (Bo trygt hjemme-reformen)
- **Formål:**
 - Bidra til erfaringsutveksling, kunnskapsdeling og felles læring
 - Identifisere barrierer og fremme tiltak for flere aldersvennlige boliger
 - Arena for samspill mellom offentlig sektor og næringsliv
- **Deltakere:**
 - Offentlig forvaltning (Helsedirektoratet, Distriktssenteret),
 - Kommunesektoren (KS, KBL, utvalgte kommuner),
 - Boligbransjen (NHO, NBBL, OBOS, Huseierne m.fl.)
 - Fagmiljøer og interesseorganisasjoner (Pensjonistforbundet, Senior Norge, m.fl.)
 - Arkitekter og byutviklere
- **Organisering:**
 - Ledelse: rullerende mellom KS og NHO
 - Sekretariat: Husbanken
 - Observatører: HOD og KDD
- Første møte: 28. august 2025 der statsråd Jan Christian Vestre innleder.

Regjeringen mobiliserer bransjen: Lanserer eldreboligallianse

Regjeringen samler næring, kommuner og organisasjoner i ny eldreboligallianse. Daniel Siraj i Obos, som blant annet har laget en veileder, mener løsningen ligger i regelverksendringer og finansiering.



PÅ REGJERINGENS SKULDRE: Byutviklingsbyråd James Stove Lorentzen forteller at han har snakket med bransjen om dette i flere år, og at «spesielt Obos» har gjort en god jobb med temaet. Daniel Siraj i Obos sier det er fritt frem å kopiere selskapets veileder, men at det er på regjeringens skuldre å gjøre det enklere å bygge og finansiere slike boliger. | Foto: Thomas Fure / NTB / Jørgen Fjellheim. Collage: EiendomsWatch

– Jeg er glad for at vi nå kan starte denne alliansen. Vi vet at de fleste har lyst til å bo i eget hjem så lenge som mulig. Da må vi sørge for at det finnes boliger som er tilpasset nye faser i livet. Nå får vi på plass en allianse som kan forene brede interesser, slik at vi får opp tiltak som raskt kan iverksettes