



Husbanken

Husbankens virkemidler

01. okt 2025

Erling Lüder-Larsen, seniorrådgiver - Husbanken øst

Elise Mikkelsen, seniorrådgiver - Husbanken øst

Fire innsatsområder for boligpolitikken

1. Flere skal få mulighet til å eie egen bolig
2. Leiemarkedet skal være trygt og forutsigbart
3. Støtte kommunene i deres helhetlige boligpolitiske arbeid. Ta vare på de boligene vi har, og bygge de vi trenger
4. Forsterket innsats for de som ikke klarer å skaffe seg eller beholde en egnet bolig selv



Alle skal bo godt og trygt

Husbanken skal bidra til å forebygge at folk blir vanskeligstilte på boligmarkedet, og til at vanskeligstilte kan skaffe og beholde en egnet bolig **og støtte kommunene i deres boligpolitiske arbeid**



Hvem er vanskeligstilt?

Personer som av ulike årsaker ikke greier å skaffe eller beholde en egnet bolig.



Hvordan kan Husbanken bidra?

Behovskartlegging – du må vite hva behovet er

Utbygging må møte de behovene kommunen og næringslivet har:

- Ordinære boliger for salg/ egnede boliger for eldre/boliger for arbeidstakere, mv.
- Utleieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet
- Omsorgsboliger

Samarbeid mellom flere aktører og god behovskartlegging vil redusere risikoen i prosjektene



Helhetlig virkemiddelbruk



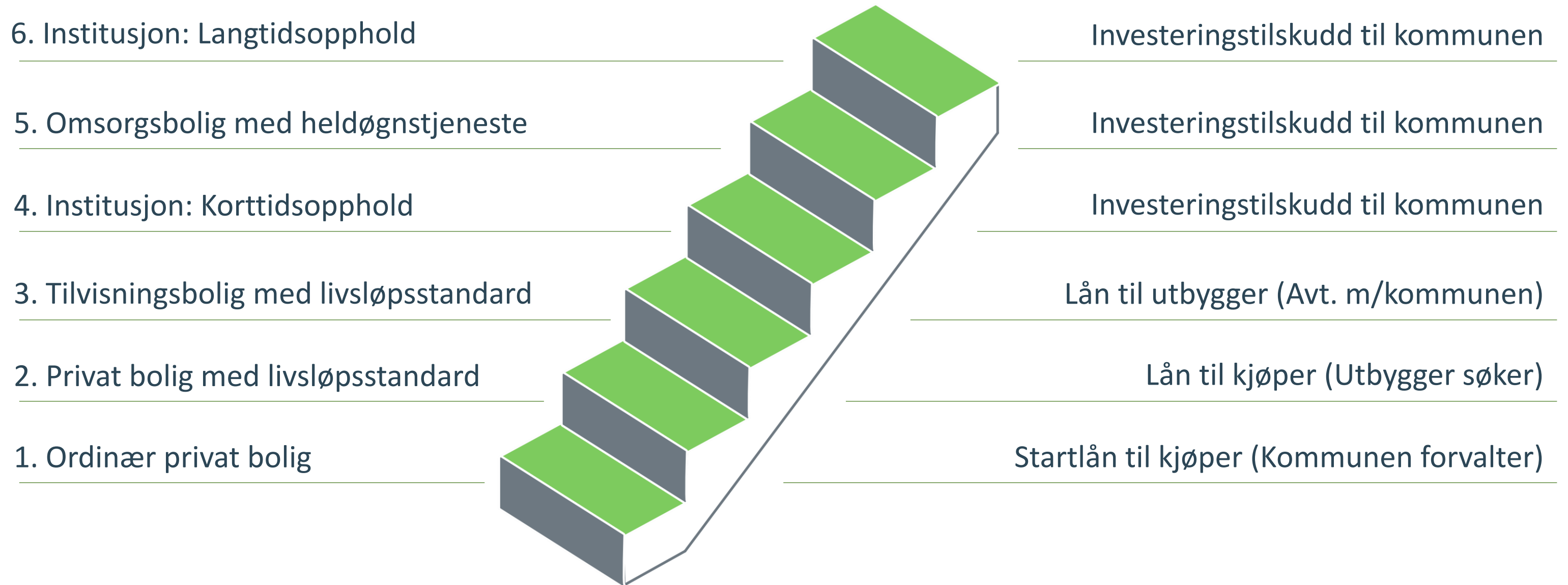
FORUT- SETNINGER	ORGANISERING OG FORANKRING			OVERSIKT OVER BEHOV		BOLIGSOSIALE HENSYN I PLAN OG DISTRIKTSPOLITISKE HENSYN I PLAN		
INNSATS- OMRÅDER	Fremskaffe utleieboliger			Bygge nye eierboliger	Kjøpe bolig	Beholde, oppgradere og tilpasse bolig	Omsorgsbygg	
STRATEGI	Kommunen 1. kjøper boliger 2. bygger nye boliger	Samarbeid med private utbyggere/utleiere	Formidle bolig i det private utleie-markedet	Utbygger bygger boliger for salg eller privatpersoner bygger i egen regi	Bistå vanskelig-stilte med å kjøpe bolig. Leie til eie Eie først	Bistå personer til å bli boende i eid eller leid bolig	Oppgradere/tilpasse eksisterende boliger og gjøre boliger tilgjengelige	Bygging og utbedring av sykehjem, omsorgsboliger og dagaktivitetssenter
HUSBANKENS VIRKEMIDLER	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Lån til utleieboliger Bostøtte til leietakere Faglig støtte	Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkvalitet: - Livsløpbolig - Miljøvennlig bolig Faglig støtte	Startlån Bostøtte Investeringsstilskudd Faglig støtte	Startlån til refinansiering (eid bolig) Bostøtte Faglig støtte	Lån til boligkval.: oppgradering Tilskudd til energitiltak Startlån (eid bolig) Faglig støtte	Investeringsstilskudd Tilskudd til energitiltak Bostøtte Faglig støtte
KOMMUNENS VIRKEMIDLER	Strategi for anskaffelser MVA-komp. Kommunen kan eie inntil 30% i borettslag og min. 10% i sameier Kommunal forkjøpsrett (komm. kjøper) Utbyggingsavtaler Selge/kjøpe tomt Reguleringsplan	Strategisk boligpolitikk Tilvisningsavtale Tildelingsavtale Innleie Selge tomt Feste bort tomt	Øk. rådgivning Veiledning Bo-oppfølgning Garanti for depositum eller kontantdep. Øk. sosialhjelp Kommunal bostøtte	Selge kommunal tomt Feste bort kommunal tomt Rask saksbehandling	Øk. rådgivning Veiledning og oppfølging Kommunal forkjøpsrett (leietakere kjøper) Salg/kjøp av tomt Opprette BRL Tilskudd til etablering	Øk. rådgivning Tilskudd til etablering Veiledning Bo-oppfølgning Tjenester i bolig Øk. sosialhjelp	Øk. rådgivning Tilskudd til prosjektering og utredning: tilpasning Tilskudd til tilpasning Byggeteknisk rådgivning	Salg/kjøp av tomt MVA-komp. Reguleringsplan Utbyggingsavtaler

Fire typer lån fra Husbanken

1. Startlån
2. Lån til boligkvalitet
3. Lån til utleieboliger til vanskeligstilte
4. Lån til studentboliger



Finansiering av «boligtrappa» – et differensiert boligtilbud



Startlån

«Regjeringen vil prioritere startlån som
det viktigste boligpolitiske virkemiddelet
for å hjelpe flere til å eie egen bolig.»
- Meld. St. 13 (2023-2024) Bustadmeldinga



Startlån – en fleksibel ordning

- For personer og familier med langvarige boligfinansieringsproblemer som ikke får boliglån i ordinær bank.
- Startlånet kan brukes til:
 - Kjøp og bygging av bolig (også ny bolig, og kan finansiere inntil 100 % av kjøpesummen)
 - Refinansiering av lån
 - Utbedring og tilpasning av bolig
 - Startlån til eldre



Sysseissettingsunntaket

- «Sysseissettingsunntaket» § 5-4 c: Boligsituasjonen hindrer mulighetene til å opprettholde et arbeidsforhold, eller hindrer utvikling av det lokale næringslivet.
 - Kun krav om avslag i bank!
 - Det er ikke krav om langvarige boligfinansieringsproblemer



Lån til boligkvalitet

Lån til boligkvalitet

Ordinær boligforsyning

- Husbanken gir prosjektgodkjenning og en ramme på inntil 90% av projektkostnadene for boligen. Deretter har kjøpere av boligene i prosjektet anledning til å søke Husbanken om boliglån med gunstige betingelser.
- Høyere krav enn TEK 17 til miljø eller livsløpsboliger
- Tilgang på markedets rimeligste lån kan gjøre boligprosjektet mer attraktivt og stimulere oppstart.



Illustrasjonsfoto fra Kristiansand. Foto: Halvard Alvik / NTB

Søknadsboom for Husbanken i januar og februar

Publisert 04.03.2024 09:23

– Det er liten tvil om at utbyggere oppfatter lån til boligkvalitet fra Husbanken som et attraktivt alternativ i et vanskelig marked, sier fungerende kommunikasjonsdirektør Are Martin Sauren i Husbanken.

Ingvill Hafver



Husbanken har mottatt **218 søknader** om lån til boligkvalitet i løpet av årets to første måneder, viser tall fra Husbanken selv. Dette er lån til private som enten ønsker å bygge en ny og miljøvennlig bolig (140 søknader) eller en ny bolig med livsløpsstandard (56 søknader). Det åpnes også for søknader om lån til å oppgradere bolig gjennom denne ordningen (22 søknader).

Sammenlignet med situasjonen i de to første månedene fra 2019 og til nå er økningen formidabel. I det forrige toppåret, 2020, hadde det til sammenligning kommet inn 97 søknader på denne tiden av året.

Usikkert når hele rammen er disponert

Fungerende kommunikasjonsdirektør i Husbanken, Are Martin Sauren,

annonse



**MELD DEG PÅ
BYGGEDAGENE**
onsdag 13. mars 2024 på The Hub



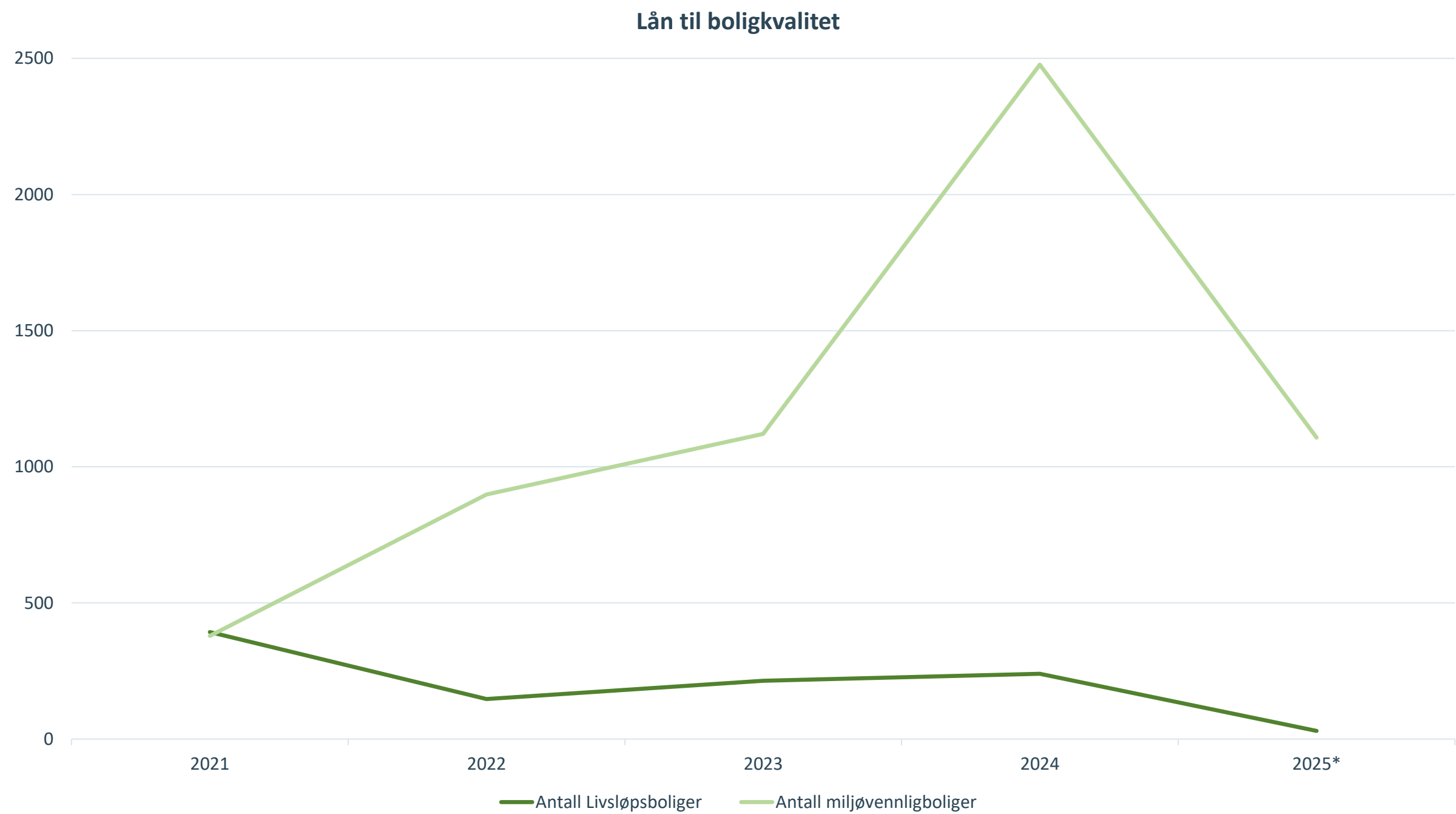
Lån til boligkvalitet (prosjektgodkjenning)

- Skal fremme og utvikle boligkvaliteter som fremmer miljø og tilgjengelighet i nye og eksisterende boliger.
- Tre kategorier av kvalitet
 - Bygge miljøvennlige boliger
 - Bygge livsløpsboliger
 - Oppgradere eksisterende boligerOmfattende oppgradering som både reduserer energibruken og øker tilgjengeligheten betraktelig.
- Husbanken finansierer prosjekter i press- og distriktskommuner



Foto: Sæterhagen, Lillehammer

Husbankens lån til boligkvalitet - Miljøvennlige boliger og livsløpboliger



Ankerhagen/Hamar

- 200 boliger – med løsninger og fleksibilitet som gjør det enkelt å delta i fellesskapet
- Boliger tilrettelagt for mennesker i ulike livsfaser.
- 16 omsorgsboliger for personer med nedsatt funksjonsevne
- Flere av boligsalgene er finansiert med startlån



Rimelige livsløpsboliger for unge og eldre

 Bruflat Borettslag, Haugalivegen, Etnedal

 Borettslag – tomannsboliger, 3-roms

 Huspartner AS

 Lån til boligkvalitet – livsløpsstandard

Borettslaget ble opprettet i 2012 og utvidet til 26 boliger i 2023. De nye boligene ble innlemmet i allerede eksisterende borettslag, som gir en lavere inngangspris og gjør det lettere for både førstegangsetablerere og eldre med lavere inntekt/pensjon å skaffe seg en ny og god bolig.



Lån til utleieboliger (tilvisingsavtale med kommunen)

Tilvising - lån til utleieboliger til vanskeligstilte

- Modellen skal bidra til å forsyne markedet med trygge og gode leiealternativer
- Husbanken kan gi gunstig finansiering til private aktører som skal kjøpe eller bygge boliger for utleie. For å få lån i Husbanken, må aktøren inngå en tilvisingsavtale med kommunen. Avtalen gir kommunen rett til å disponere 40 prosent av boligene i prosjektet til vanskeligstilte i minst 20 år.
- De resterende boligene leies ut i det ordinære markedet.
- Tilvisingsavtaler gir kommunene tilgang på nye og egnede boliger uten investeringskostnader, og kan bidra til å stimulere oppstart av byggeprosjekter.



MULIGHETER: Husbankens adm. direktør Jan Hjelle mener bruken av tilvisningsavtaler gir store muligheter for eiendomsbransjen. Foto: Anne Lise Nordheim.

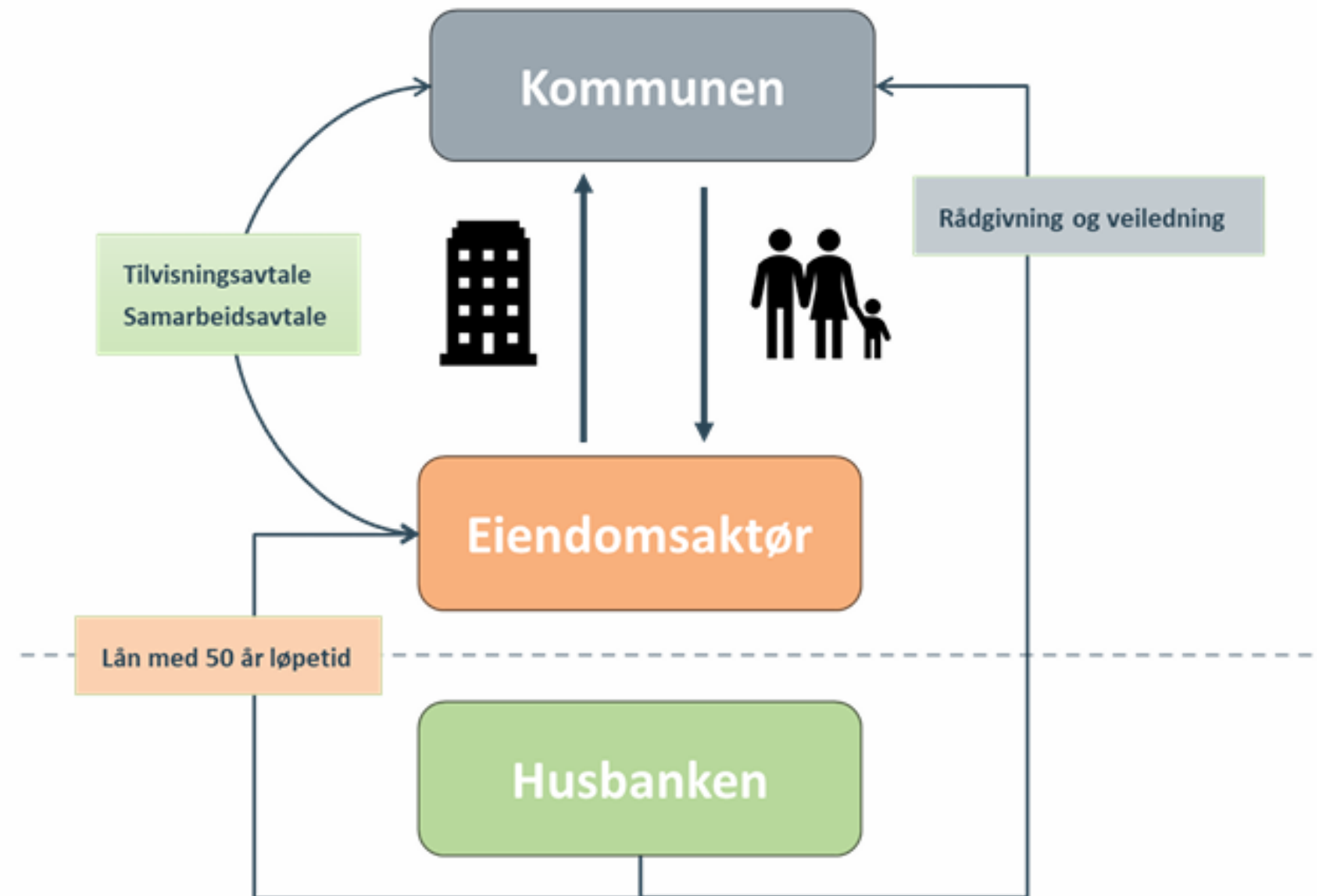
Husbanken håper lite kjent modell skal gi flere utleieboliger

Jan Hjelle i Husbanken oppfordrer til bruk av tilvisningsavtaler for å få realisert flere boligprosjekter.

Hva er en tilvisningsavtale?

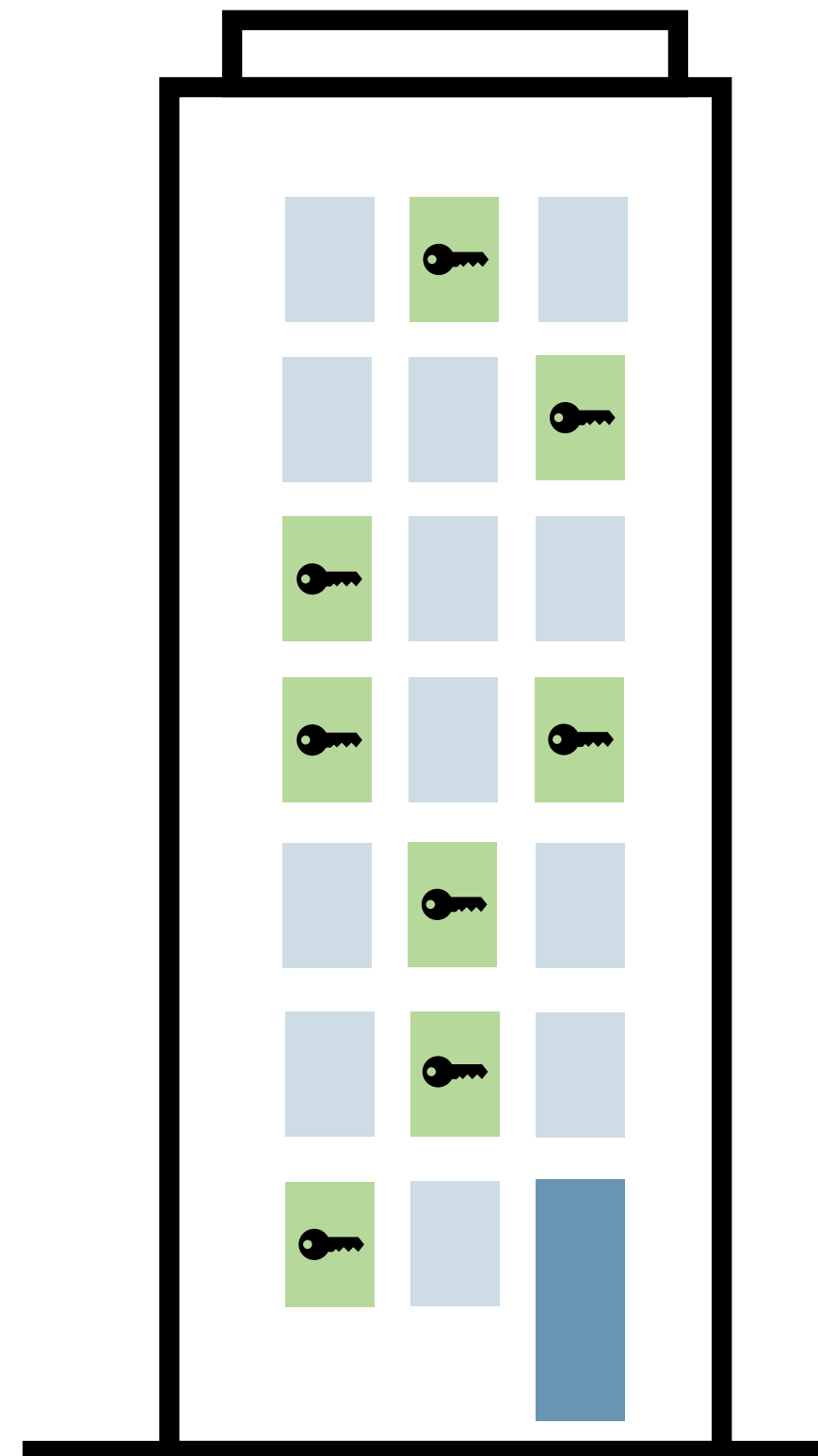
- Et samarbeid mellom eiendomsaktør, kommune og Husbanken
- Utleieboliger bygges og driftes av eiendomsaktør
- Finansieres av Husbanken
- Langsiktig avtale der kommunen har rett til å henvise vanskeligstilte på boligmarkedet til 40 % av boligene i minst 20 år
- Øvrige boliger leies ut på det ordinære boligmarkedet

→ Tilvisningsavtaler gir flere kommunalt disponerte boliger uten kommunale investeringer



Tilvising – 40 prosent av boligene

- Hele denne blokka består av 20 boliger for utleie.
- Kommunen har inngått tilvisingsavtale med utbygger på 40 prosent av boligene.
- Det betyr at kommunen til enhver tid kan henvise inntil 8 av 20 boliger i blokka til vanskeligstilte.
- Eiendomsaktøren står fritt til å leie ut de gjenværende boligene på det ordinære utleiemarkedet.
- Slik blir det en god miks av ulike personer som trenger et godt sted å bo.
- Hele blokka er finansiert av Husbanken med lån til utleieboliger.



Nye, etterspurte utleieboliger i distriktet

-  Randkleivgata 6, Ringebu (2024)
-  20 utleieboliger på 36-60 kvm/8 tilvisingsboliger
-  Innlandet Utleieboliger AS
-  Lån til utleieboliger – vanskeligstilte

Ringebu kommune er en distriktskommune med 4 413 innbyggere. Utleieboligene i Randkleivgata vil utgjøre et viktig tilskudd til et småhusområde

En høy andel eldre bor i enebolig eller småhus og behovet for både leiligheter og egnede utleieboliger er stort



Ti tilvisingsboliger spredt rundt i sameiet

-  Kvernstua, Nittedal (2022)
-  186 boliger samt rekkehus/10 tilvisingsboliger
-  Øie eiendomsutvikling
-  Lån til utleieboliger - tilvising

I dette prosjektet har aktøren benyttet seg av unntaket i Eierseksjonsloven §24.4- ledd f, og inngått tilvisningsavtale med Nittedal kommune om 10 leiligheter. Disse leilighetene er fordelt på tre bygg i sameiet.



Moderne utleieboliger tilpasset seniorer

-  Kløvertunet, Ullensaker (2021)
-  Ett bygg med 44 utleieleiligheter/ 17 tilvisingsboliger
-  Erla Eiendom AS
-  Lån til utleieboliger – livsløp

Kløvertunet består av fem byggetrinn med totalt 750 leiligheter. Alle utleieboligene er tilpasset seniorer og tilrettelagt med skyvedører, bred dørpassasje og terskelfritt. Bad og soverom skal ha plass til rullator/rullestol. Fellesstue i 1. etasje, vannbåren varme og svalgangspartier som skaper et lunt fellesområde.

<https://vimeo.com/1117692070>



Gode lånevilkår:

- Lav rente: se <https://www.husbanken.no/rente/>
- Inntil 50 års nedbetalingstid
- Annuitetslån
- Mulighet for avdragsfrihet
- Mulighet for å binde renten inntil 20 år
- Boligprosjektet kan finansieres med inntil 85 % av de prosjektkostnader/ eiendomsverdi Husbanken godkjenner



Investeringsstilskudd til omsorgsboliger og sykehjem

Husbankens investeringstilskudd

Husbanken gir investeringstilskudd til kommuner for å fremskaffe omsorgsplasser til personer som har ***vedtak om heldøgns helse- og omsorgstjenester***.

Vi kan gi tilskudd til:

1. Oppføring og ombygging av omsorgsboliger og institusjonsplasser (KAD, avlastning, korttids- og langtidsopphold)
2. Lokaler for dagaktivitetstilbud
3. Fellesareal, felles teknisk anlegg, og velferdsteknologi for å oppnå heldøgntjeneste i eksisterende omsorgsbygg



Kravspesifikasjon

Prosjekter finansiert med investeringstilskudd skal oppnå:

- NS11001 (Norsk Standard for universell utforming)
- Arbeidstilsynets krav til arbeidsmiljø i helseinstitusjoner
- Risikoklasse 6 for brannsikkerhet etter TEK17
- Ivareta prinsippene for Normalisering og Integrering
- Diverse dokumentasjonskrav, derav brukarmedvirkning

Bygget skal brukes til formålet i minst 30 år.



Fremskaffelse og forvaltning av omsorgsboliger

1. Kommunen bygger selv (eller bygger om)

Kommunen er planlegger og byggherre, med ansvar for hele prosessen

- Full kontroll over prosjekteringen. Det er enklere og billigere å endre prosjektet underveis, der uforutsette hensyn oppstår
- Krever høy kapasitet og kompetanse i kommunen. Det ligger større økonomisk risiko og ansvar for framdrift og kvalitet

2. Kommunen kjøper av utbygger

Kommunen anskaffer etter loven, og inngår kjøpekontrakt med privat aktør

- Lavere krav til kapasitet og kompetanse i prosjekteringen. Gir ofte rask gjennomføring og godt integrerte omsorgsboliger med hjemlig preg
- Behov for grundig behovskartlegging og juridisk forarbeid, samt tett dialog med utbygger og Husbanken underveis

A. Kommunen leier ut

Kommunen leier ut boligene til beboere

- Full kontroll over tiltaket og forvaltningen. Kan sikre tilpasninger etter tjenestebehov
- Kommunen har ansvar for FDV, husleieinnkreving og leiekontrakter. Økonomisk og administrativ belastning

B. Kommunen videreselger

Kommunen videreselger boligene til beboerne.

- Frigjør kapital og reduserer ansvar for forvaltning. Styrker eierlinjen blant vanskeligstilte på boligmarkedet. Mulig bruk av startlån
- Viktig å sikre, gjennom vedtekter og tinglysing på eiendommen, kommunal tildelingsrett, prisregulering, mm.



3. Kommunen anskaffer leiekontrakt, og fremleier til beboerne

Kommunen anskaffer og inngår minimum 30 års leiekontrakt med utleier, og fremleier deretter til beboer

- Ingen behov for investeringsmidler eller eiendomsforvaltning. Fleksibelt ved usikker framtidig behov
- Avhengig av stabil og langsiktig avtale med utleier. Gir lavere trygghet for bruker og begrenset styring over boligene

Tilskuddsutmåling

- Inntil 45 % for omsorgsboliger
- Inntil 55 % for institusjonsplasser
- Beløpet avgrenses etter maksimal sats per omsorgsplass

Maksimalt tilskuddsbeløp per plass i 2025		
Type plass	Med lokalt produksjonskjøkken	Uten lokalt produksjonskjøkken
Institusjonsplass	2 270 000	2 157 000
Omsorgsbolig	1 858 000	1 765 000

- Det er kommunen som mottar tilskuddet, og tilskuddet kan ikke videretildeles
- Tilskuddet utbetales etter at bygget er fylt opp og tatt i bruk



Sagatangen

100 institusjonsplasser + 16 omsorgsboliger (Stein Halvorsen arkitekter)



/Gran

8 selvstendige omsorgsboliger med fellesarealer



Engerdal torg

Rådhuskvartalet/Vestre Toten

Byggetrinn 1

8 omsorgsboliger som kommunen kjøper og leier ut til utviklingshemmede, 10 omsorgsboliger til eldre som selges og inngår i borettslag med totalt 52 leiligheter.

Området gir ca 270 boliger for et mangfold av målgrupper, felleshus, sosiale arenaer, offentlige funksjoner og næring

.



Omsorgsboliger i ordinært leilighetsbygg

-  Vikgården, Hemnes, Aurskog-Høland (2023)
-  21 leiligheter/8 omsorgsboliger (50-60 kvm), fellesrom
-  Helfa Eiendom AS
-  Investeringsstilskudd – målgruppe eldre

Kommunen kjøpte omsorgsboliger i det kombinerte nærings- og leilighetsbygget som var under oppføring. Utbygger omprosjekterte og tilpasset leilighetene etter kommunens behov og Husbankens krav til investeringsstilskudd. Kommunen får dekket 1/3 av utgiftene med investeringsstilskudd (1,6 mill per omsorgsbolig).

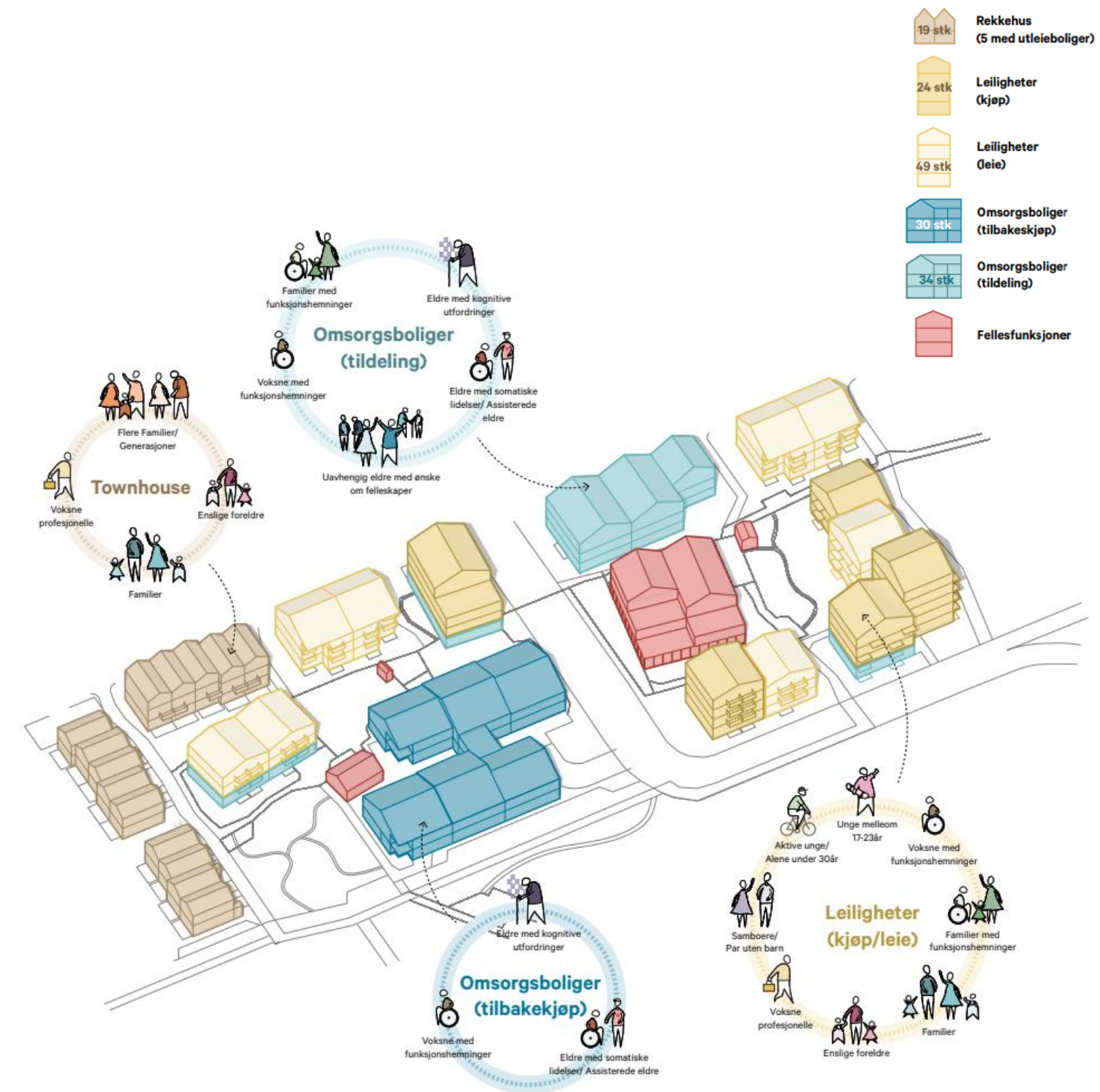


Foto: Hellesjø Bygg Entreprenør AS

Helsefremmende stedsutvikling

- 📍 Runni Helsenabolag, Nes Kommune (Påbegynt)
- 🏠 160 boliger/30 omsorgsboliger (35 kvm), fellesrom, base
- 👤 Linstow AS
- 📋 Investeringsstilskudd – målgruppe personer med demens

Nes Kommune solgte tomt med vilkår om tilbakekjøp av 30 omsorgsboliger. Husbanken, kommunen, utbygger og arkitekt samarbeidet tett gjennom hele utviklingsfasen. Resultatet blir rundt 160 boliger for et mangfold av målgrupper, felles parkeringskjeller, sosiale arenaer, og offentlige funksjoner. Prosjektet oppføres over 5 byggetrinn, med mulighet for økt virkemiddelbruk etter hvert: tilvisningsavtale, lån til boligkvalitet, og startlån.



Illustrasjon: NORD Architects

Andre tilskuddsordninger – individrettet

Tilskudd til alderstilpassing – for privatpersoner



Statsminister Jonas Gahr Støre og helse- og omsorgsminister Jan Christian Vestre besøkte Haugerud seniorsenter i Oslo onsdag for å legge fram Arbeiderpartiets eldrepolitikk. Foto: Thomas Fure / NTB

Eldre kan få 75.000 kroner for å alderstilpasse boligen sin i ny ordning, ifølge regjeringen

Mange eldre må tilpasse boligen for å kunne bo hjemme. Fra neste år kan privatpersoner få opptil 75.000 kroner i tilskudd, varsler regjeringen.

Eldre kan få 75.000 kroner for å alderstilpasse boligen sin i ny ordning, ifølge regjeringen

Moderne utleieboliger tilpasset seniorer

-  Kløvertunet, Ullensaker (2021)
-  Ett bygg med 44 utleieleiligheter/ 17 tilvisingsboliger
-  Erla Eiendom AS
-  Lån til utleieboliger – livsløp

<https://vimeo.com/1117692070>



Inspirasjon: Kombinasjonsprosjekter

Apotekergarden – kombinert leilighets- og næringsbygg i Førde

- 14 omsorgsboliger integrert i prosjekt med 34 andre leiligheter og næringsareal
- Fellesareal for sosialt samvær både ute og inne
- Omsorgsboligene er finansiert av Husbanken

Utbygger X-Form:

«Uten samarbeidet med kommunen og Husbankfinansieringen av omsorgsboligene ville ikke vi kunne tatt den økonomiske risikoen på å realisere prosjektet»



Forsøk: Marineholmen i Bergen – utleieboliger for eldre

- Starter opp høsten 2024, planlagt å stå ferdig i 2026
- Modell for hvordan ideelle stiftelser kan bidra til å avlaste kommunene ved å bygge boliger for eldre
- 52 utleieboliger for eldre, hvorav 17 hybelleiligheter for studenter innen helsefag.
- Leies ut rimelig til studentene mot enkle tjenester, som besøksvenn.
- Boligene tilfredsstiller krav til livsløpsboliger, miljøboliger og kommunen kan etablere en base om ønskelig.
- Dette tiltaket er ment å styrke båndene mellom generasjoner og fremme et levende fellesskap.



Eksempel fra Lebesby kommune:

Forsøk med kommunal tilbakekjøpsavtale for private boligbyggere

- Kommunen forplikter seg til å kjøpe boligen til restgjeld dersom boligbygger ønsker å selge
- Kommunen gir i tillegg 200 000 kroner i tilskudd
- Boligbygger kan søke samfinansiering med startlån
- Gjelder for inntil 6 eneboliger i perioden 2022-2025

Informasjon på kommunenes hjemmeside:

[Kommunal tilbakekjøpsavtale - Lebesby kommune](#)



Moderne utleieboliger tilpasset omsorgsbehov

- 📍 Energivegen 4, Ullensaker (*tilsagn 2024*)
- 🏠 13 tildelingsboliger på 55-60 m², fellesrom
- 👤 Energivegen 4 Jessheim AS
- 📋 Lån til utleieboliger – livsløp/omsorgsbolig

Energivegen 4 består av et bygg på fire etasjer med parkeringskjeller. Bygget defineres som et flerbrukshus og inneholder næringslokaler, skole, idrettshall og omsorgsleiligheter finansiert av Husbanken. Omsorgsboligene har døgnbemanning, fellesrom, personalbase og tilgang på takterrasse.



Foto: Hellesjø Bygg Entreprenør AS

Helhetlig virkemiddelbruk sikret boligkonsept med sosial profil

-  Det gode nabolag, Vallerveien, Bærum
-  Totalt 67 boliger: fra 2-roms til familieboliger
-  Scandinavian Property Group AS
-  Lån til boligkvalitet, investeringstilskudd, startlån m.m

Bærum solgte tomt med vilkår og sikret et variert boligtilbud i samarbeid med privat aktør. Prosjektet består av 16 omsorgsboliger for utviklingshemmede og 12 prisregulerte leiligheter til førstegangskjøpere. I tillegg har kommunen kjøpt fire boliger til vanskeligstilte barnefamilier og fellesareal for borettslaget. Øvrige leiligheter selges på det åpne markedet.



Det gode nabolag: Finansiering og virkemiddelbruk

1. Kommunen solgte klausulert tomt
2. Borettslaget finansieres med 75 % lån til boligkvalitet i Husbanken
3. IN-ordning
4. Kjøpere av omsorgsbolig kan søke startlån og etableringstilskudd fra kommunen
5. Utbygger kan få MVA-kompensjon for omsorgsboliger og personalareal som eies av borettslaget
6. Investeringsstilskudd på omsorgsboligene gis som rabatt til kjøper
7. Prisregulering for omsorgsboliger og rimelige boliger til førstegangskjøpere etter prisindeks fra Eiendom Norge for Asker og Bærum ved salg



Foto: SPG

Erfaringer og andre prosesser...

- SPG: Forutsigbarhet + kommunen vil kjøpe + mulighet for finansiering fra Husbanken
- Hamar: Ankerhagen
 - Boliger for salg
 - Omsorgsboliger
 - Boliger for startlånskunder (ordinær/forsøksordning)



Foto: SPG

Kontaktinfo:

- Erling Lüder-Larsen, e- post: erling.luder-larsen@husbanken.no
- Elise Mikkelsen, e- post: elise.mikkelsen@husbanken.no