

Høringsnotat – forslag til forskrift om tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig

1 Bakgrunn

Det er viktig å bygge tilgjengelige boliger for fremtiden, men de fleste boligene vi skal bo i er allerede bygget. En egnet bolig kan bidra til at flere som ønsker det kan bli boende hjemme lenger, også når helsen blir dårligere. Oppgradering av egen bolig kan gi en rekke gevinster ved at eldre klarer seg lenger i egen bolig. Regjeringen foreslo derfor i Prop. 1 S (2025–2026) å opprette et nytt tilskudd til privatpersoner for å oppgradere egen bolig og gjøre den mer aldersvennlig. Målet med satsingen er å stimulere til at flere oppgraderer og tilpasser egen bolig og å bidra til at flere boliger blir utbedret og tilgjengelige for eldre og eldre personer med funksjonsnedsettelse. Stortinget bevilget 89 mill. kroner til formålet i 2026, i tillegg til 9 mill. kroner over Kommunal- og distriktsdepartementets budsjett til å dekke Husbankens kostnader i 2026 til utvikling og drift av søknads-, saksbehandlings- og utbetalingsløsning knyttet til tilskuddet.

I regjeringens plan for Norge har regjeringen et mål om å sette i gang bygging av 130 000 nye boliger innen 2030. Ved effektiv bruk av byggene vi allerede har, sikrer vi samlet et variert boligtilbud. Dette understøtter også Eldreløftet og utviklingen av en aldersvennlig boligmasse. Det finnes flere ordninger som retter seg mot oppgradering av eksisterende boligmasse. Husbanken har lån til boligkvalitet som skal bidra til enten flere miljøvennlige boliger, eller boliger med bedre tilgjengelighet enn det som ellers ville blitt bygd. Lånet går til både nybygging og oppgradering. Kommunene kan gi tilskudd til etablering og tilpasning av bolig. Tilskuddet til tilpasning kan gis til personer med funksjonsnedsettelse og eldre, for nødvendig og formålstjenlig tilrettelegging av bolig. Tilskuddet ble innlemmet i kommunerammen i 2020. Nav kan også gi tilskudd til ombygging og utbygging av bolig og låne ut hjelpemidler for å gjøre boligen mer tilgjengelig. Det nye tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig skal supplere disse virkemidlene, men skal rette seg mot eldre innbyggere.

Tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig inngår i regjeringens eldreboligprogram. Programmet skal bidra til at alle har tilgang til en egnet bolig i et aldersvennlig bomiljø og stimulere til at flere eldre tar ansvar for og blir mer bevisst egen boligsituasjon.

Tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig skal forvaltes av Husbanken. Husbanken har også hovedansvaret for å gjennomføre Eldreboligprogrammet. I dette arbeidet er det viktig å se virkemidlene i sammenheng. Husbanken arbeider blant annet med å styrke veilederrollen overfor kommunene, tiltak for å styrke boligrådgivningen i kommunene, gjøre startlånet bedre kjent for eldre med lav inntekt og å utvikle et digitalt funksjonsverktøy som skal hjelpe eldre til å ta viktige grep rundt egen bosituasjon. Det nye tilskuddet vil inngå i dette helhetlige arbeidet.

Helse- og omsorgsdepartementet sender med dette forslag til forskriftsfesting av tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig på høring.

2 Forslag til forskrift

2.1 Formål

Av Prop. 1 S (2025-2026) fremkommer det at «*Formålet med bevilgningen er å stimulere til at flere oppgraderer egen bolig ved å gjøre den mer aldersvennlig og øke andelen egnede boliger i markedet*». Tilskuddet er ment å bidra til at flere kan bo hjemme lenger.

Oppgradering av egen bolig kan gi en rekke gevinster ved at eldre klarer seg lengre i egen bolig. En egnet bolig kan bidra til at flere som ønsker det kan bo hjemme lenger, også når helsen blir dårligere.

Formålet med tilskuddet fremkommer av forskriftens § 1.

2.2 Virkeområde

Husbankloven gjelder for Svalbard, jf lovens § 2. Det betyr imidlertid ikke at alle de økonomiske virkemidlene Husbanken forvalter, gjelder på Svalbard. Eksempelvis gjelder ikke Forskrift om tilskudd til utleieboliger fra Husbanken på Svalbard, jf § 1a. Svalbard skal være et attraktivt og levedyktig lokalsamfunn, men er ikke et livsløpssamfunn. Derfor fremgår det også i forskrift om lån fra Husbanken § 1-1 at forskriftens § 2-4 om lån til oppføring av livsløpsboliger ikke gjelder på Svalbard. Etter departementets vurdering følger det av dette at forskrift om tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig ikke skal gjelde på Svalbard, jf § 2.

2.3 Hvem som kan få tilskudd

Personkretsen for tilskuddet fremkommer av forskriftens § 3.

Hvem som kan få tilskudd fremgår av forslaget § 3. Av Prop. 1S (2025-2026) fremgår det at tilskuddet skal gå til «privatpersoner til oppgradering av egen bolig». Det innebærer at kun fysiske personer kan søke og motta tilskudd.

Om alderskriteriet

I Prop. 1 S (2025-2026) sies det at en egnet bolig kan bidra til at flere som ønsker det kan bli boende hjemme lenger, også når helsen blir dårligere. Tilskuddet skal bidra til at flere oppgraderer egen bolig og til å øke andelen egnede boliger i markedet.

Departementet har vurdert om tilskuddsregelverket bør oppstille en særskilt aldersgrense for å sikre at formålet med ordningen nås. Likestillings- og diskrimineringslovens § 9 tredje ledd medfører at aldersgrenser som følger av lov eller forskrift ikke er i strid med lovens hovedregel i § 6 om forbud mot å diskriminere på grunn av alder. Av lovens forarbeider fremgår det at alder «*vil ofte være en hensiktsmessig avgrensning for å spisse ordninger mot grupper med størst behov. Dette innebærer at alder kan være en måte å operasjonalisere prioriteringer som er underlagt folkevalgt kontroll. Slike prioriteringer vil i de fleste tilfeller måtte anses som en legitim politisk prioritering. Departementet mener på generelt grunnlag at det både er ønskelig å kunne prioritere på den måten, og at enkelte prioriteringer ut fra alder er hensiktsmessig med tanke på effektiv ressursbruk.*»

Departementet har vurdert om det er andre vilkår enn aldersgrense som er egnet til å avgrense målgruppen for tilskuddet. Slike vilkår kan for eksempel være kriterier som baserer seg på individuelle vurderinger og behovsprøving basert på søkers helse- og livssituasjon. Det er imidlertid et mål å kunne forvalte tilskuddsordningen på en mest mulig effektiv måte og sikre at inngangsvilkårene for tilskudd er enkle og forutsigbare. Etter departementets vurdering vil en aldersgrense sikre disse hensynene best.

I vurderingen av aldersgrense for tilskuddet har departementet lagt til grunn at målgruppen primært er personer som har behov for tilgjengelig bolig eller som mest sannsynlig bor i sin siste bolig før det er aktuelt å flytte til et kommunalt botilbud med helse- og omsorgstjenester. En studie fra NIBR (Mamre, NIBR-rapport 2025:101) viser at mobilitet mellom boligtyper blant eldre er lav, dvs. at eldre flytter lite. Blant eldre over 75 år viser studien at det er en betydelig større andel som flytter til sykehjem, aldershjem, bofellesskap mm sammenlignet med personer mellom 65-75 år. Tilskuddet bør dermed innrettes mot den eldre delen av befolkningen samtidig som tilskuddet bør stimulere folk til å iverksette tiltak før gjennomføringen bli for belastende, både praktisk og økonomisk. Oppgraderingstiltak av dette omfanget krever planlegging og organisering, og kan medføre betydelige ulemper i tiden håndverksarbeidet pågår. Det krever også at søker har økonomi til å bære den delen av utbedringskostnaden tilskuddet ikke dekker. Det kan tale for en aldersgrense som hensyntar at søker har lønnsinntekt og dermed settes til før alminnelig pensjonsalder. Etter en samlet vurdering foreslår departementet på denne bakgrunn en aldersgrense på 62 år for å søke om tilskudd

I Prop. 1 S (2025-2026) sies det at tilskuddet skal bidra til at flere boliger blir utbedret og tilgjengelige for eldre. Departementet har vurdert om det er grunn til å ikke fastsette en bestemt aldersgrense til eventuelle tilskuddsmottakere med funksjonsnedsettelse. Behovene til en ung person med funksjonsnedsettelse og en eldre person med aldersrelaterte funksjonsnedsettelse kan i utgangspunktet være sammenfallende. Samtidig er det allerede etablert en rekke ulike støtteordninger gjennom NAV for å ivareta behov som følge av funksjonsnedsettelse. Dette er blant annet tilskudd til tilrettelegging av bolig ved ombygging, hjelpemidler for tilrettelegging av bolig, bevegelseshjelpemidler og andre støtteordninger som er knyttet til funksjonsnedsettelse. I tillegg vil startlån (behovsprøvd via kommunen), tilskudd til tilpasning (behovsprøvd) og tilskudd til utredning og prosjektering (behovsprøvd), som tilbys i en del kommuner også kunne være aktuelt til dette formålet. Departementet vurderer derfor at det for tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig bør settes en aldersgrense som gjelder generelt og som er uavhengig av diagnose eller funksjonsnivå. Med bakgrunn i ordningene som allerede er etablert for tilpasning av bolig ved varig funksjonsnedsettelse, vil ikke personer med funksjonsnedsettelse under 62 år etter departementets vurdering bli satt i en dårligere stilling enn andre ved en slik generell aldersgrense.

Om tilknytning til boligen

Av Prop. 1S (2025-2026) fremgår det at tilskuddet skal gå til oppgradering av «egen bolig». Tilskuddet omfatter etter dette søkere som eier sin bolig og som benytter denne til eget boligformål.

Departementet har vurdert om også leietakere bør omfattes av tilskuddsordningen. Departementet antar at mange leietakere antagelig ikke ønsker å gjøre investeringer som følger boligen og dermed kommer utleier til gode ved utflytting. Mange leieforhold er også av midlertidig karakter, noe som gjør at leietaker ofte ikke vet hvor lenge de får nyttiggjøre seg av eventuell oppgradering før de flytter. Oppgradering kan likevel være aktuelt for noen leietakere. Noen leietakere vil for eksempel kunne ha svært langsiktige perspektiver i boligen de leier, for eksempel fordi de har en gunstig leieavtale, har nær tilknytning til utleier, er svært fornøyd med leieboligen, ikke har noe ønske om eie bolig osv. Behovet for oppgradering av boligen vil dermed også kunne være til stede for leietakere. I tillegg er det slik at leietakere med funksjonsnedsettelse kan ha rett til å gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen i henhold til husleieloven § 5-4 tredje ledd. Departementet mener med bakgrunn i dette at også leietakere bør omfattes av tilskuddet. Det forutsettes imidlertid at leietaker kan fremlegge dokumentasjon for samtykke fra utleier når det søkes om tilskudd. Det vises i denne sammenheng også til § 5 om saksbehandling. Departementet legger til grunn at Husbanken utvikler søknadsløsninger som sikrer god informasjon til leietakere om bla fordelene ved å sikre seg langsiktige leiekontrakter uten oppsigelsesrett for utleier før oppgraderingen finner sted, samt om konsekvensene av å gjennomføre ulovlige forandringer i leieboligen.

Med begrepet «egen bolig» mener departementet videre den boligen søker er folkeregistrert på og disponerer som sitt eget hjem. Dersom søker ikke bor i boligen selv, vil oppgraderinger ikke bidra til at søker kan bli boende lenger hjemme. Utleiere eller søkere som benytter boligen som sekundærbolig omfattes dermed ikke av tilskuddet.

2.4 Hva det kan gis tilskudd til

I § 4 reguleres hvilke tiltak som kvalifiserer for tilskudd.

Departementet foreslår at søker må velge mellom en eller flere av følgende tiltakskategorier

- Lage trinnfri adkomst til boligen
- Samle nødvendige rom på inngangsplanet
- Gjøre det lettere å bevege seg rundt i boligen
- Gjøre det enklere å bruke badet
- Gjøre boligen tryggere
- Gjøre terreng- og/eller bygningsmessige endringer ved vedtak fra Nav

Tiltakskategoriene er uttømmende. Under hver kategori er det listet opp en rekke eksempler på tiltak som kan være aktuelle og som søker kan velge fra. Disse eksemplene er ikke uttømmende, og søker kan velge andre tiltak så lenge de hører inn under en av de seks kategoriene.

Forskrift om lån fra Husbanken § 2-5 Lån til oppgradering av eksisterende bolig, regulerer lån til oppgraderingsprosjekter som bidrar vesentlig til en mer energieffektiv og tilgjengelig boligmasse. Hovedregelen er at oppgraderingsarbeidene skal ha tiltak både innen energieffektivisering og tilgjengelighet. Det kan gis unntak fra kravet om energieffektivisering

dersom det gjøres omfattende og gode tilgjengelighetstiltak, jf. låneforskriften § 2-5, tredje ledd. Slik tiltak kan for eksempel være tilgjengelig og synlig inngangsparti (bokstav b), tiltak som gjør at alle nødvendig boligfunksjoner er på inngangsplanet (bokstav c) eller utbedring av badrom (bokstav d). For disse tiltakene vil det også kunne gis tilskudd til aldersvennlig oppgradering. Dersom det kun skal gjøres mindre omfattende oppgraderinger, for eksempel fjerne enkelte dørterskler eller sette opp noen støttehåndtak så vil dette ikke falle inn under låneordningen. Slike tiltak vil likevel kunne lånefinansieres dersom de utføres sammen med andre tilgjengelighetstiltak som omfattes av § 2-5.

Departementet anbefaler at det kun gis tilskudd til varige løsninger slik at dette følger med til neste eier. Det foreslås derfor at det ikke gis tilskudd til løst utstyr og inventar som enkelt kan tas med til neste bolig.

Formålet med oppgraderingen

Målet med tilskuddsordningen er at boligene skal bli mer aldersvennlige. Hovedregelen må derfor være at tiltakene som kan innvilges tilskudd skal gjøre boligen mer tilpasset for eldre. Dette skiller seg fra oppgraderinger som hovedsakelig har som formål å modernisere boligen. Tiltak som kun gjelder oppussing eller ordinært vedlikehold bør dermed falle utenfor ordningen, selv om enkelte tilpasninger nødvendigvis også kan innebære en viss fornyelse av boligen. Dette kan for eksempel gjelde tilfeller der kjøkkenet skal flyttes for å samle alle hovedfunksjoner på ett plan og det ikke er hensiktsmessig å benytte eksisterende kjøkkeninnredning helt eller delvis. Tilsvarende kan gjelde der bad skal utvides for å sikre tilgjengelighet for rullestolbrukere og at det er nødvendig å rehabilitere hele badet. Enkelte tilgjengelighetstiltak som naturlig vil innebære en standardheving bør være berettiget tilskudd for hele prosjektbeløpet. Dette vil gjøre ordningen enklere å administrere for Husbanken. Dimensjoneringsgrunnlaget i TEK17 knyttet til tilgjengelighet tar utgangspunkt i en person med full førlighet i overkroppen i manuell rullestol. Nedsettelse som særlig knyttes til aldring vil imidlertid kunne være kognitive så vel som fysiske. Etter departementets vurdering bør derfor oppgraderingen i denne ordningen kunne støtte både fysisk og/eller kognitiv fungering. For å tydeliggjøre dette handlingsrommet er det bevisst valgt å unngå å knytte tilgjengelighetsbegrepet til ordningen. Det er tatt utgangspunkt i lån til oppgradering av eksisterende bolig for vurderingen av hvilke tiltak som kan omfattes av tilskudd til oppgradering, men med tillegg som «fysiske eller digitale løsninger som styrker orienteringsevne».

Vesentlighet ved tiltaket og beløpsgrense

Etter departementets vurdering er det ønskelig at oppgraderingene skal bidra til at boligene blir vesentlig bedre tilpasset eldre. Dette vil normalt kreve tiltak av et visst omfang. Mindre og rimelige tiltak kan i større grad gjennomføres uten tilskudd. Personer med svak økonomi og behov for tilpasninger i boligen kan i noen tilfeller søke om tilskudd fra kommunen og Nav. I tillegg er det et mål at Husbankens ressurser prioriteres riktig. Etter en samlet vurdering foreslår departementet på denne bakgrunn at det fastsettes en nedre beløpsgrense til 80 000 kroner for oppgraderingsprosjektet.

Vanligvis vil kravet til vesentlighet være oppfylt uten noen nærmere vurdering så lenge tiltakene i søknaden er i tråd med punktene 1 til 6 i § 4 og kostnadene overstiger

beløpsgrensen. Vilkåret om vesentlighet kan likevel benyttes som en sikkerhetsventil i spesielle tilfeller, for eksempel der det er åpenbart at tiltaket ikke vil gi bedre tilgjengelighet av betydning.

Hjelpemidler og tilskudd fra Nav

Tiltak som omfattes av andre ordninger, eksempelvis gjennom utlån av hjelpemidler fra Nav, vil ikke omfattes av tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig. Nav kan låne ut mange ulike hjelpemidler, for eksempel døråpner, hev/senk kjøkkenløsning, trappeheis/løfteplattform og rampe. Dersom montering av hjelpemidler fører til krav om bygningsmessige endringer, dekkes imidlertid ikke dette av Nav.

Støtte til bygningsmessige endringer som er nødvendig for montering av hjelpemidler foreslås derfor dekket gjennom tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig. Her vil det kreves dokumentasjon på vedtak om hjelpemidler fra Nav ved søknad. Eksempler på bygningsmessige endringer som kan være nødvendig for montering av hjelpemidler er utvidelse av dørbredde eller andre større inngrep i tak, vegger og gulv for å sette inn forsterkninger, endring av avløp, nødstrøm til dørautomatikk, jordfeilbryter, fremføring av strøm eller montering av ny strømkurs. Nav dekker for eksempel heller ikke kostnader til støp av fundament til løfteplattform. For tilskudd til aldersvennlig oppgradering etter § 4, nr. 6 vil Husbanken ta hensyn til utmålt tilskudd fra Nav slik at summen av tilskudd ikke vil overstige 100 prosent av kostnadene.

Dersom en person fyller kriteriene for å få heis eller rampe fra Nav, kan Nav enten låne ut et av disse hjelpemidlene eller gi tilskudd til ombygging eller utbygging av egen bolig. Tilskuddet kan brukes til etablering av en varig adkomst til boligen eller til tilpasning av boligen slik at alle nødvendige rom (stue, kjøkken, bad og soverom) er på ett plan. Dette tilskuddet er et alternativ til utlån av hjelpemidlene trappeheis, løfteplattform og rampe, og en forutsetning for å få tilskuddet er at det ikke samtidig installeres trappeheis, løfteplattform eller rampe.

Det foreslåtte tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig skal underbygge målet om en varig tilrettelagt bolig og komplementere eventuell støtte fra Nav. Tilskuddet kan for eksempel brukes til oppgradering til en trinnfri og bredere døråpning til kjøkkenet i tillegg til forsterkning av vegg samt ny tilførsel av strøm. Dette kan være en god løsning dersom Nav gir tilskudd til motorisert hev- og senkbar kjøkkenløsning.

Det har vist seg at varige løsninger er vanskelig å få til fordi mange personer med funksjonsnedsettelse mangler midler til å dekke nødvendige terreng- og bygningsmessige endringer selv om det gis hjelpemidler eller tilskudd fra Nav. Det foreslås derfor at ulike deler av et tiltak kan dekkes gjennom henholdsvis tilskudd til oppgradering fra Husbanken, tilskudd eller hjelpemidler fra Nav og eventuelt gjennom tilskudd til tilpasning fra kommunen, dersom kommunen søker er bosatt i har satt av midler til formålet.

Velferdsteknologi

Velferds-/omsorgsteknologi tilbys av de fleste kommuner etter den enkeltes behov. Eksempler på dette kan være trygghetsalarm, fallsensor, medisindispenser, komfyrvakt,

GPS-sporing, videotilsyn mv. Nav kan låne ut ulike former for varslingshjelpemidler til bruk i eget hjem, dersom behovet er varig. Eksempler på slike varslingshjelpemidler er komfyrvakt, systemer som varsler behov for hjelp eller systemer for beslutningsstøtte. Ved kortvarige funksjonsvansker kan hjelpemidlene fås av kommunen. Slike tiltak dekkes ikke av tilskudd til oppgradering ettersom dette normalt er trådløst utstyr og utstyr som følger beboer og ikke boligen.

Sikkerhetstiltak og brannforebyggende tiltak

Brannhyppigheten er over fire ganger høyere hos personer over 70 år enn hos befolkningen ellers. Økende alder følges ofte av en eller flere funksjonsnedsettelse som kan utgjøre en risiko for/ved brann. Det anbefales at tiltak som gir økt brannsikkerhet omfattes av tilskudd til oppgradering ettersom dette er med på å gjøre boligen mer aldersvennlig. Eksempler på slike tiltak er utvidelse av rom, rømningsvindu, mv. Hjelpemidler som komfyrvakt og annet løst utstyr som eksempel seriekoblede røykvarslere er imidlertid ikke omfattet. Anbefalinger om utstyr for bedre brannsikkerhet vil Husbanken også beskrive i veileder.

Også andre sikkerhetstiltak kan bidra til aldersvennlig tilpasning av boligen. Mange gamle kjøkken har for eksempel skap til taket og som gjør bruk av krakk/trappestige nødvendig. Dette utgjør en fallrisiko. I et tiltak som omfatter tilpasning av kjøkken kan det være vanskelig å skille mellom tilrettelegging som gir økt tilgjengelighet og generell oppussing/standardheving av kjøkken med ny innredning, nye hvitevarer mv. Det foreslås derfor at Husbanken kan vurdere i det enkelte tilfelle om tiltakene som skal gjennomføres vil være et tilgjengelighetstiltak og ikke en modernisering. Eksempelvis kan flytting av kjøkken for å etablere alle nødvendige rom på inngangsplanet kunne være et tilgjengelighetstiltak som vil kunne omfattes av tilskuddet. Generelle anbefalinger om å unngå overskap og velge skuffer i stedet for skap under benk mv. vil Husbanken i tillegg beskrive i veileder.

Forholdet til plan- og bygningsloven med forskrift

For å få tilskudd så skal det ikke stilles strengere krav til oppgraderingen enn det som følger av plan- og bygningsloven med forskrift. TEK17 kapittel 12 (planløsning) gjelder i sin helhet for hovedombygging (totalreovering). For øvrige tiltak gjelder relevante krav i loven for de delene av byggverket som tiltaket omfatter, jf. plan- og bygningsloven § 31-2. Videre kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav i henhold til plan og bygningsloven § 31-4. Departementet antar at flere av de aldersvennlige oppgraderingene vil kunne gjennomføres lovlig uten byggesøknad. Tilskuddssøker er selv ansvarlig for å avklare om tiltaket er søknadspliktig, og må eventuelt avklare dette med plan- og bygningsmyndighetene.

Avgrensning mot igangsatte og gjennomførte tiltak

Departementet har vurdert om tilskuddet bør innrettes som en refusjonsordning. En refusjonsordning vil være betinget av at det finnes tilgjengelige midler i ordningen og søker vil dermed ikke ha sikkerhet for at det er mulig å få tildelt midler på det tidspunktet tiltaket gjennomføres. I en refusjonsordning vil søker heller ikke ha sikkerhet for at tiltaket er innenfor de vilkårene som er satt for tilskuddet. Risikoen legges dermed utelukkende på søker. Et forhåndstilsagn gir trygghet for at det omsøkt tiltaket er innenfor ordningens vilkår og at det finnes tilgjengelige midler i ordningen. Husbankens øvrige låne- og

tilskuddsordninger er innrettet på samme måte, det vil si at Husbanken først gir et tilsagn og at søker deretter må søke om utbetaling etter at tiltaket er ferdig utført og betalt. Det vil derfor ikke bli gitt tilsagn om tilskudd til igangsatte eller gjennomførte tiltak.

2.5 Om saksbehandling

Husbankens låne- og tilskuddsordninger er utformet slik at det etter søknad gis et såkalt tilsagn. Et tilsagn er et vedtak som gir søker en rett på penger forutsatt at fastsatte vilkår i tilsagnsbrevet oppfylles. Etter at det omsøkte tiltaket er gjennomført kan søker søke om utbetaling ved å benytte et fastsatt søknadsskjema for ordningen. I hver enkelt sak skal det altså først treffes et enkeltvedtak om tilsagn eller avslag. De søknadene som fører til tilsagn, må også saksbehandles ved søknad om utbetaling og det skal fattes enkeltvedtak også om dette.

Ved søknad om tilskudd til oppgradering skal Husbankens søknadsløsning benyttes. Søker dokumenterer at vilkårene for tildeling av tilskuddet er oppfylt ved å vedlegge den dokumentasjonen som følger av søknadsløsningen. Husbanken fastsetter gjennom søknadsløsningen hvilke opplysninger og dokumentasjon som søknaden skal inneholde. Dette er imidlertid avgrenset til opplysninger og dokumentasjon som er nødvendige for å saksbehandle søknadene, dvs. å treffe vedtak om tilsagn om tilskudd, klagebehandling, utbetaling og kontroll. Opplysninger og dokumentasjon om leieforhold som nevnt over ifm § 3 vil være typiske opplysninger som kan være nødvendig å innhente for å avgjøre om forskriftens vilkår er oppfylt.

Husbanken vil også legge til rette for papirsøknad for de som ikke behersker digitale løsninger. Dette for å unngå at noen blir ekskludert fra ordningen. Tilsvarende vil gjelde for de som representeres med verge eller fullmakt. Husbanken vil inntil videre ikke prioritere å utvikle en e-søknadsløsning med funksjoner for verge/fullmakt og vurderer at behovet for en slik løsning vil være relativt lavt. Husbanken vil imidlertid følge med og vurdere spørsmålet på nytt dersom behovet skulle endres.

Departementet foreslår at det presiseres i forskriften at søker må vedlegge prisanslag/pristilbud i søknaden. Dette for å unngå ugjennomtenkte og urealistiske søknader. Dette for å unngå at Husbanken bruker tid på søknader som aldri blir noe av. Useriøse eller lite gjennomtenkte søknader vil også kunne fortrenge andre søkere fra å få tilsagn om tilskudd, og vil kunne føre til en betydelig andel uutnyttede tilskuddsmidler. Videre foreslås det at søker må spesifisere hvert tiltak som det søkes om tilskudd til. Dette er nødvendig for å kunne avgjøre om tiltakene er berettiget tilskudd. Disse tiltakene krever også et prisanslag, men dette kan gjøres samlet. For å unngå usikkerhet om hvorvidt et prisanslag er nødvendig for å treffe vedtak om tilskudd, foreslås det derfor at dette presiseres i forskriften.

Krav til lovlig etablert og registrert foretak for dem som skal utføre tiltakene er foreslått som et tiltak for å redusere risikoen for svindel, svart arbeid og dårlig håndverksmessig utført arbeid. Dette er ikke tilstrekkelig, men er ett av flere tiltak. Se for øvrig mer om kontroll i § 8.

Tiltakene det kan gis tilskudd til har stor variasjon, jf forskriftens § 4. Noen er relativt enkle å utføre mens andre kan være mer omfattende. Tilgangen på håndverkere kan også variere avhengig av hvor i landet boligen ligger. Fristen for ferdigstillelse og utbetaling bør derfor være tilstrekkelig til at alle tiltak normalt kan gjennomføres innen en gitt frist. Det bør også tas høyde for at tiltak kan bli forsinket. Samtidig er det viktig at fristen for ferdigstillelse settes slik at oppfølging av tilskuddssakene kan avsluttes og ikke måtte følges opp over unødvendig lang tid blant annet med hensyn kontroll med og oversikt over bevilgningene til formålet. Det foreslås derfor at fristen for ferdigstillelse og søknad om utbetaling settes til 1. november i det andre året etter at tilsagnet er gitt. Avhengig av når på året tilsagnet gis vil søker dermed ha fra to til nesten tre år på å gjennomføre tiltaket. I forskriften tas det inn at Husbanken fastsetter frist for ferdigstillelse og søknad om utbetaling. Fristen vil fremgå av veiledningen/informasjonen om tilskuddsordningen.

Søknadsfrist

Departementet har vurdert om Husbanken skulle behandle søknadene kronologisk etter tidspunktet for når søknad er mottatt. Dette ville ha som konsekvens at søknadsløsningen ville bli stengt for nye søknader når årets tilskuddsramme var disponert. Et slikt første-mann-til-mølla prinsipp kan komme i veien for en mest mulig hensiktsmessig anvendelse av tilskuddsordningen. For departementet er det av sentral betydning at de med størst behov for tilskudd skal kunne motta det. Departementet legger derfor opp til en ordning hvor søknadene ses under ett og prioriteres etter søkers inntekt. De med lavest inntekt av innkomne søknader til fristen prioriteres først. Det legges til grunn den inntekten som arbeidsgiver/NAV innrapporterer via A-ordningen.

Husbanken fastsetter søknadsfrister.

2.6 Utmåling av tilskudd

Føringene for utmåling av tilskuddet er fastlagt i Stortingets budsjettvedtak. Tilskuddet skal utgjøre 25 prosent av kostnadene og begrenset oppad til 75 000 kroner per bolig. For å sikre at maksimalgrensen på 75 000 kroner ivaretas foreslås det presisert at det ikke kan gis tilskudd flere ganger til samme bolig. Dette vil gjelde uavhengig av hvilket år det søkes om tilskudd.

2.7 Utbetaling av tilskudd

Husbankens låne- og tilskuddsordninger er utformet slik at det etter søknad gis et tilsagn om tilskudd. Et tilsagn er et vedtak som gir søker en rett på penger forutsatt at fastsatte vilkår i tilsagnsbrevet oppfylles. Etter at det omsøkte tiltaket er gjennomført kan søker søke om utbetaling ved å benytte fastsatt søknadsskjema. Det legges til rette for samme prosedyre for denne tilskuddsordningen.

Det er på søknadstidspunktet om utbetaling at det er best mulighet for kontroll. Det som typisk bør kontrolleres er at tiltaket faktisk er utført i samsvar med forskriftens krav og vilkårene i tilsagnsbrevet. I tillegg er det viktig å kontrollere beløpet som faktisk er betalt. Departementet legger til grunn at det er tilstrekkelig med dokumentkontroll og at denne

normalt begrenses til kontroll av spesifisert faktura og bankutskrift eller annen dokumentasjon som viser at fakturaen faktisk er betalt. For utvidet kontroll, se omtalen av § 8.

2.8 Kontroll med vilkår

Det følger av Husbanklovens § 1 at «*Departementet kan gje forskrifter om verksemda og verkemidla til Husbanken*» Denne generelle fullmakten gir Kommunal- og distriktsdepartementet som etatsstyrer av Husbanken mulighet til å fastsette detaljerte regler for Husbankens virksomhet, inkludert bestemmelser om kontroll og tilsyn i forbindelse med lån og tilskudd. Etter regelverket for økonomistyring i staten skal tilskuddsforvalter føre kontroll med tilskuddsmidler. Kontrollen skal tilpasses den enkelte tilskuddsordningen og målet med den. Kontrollen skal ha et rimelig omfang i forhold til nytten og kostnadene med kontrollen.

Departementet foreslår at Husbanken skal kunne kontrollere at betingelsene for tilskuddet og vilkårene i forskriften og tilskuddsvedtaket er oppfylt gjennom å kreve opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for kontrollen eller ved å besiktige boligen og tiltaket. Kontrollene vil i hovedsak innebære kontroll av de opplysningene søker har gitt, men i enkelte tilfeller vil det også være hensiktsmessig med befarung for å se om tiltaket faktisk er utført. Det legges til grunn at tilskuddsmottaker medvirker til besiktigelse av boligen og tiltaket dersom det er nødvendig for kontrollen. Bestemmelsene om kontroll med vilkår fremgår av forskriftens § 8. Det vises i denne sammenheng også til § 9 om tilbakebetaling av tilskudd.

2.9 Omgjøring og tilbakebetaling

Husbankens vedtak etter denne forskriften er knyttet til et tilsagn om tilskudd og deretter et vedtak om utbetalingen når oppgraderingen er ferdigstilt. Dersom det viser seg at kravene i forskriften ikke er fulgt eller at søker har gitt feil opplysninger må Husbanken ha anledning til å omgjøre sine vedtak. Husbanken kan omgjøre vedtak slik at tilsagnet om tilskudd trekkes tilbake eller ved at vedtak om utbetaling ikke effektueres. Omgjøringsadgangen foreslås regulert i forskriftens § 10 første ledd.

Det kan også oppstå tilfeller hvor feil oppdages etter at tilskuddet er utbetalt, for eksempel etter en stikkprøvekontroll eller etter mottatt tips. Dersom tilskuddet er utbetalt, og det viser seg at vilkårene i forskriften eller i tilskuddsvedtaket ikke er overholdt, kan Husbanken kreve at tilskuddsmottaker helt eller delvis betaler tilbake tilskuddet. Dette foreslås regulert i § 10 andre ledd

2.10 Klageadgang

Vedtak om tilskudd etter forskriften er et enkeltvedtak. Det følger av forvaltningsloven at enkeltvedtak kan påklages. Av informasjonshensyn foreslår departementet likevel klageadgangen fremkommer av forskriften, jf § 10. Det foreslås videre at bestemmelsen oppgir hvem som er klageinstans.

3 Økonomiske og administrative konsekvenser

Tilskuddsrammen og kostnader til utvikling av digital søknad og saksbehandlingssystem framgår av Stortingets budsjettvedtak. Tilskuddsrammen er på 89 millioner kroner, og kostnaden til systemutvikling og oppfølging er på 9 millioner kroner.

Det vil i tillegg påløpe kostnader til blant annet saksbehandling, oppfølging, veiledning, utarbeidelse av maler, rapportering og evaluering. Gitt årets bevilgning på 89 millioner kroner vil det nye tilskuddet anslagsvis kunne medføre ca. 1900 tilsagn som må saksbehandles av Husbanken. Dette anslaget forutsetter at minste søknadsbeløp er 80 000 kroner (dvs. 20 000 kroner i tilskudd). I tillegg blir det flere saker med avslag. Den digitale søknadsløsningen har innebygget flere «varslinger». Dette skal motvirke at søknader som åpenbart ikke oppfyller vilkårene blir sendt inn for behandling. Departementet antar derfor at antall saker med avslag basert på at vilkårene ikke oppfylles blir relativt lavt. I hver enkelt sak skal det først treffes et enkeltvedtak om tilsagn eller avslag. De søknadene som fører til tilsagn, må også saksbehandles ved søknad om utbetaling. I tillegg til dette vil tilskuddordningen kreve etterfølgende oppfølging av Husbanken i form av kontroll og klagebehandling, inkludert saksforberedelse for klagenemnda.

En vellykket implementering er blant annet avhengig av at ordningen blir godt kjent og at søknadsprosessen oppfattes som effektiv og med god veiledning. Relevante samarbeidsaktører er blant annet Eldreboligalliansen, Senter for et aldersvennlig Norge, Nav, kommunene og Ergoterapeutforbundet. Husbanken må derfor bruke ressurser på dette og gi nødvendig veiledning til de som trenger det.

4 Forslag til forskrift om tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig

§ 1 Formål

Tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig har som formål å stimulere flere til å gjøre egen bolig egnet for alderdom og funksjonsnedsettelse. Tilskuddet skal bidra til at flere boliger blir aldersvennlige og gjøre det mulig å bo lenger hjemme.

§ 2 Virkeområde

Forskriften gjelder ikke for Svalbard.

§ 3 Hvem kan få tilskudd

Husbanken kan gi tilskudd til privatpersoner som er 62 år eller eldre og som skal oppgradere egen bolig. Med egen bolig menes eid eller leid helårsbolig som søker er fast bosatt i.

§ 4 Hva det kan gis tilskudd til

Husbanken kan gi tilskudd til varige oppgraderingstiltak som bidrar vesentlig til en mer tilpasset bolig for å støtte kognitiv og/eller fysisk fungering. Følgende tiltak er omfattet:

- 1. Lage trinnfri adkomst til boligen, herunder*

- a. justere terrenget ved parkeringsplass, gangveien og/eller inngangspartiet
 - b. forbedre inngangspartiet og/eller inngangsdøren
 - c. andre forbedringer som gir trinnfri adkomst
2. Samle nødvendige rom på inngangsplanet, herunder
 - a. endre planløsningen
 - b. utvide boligen
 3. Gjøre det lettere å bevege seg rundt i boligen, herunder
 - a. fjerne terskler og nivåforskjeller inne
 - b. lage større døråpning og/eller flytte dør
 - c. utvide rom m.m. for bedre tilgang og snuareal
 - d. lage trinnfri tilgang til uteområder fra boligen
 - e. andre forbedringer som gjør det lettere å bevege seg rundt i boligen
 4. Gjøre det enklere å bruke badet, herunder
 - a. endre plassering av baderomsfunksjoner slik at de er enkle å bruke
 - b. lage en trygg og trinnfri dusjsone
 - c. bygge om eller utvide badet for plass til og installering av nødvendige funksjoner
 5. Gjøre boligen tryggere, herunder
 - a. installere god belysning inne og/eller ute
 - b. forbedre brannsikkerheten
 - c. sette opp støttehåndtak, håndlister og/eller rekkverk
 - d. forsterke vegger for montering av støttehåndtak m.m. nå eller senere
 - e. fysiske eller digitale løsninger som styrker orienteringsevne
 - f. andre forbedringer som gjør boligen og uteområdet tryggere
 6. Gjøre terreng- og/eller bygningsmessige endringer ved vedtak fra Nav, herunder
 - a. hjelpemidler
 - b. tilskudd til ombygging

Husbanken vurderer i det enkelte tilfellet om søknaden omfattes av vilkårene i første ledd.

Tiltak som samlet har en kostnad på under 80 000 kroner faller utenfor tilskuddsordningen.

Det gis ikke tilskudd til tiltak som er igangsatt eller gjennomført.

§ 5 Saksbehandling og dokumentasjon

Ved søknad om tilskudd skal Husbankens søknadsløsning benyttes.

Søker dokumenterer at vilkårene for tildeling av tilskuddet er oppfylt ved å vedlegge den dokumentasjonen som følger av søknadsløsningen. Husbanken kan be om ytterligere opplysninger som er nødvendig for å kunne avgjøre søknaden.

Husbanken fastsetter søknadsfrister for tilskudd etter denne tilskuddsordningen. Søknadene skal prioriteres slik at søkere med lavest inntekt behandles først.

Søker må legge ved spesifisert kostnadsoverslag på de tiltakene som det søkes om tilskudd til. Kostnadsoverslaget må være utarbeidet av et lovlig etablert og registrert foretak.

Husbanken fatter vedtak om tilsagn om tilskudd, fastsetter frist for ferdigstillelse av tiltaket søker skal gjennomføre og frist for søknad om utbetaling av tilskudd.

§ 6 Utmåling av tilskuddet

Tilskuddet skal utgjøre 25 prosent av kostnadene og begrenset oppad til 75 000 kroner per bolig. Det kan ikke gis tilskudd flere ganger til samme bolig.

§ 7 Utbetaling av tilskuddet

Søker må søke om utbetaling på eget søknadsskjema. Tilskuddet kan utbetales når søker har dokumentert at tiltakene er utført og betalt.

§ 8: Kontroll med vilkår – rett til opplysninger

Husbanken kan kontrollere at betingelsene for tilskuddet og vilkårene i forskriften og tilskuddsvedtaket er oppfylt gjennom å

- a. kreve opplysninger og dokumentasjon som er nødvendig for kontrollen*
- b. besiktige tiltaket.*

Tilskuddsmottakeren skal medvirke til besiktigelse av boligen og tiltaket dersom det er nødvendig for kontrollen.

§ 9 Omgjøring og tilbakebetaling

Husbanken kan omgjøre vedtaket om tilskudd dersom kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke overholdes.

Dersom det viser seg at kravene i forskriften eller vilkårene i tilskuddsvedtaket ikke er overholdt etter at tilskuddet er utbetalt, kan Husbanken kreve at tilskuddsmottaker betaler tilbake tilskuddet helt eller delvis.

§ 10 Klageadgang

Husbankens vedtak etter denne forskriften kan påklages. Klagenemnda for Husbanken er klageinstans.