Pensjonistforbundet

10.09.2026

Høringsinnspill fra Pensjonistforbundet

Forslag til endringer i forskrift om lån fra Husbanken

Om Pensjonistforbundet

Pensjonistforbundet er landets største interesseorganisasjon for eldre og uføre, med rundt 240 000 medlemmer, 6 000 tillitsvalgte og 700 lokallag. Vårt mål er et aldersvennlig samfunn der eldre og uføre har innflytelse, samfunnsdeltakelse, gode levekår, digitale ferdigheter og bor trygt i eget hjem. Vi vil ha økt satsing på helsefremmende tiltak som forebygger sykdom og styrker livskvaliteten, samt gode helse- og omsorgstjenester.

Vurdering av forslaget

Pensjonistforbundet støtter hovedretningen i forslagene. Skal flere eldre kunne bo trygt hjemme, må flere boliger være tilgjengelige, trygge og egnet også når helse og funksjonsevne endrer seg. Endringene kan bidra til at Husbankens låneordninger møter behovene bedre i en befolkning med flere eldre.

Det viktigste for Pensjonistforbundet er forslaget om at tilgjengelighet blir et selvstendig grunnlag for lån til oppgradering av eksisterende boliger. Det innebærer at lån kan gis når tiltakene gjør boligen vesentlig mer tilgjengelig, uten krav om samtidig energieffektivisering. Dette kan gjøre lån til boligkvalitet til et langt mer relevant virkemiddel for en aldrende befolkning.

Endringen er også viktig for at det nye tilskuddet til aldersvennlig oppgradering skal fungere etter hensikten. Tilskuddet dekker bare en del av kostnadene. For mange eldre vil tilgang til lån være nødvendig for å finansiere resten. Lån til boligkvalitet og det nye tilskuddet må derfor virke godt sammen. For eldre med svak økonomi bør det også gjøres klart at startlån kan inngå i finansieringen sammen med tilskuddet når vilkårene for startlån er oppfylt.

Pensjonistforbundets hovedmerknader er:

- Det er positivt at lån til boligkvalitet kan gis til tilgjengelighetstiltak, uten krav om samtidig energieffektivisering.
- Den nedre grensen for prosjektkostnader for lån til tilgjengelighetstiltak må senkes vesentlig, slik at enkle, men nødvendige tilgjengelighetstiltak ikke faller utenfor.
- Kommunene må ikke fastsette absolutte aldersgrenser for startlån. Også de eldste søkerne må kunne få søknaden behandlet individuelt.
- Nødvendig innbo bør dekkes gjennom tilskudd, økonomisk sosialhjelp fra NAV eller andre støtteordninger, ikke gjennom økt startlån og gjeld.
- Forskriften om startlån bør bruke «netto månedsinntekt» i stedet for «netto månedslønn».

- Det bør avklares hvordan startlån kan kombineres med tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig når vilkårene for startlån er oppfylt.
- Vi mener transformasjon av bygg til boliger i særlig grad bør bidra til flere aldersvennlige boliger og bomiljøer.
- Virkemidlene må bidra til å utjevne økonomiske, sosiale og geografiske forskjeller.

Lån til boligkvalitet – tilgjengelighet som selvstendig kriterium

Pensjonistforbundet støtter forslaget om å gjøre lån til boligkvalitet mer fleksibelt. For mange eldre er det først og fremst tilgjengeligheten som avgjør om boligen kan fungere over tid. Aktuelle tiltak kan være trinnfri adkomst, tilgjengelig bad, bedre planløsning, heis, belysning, tryggere inngangsparti eller mulighet til å samle nødvendige rom på inngangsplanet.

Det er derfor positivt at lån kan gis når boligen blir vesentlig mer tilgjengelig, uten krav om samtidig energieffektivisering. Det kan gjøre det enklere å gjennomføre nødvendige og forebyggende oppgraderinger.

Den nedre grensen for prosjektkostnader ved lån til boligkvalitet må vurderes i sammenheng med det nye tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig. Enklere tiltak, som trinnfri adkomst og tryggere inngangsparti, kan ha stor betydning for muligheten til å bli boende.

Grense for minste prosjektkostnad

Grensen på 2 G må ikke føre til at eldre får tilsagn om tilskudd, men faller utenfor lån til boligkvalitet - og dermed mangler finansiering av tiltaket.

Eksempel**:**
En eldre person trenger å tilpasse badet for 180 000 kroner. Personen kan få dekket 25 prosent gjennom tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig, altså 45 000 kroner. Resten – 135 000 kroner – må finansieres på annen måte.

Hvis den nedre grensen for boligkvalitet er 2 G, om lag 273 000 kroner, er et prosjekt på 180 000 kroner for lite til å få dette lånet. Tilskuddet utbetales først når tiltaket er gjennomført og betalt.

Søkeren må derfor ha finansiering som dekker utgiftene fram til tilskuddet utbetales. Det kan da oppstå et paradoks: Tiltaket er stort nok til å kvalifisere for tilskudd, men for lite til å kvalifisere for lån til boligkvalitet. For eldre med begrenset økonomisk handlingsrom kan dette gjøre det vanskelig å gjennomføre tiltaket og dermed også å utløse tilskuddet. Det kan slå uheldig ut fordelingsmessig.

Det må gis god veiledning om hvilke tiltak som kan inngå, og hvordan flere mindre tiltak kan vurderes samlet. Søknader om tilskudd og lån bør så langt som mulig samordnes, slik at ordningene blir enkle å bruke.

Startlån og samspill mellom virkemidlene

Pensjonistforbundet støtter at det gjøres klart i forskriften at kommunene ikke kan fastsette en absolutt aldersgrense for mottakere av startlån. Eldre kan ha behov for å skaffe, beholde eller tilpasse en egnet bolig. Alder alene må ikke føre til avslag, og kommunen må vurdere hele handlingsrommet for nedbetalingsvilkår i den enkelte sak.

Mange eldre bor i boliger med trapper, dårlig tilgjengelighet eller lang avstand til tjenester og kollektivtransport. I distriktene kan det også være stor forskjell mellom verdien av en eldre, lite egnet bolig og prisen på en mer sentral og tilrettelagt bolig. Startlån kan derfor være viktig både for kjøp av en mer egnet bolig og for utbedring eller tilpasning av boligen den enkelte allerede bor i. Kommunene må få tydelig veiledning om at eldre kan være i målgruppen i begge tilfeller.

Husbankens årsrapport 2025 viser at bare tre av ti kommuner aktivt informerer eldre med lav inntekt om muligheten for å søke startlån. I 2025 ble 619 startlån utbetalt til personer over 60 år, men bare et fåtall gikk til utbedring eller tilpasning av bolig. Husbanken peker også på at økte boligpriser, høyere renter og økte levekostnader svekker den boligsosiale effekten av startlånet.

Tilskuddet til aldersvennlig oppgradering av egen bolig dekker bare en del av kostnadene og utbetales etter at tiltaket er gjennomført. Tilgang til egnet lånefinansiering kan derfor være avgjørende for om nødvendige oppgraderinger faktisk blir gjennomført. Høringsnotatet sier at tilskuddet kan kombineres med lån til boligkvalitet. Det fremgår ikke om det også kan kombineres med startlån når vilkårene i begge ordningene er oppfylt. Dette bør avklares og tydeliggjøres.

Pensjonistforbundet mener også at mangel på midler til nødvendig innbo ikke skal hindre personer med svak økonomi i å etablere seg i en egnet bolig med startlån. Slike utgifter bør dekkes gjennom andre støtteordninger, framfor å øke lånebelastningen for økonomisk vanskeligstilte.

Pensjonistforbundet støtter at søkere skal kunne beholde en økonomisk buffer utenfor boligfinansieringen. Formuleringen «to netto månedslønner» bør erstattes med «to måneders nettoinntekt», slik at også pensjon, trygd og andre inntekter tydelig omfattes.

Vi viser ellers til vårt høringsinnspill til forslag til forskrift om tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig.

Transformasjon av bygg til boliger

Transformasjon og ombruk kan bidra til flere boliger i sentrale områder, bedre bruk av eksisterende bygg og mindre press på arealer og ressurser. Pensjonistforbundet støtter fleksibilitet ved transformasjon, men Husbankens finansiering må ikke føre til at tilgjengelighet og bokvalitet nedprioriteres. I helhetsvurderingen bør Husbanken legge særskilt vekt på om prosjektet bidrar til tilgjengelige og aldersvennlige boliger og bomiljøer.

For eldre kan dette være særlig viktig dersom prosjektene gir boliger nær tjenester, kollektivtransport, butikker, møteplasser og helse- og omsorgstjenester. Flere sentrumsnære og tilgjengelige boliger kan gjøre det lettere å flytte fra en uegnet bolig til en bolig som fungerer bedre i hverdagen.

Pensjonistforbundet mener derfor at transformasjonsprosjekter bør vurderes opp mot behovet for aldersvennlige boliger og bomiljøer. Dette er særlig relevant i kommuner med lite nybygging og mangel på egnede boliger for eldre.

Rapportering og evaluering

Pensjonistforbundet mener at departementet og Husbanken bør følge utviklingen nøye når flere nye tiltak nå iverksettes. Det gjelder særlig med hensyn til om flere eldre mottar startlån, og om kommunene følger regelverket og sikrer individuelle vurderinger.

Det bør også følges med på i hvilken grad lån til tilgjengelighetstiltak tas i bruk, hvem som bruker ordningene, og om eldre med svak økonomi og svak låneevne blir nådd. Geografiske forskjeller og forskjeller mellom kvinner og menn bør inngå i evalueringen. Eldre kvinner bor oftere alene, har gjennomgående lavere inntekt og kan ha mindre økonomisk handlingsrom til å tilpasse boligen.

Evalueringene bør brukes til å justere og videreutvikle ordningene dersom de ikke treffer målgruppen godt nok.

Avslutning

Pensjonistforbundet støtter hovedretningen i forslagene. Særlig viktig er det at tilgjengelighet blir et selvstendig grunnlag for lån til oppgradering av eksisterende boliger. Det kan gjøre Husbankens virkemidler mer relevante for en aldrende befolkning og bidra til at flere kan bo trygt hjemme lenger.

For at endringene skal få ønsket effekt, må lån og tilskudd virke godt sammen. Den nedre grensen for lån til boligkvalitet ved tilgjengelighetstiltak må senkes vesentlig, slik at også mindre, men nødvendige tiltak kan finansieres.

Det må samtidig avklares og legges til rette for at tilskudd til aldersvennlig oppgradering av egen bolig kan kombineres med startlån når vilkårene er oppfylt. Startlånsordningen må praktiseres slik at alder i seg selv ikke stenger eldre ute.

Forslagene kan styrke Eldreboligprogrammet, men effekten bør følges nøye. Departementet og Husbanken bør evaluere hvem som bruker ordningene, om de når eldre med ulike økonomiske forutsetninger, og om kommunal praksis gir et likeverdig tilbud. Ordningene bør justeres dersom de ikke treffer målgruppene godt nok.

Ved spørsmål ta kontakt med seniorrådgiver Dyre Røseth: dyre.roseth@pensjonistforbundet.no eller mobil 920 50 835.

Vennlig hilsen
Pensjonistforbundet

Erna Ansnes
forbundsleder

Merete J. Orholm
leder fag og politikk