OMSORGSBOLIGER – DET AVGJØRES PÅ TEGNEBRETTET



TORSDAG 22. OKTOBER

VESTLANDSHUSET, VESTRE STRØMKAIEN 13

Bergen Næringsråd

Harris

Omsorgsboliger

Rettslige rammer for organisering av prosjekter

Advokat Eirik Bjørhusdal, Harris Advokatfirma
Bergen Næringsråd
22. oktober 2026



Moment

01 Innledning: Fem spørsmål før første avtale

02 Hva organiseres: bolig, tjeneste og offentlig ansvar

03 Organisasjons- og eierskapsmodeller

04 Husbankens investeringstilskudd styrer avtalene

05 Merverdiavgift: rett subjekt, rett bolig og rett tidspunkt

06 Anskaffelser, ideelle aktører og offentlig støtte

07 Plan, teknikk og kontraktsmessig risikoplassering

08 Avslutning: Beslutningsrekkefølgen

Fem spørsmål **før første avtale**

01 **Hvem eier tomten og boligene?**

02 Hvem er byggherre?

03 Hvem tildeler boligene og yter tjenestene?

04 Hvem krever kompensasjon eller fradrag?

05 Må kommunens avtale konkurranseutsettes?

Samme bygg kan gi ulike rettslige og økonomiske resultater – svarene bestemmer modellen.

Bolig, tjeneste og offentlig ansvar

01 · AVGRENSNING

Omsorgsbolig er botilbud utenfor institusjon. Gjelder boliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester, tilrettelagt for slike tjenester.
Skill

- bolig,
- tjenestevedtak og
- institusjonsplass.

02 · KOMMUNENS FUNKSJON

Bygg, eierskap og utleie kan ligge privat eller ideelt.

Kommunen må fortsatt kontrollere tildeling, treffe vedtak om heldøgns tjenester og oppfylle helse- og omsorgsoppgavene.

03 · PROSJEKTETS SÆRTREKK

Fysisk tilrettelegging, fellesareal, personalbase, bemanning og tjenestetilgjengelighet må planlegges samlet.

Tilskuddsberettiget betyr ikke automatisk avgiftsberettiget for alle parter.

Tre spor må holdes sammen – uten å blandes.

Organisasjons- og eierskapsmodeller

MODELL	HOVEDSTRUKTUR	RETTSLIG NØKKELSPØRSMÅL
Kommunal egenregi	Kommunen er byggherre og eier; leier ut eller overdrar.	Tilskudd og direkte kompensasjon? Hvordan anskaffes entreprisen?
Privat/ideell utleier	Aktøren bygger/eier; kommunen fremleier eller beboer leier direkte.	Hvem er leietaker og har disposisjonsrett? Hvilken avgiftsordning gjelder?
Privat utbygger + klausulert borettslag	Utbygger oppfører/selger; kommunen utpeker andelskjøpere.	Hvem er avgiftssubjekt under bygging? Sikrer vedtektene tildeling og overdragelser?
Eierseksjonssam eie / kombinert bygg	Omsorgsboliger og ordinære boliger/tjenestearealer seksjoneres.	Hvordan avgrenses rettigheter og kostnader for seksjoner, fellesareal og personalbase?

Valget av modell avgjør kontraktskjeden – og hvem som bærer risikoen.

Modeller: viktige presiseringer

1

ULIKE LOVRAMMER

Borettslagslova og eierseksjonsloven regulerer bruk, overdragelse og utleie forskjellig.

2

SIKRE FORMÅLET

Tildelingsrett, målgruppe, prisregulering og vern mot formålsendring må inn i avtaler – og ved behov vedtekter og registrerte rettigheter.

3

AVGIFTSSUBJEKT

Ikke legg til grunn at borettslag og privat utbygger behandles likt etter kompensasjonsreglene.

4

IDENTIFISER SELGER

Den som selger andeler til beboerne må navngis. Kommunen kan få selgerrolle og mangelsrisiko hvis den stifter og selger.

Presisjon i vedtekter og kontrakter er selve risikostyringen.

Bare kommunen kan motta investeringstilskuddet

IKKE VIDERETILDELING

Betaling må bygge på en reell kjøps- eller leieavtale på forretningsmessig basis.

FØR PROSJEKTSTART

Behov · økonomiplan/budsjett · plankrav · utforming · tilstrekkelig avklart bruk (dokumentasjon)

Husbanken styrer avtalene

Kommunen kan skaffe plasser ved eierskap, leie eller andre avtaler med kommersielle eller ideelle aktører.

Som hovedregel gis ikke tilskudd til prosjekter som allerede er igangsatt eller gjennomført.

Avtalen må vise skillet mellom forbudt videretildeling og reell betaling.

Investeringstilskudd: 2026 → 2027

2026 · GJELDENDE RAMMER

45 %

av godkjente anleggskostnader for omsorgsboliger med fellesareal, innenfor maksimum 4,2 mill. kr (4,8 presskommuner)

20 år disposisjons- og tildelingsperiode for tilsagn fra 2026

2011–2025: 30 år.
Noen 2026-midler: femårig plikt til netto tilvekst.

Avtalen må sikre håndhevbar tildelings- og disposisjonsrett i hele bindingstiden – også ved eierskifte.

2027 · STATSBUDSJETT

4 064

mill. kr i tilsagnsramme – opp fra 3 365 mill. kr

≈ 1 750 **heldøgns plasser (+250)**

30 % · 1 219 mill. kr
forbeholdes netto tilvekst (videreført)

Maks. 4,2 mill. kr i alle kommuner · 55 % også for institusjonsplasser · krav som ikke følger av annet regelverk skal avvikles · krav iht. TEK 17, UU og AML består

Merverdiavgift: tre rettsgrunnlag

KOMMUNEN

Kompensasjon kan gis for anskaffelser til boliger med helseformål eller sosiale formål – på nærmere vilkår.

PRIVATE / IDEELLE

Må i tillegg produsere lovpålagte tjenester, eventuelt i samvirke med kommunen.

BORETTSLAG / SAMEIER

Egen, særskilt regulert kompensasjonsadgang.

Alta-dommen, Rt-2010-236

Privat utleiestiftelses botilbud og kommunens lovpålagte omsorgstjenester kunne utgjøre et nødvendig hele. **Dommen gir ikke generell kompensasjon: samvirket og botilbudets funksjon må vurderes konkret.**

Kontraktskjeden og det faktiske tjenestetilbudet er avgjørende.

Nyere kilder: personalbase og samvirke

KOMPENSASJONSFORSKRIFTEN § 7A

For borettslag og sameier er personalbase, døgnkontinuerlig hjelp og kommunale vedtak sentrale spørsmål.

SOMB · 2023/196 og 2022/6123

Basen må ikke nødvendigvis eies av eller ligge i borettslaget. Nærhet og reell tilgjengelighet må være tilstrekkelig.

SOMB · 2025/7636

For privat utbygger avviste SOMB absolutt krav om egen base i eller umiddelbart ved hvert bygg. Skattedirektoratet ble bedt om ny behandling.

Presisering

Uttalelsen er ikke en høyesterettsdom eller generell garanti. Det konkrete samvirket må fortsatt vurderes.

Transaksjonsformen avgjør avgiftssporet

1 → **2** → **3** → **4**

BYGGE

Kommunen som byggherre kan – hvis vilkårene er oppfylt – kreve kompensasjon under oppføringen.

KJØPE

Ved ferdig bygg: undersøk overføring av justeringsrett og oppjustering særskilt.

LEIE

Privat utleier kan vurdere frivillig registrering etter mval. § 2-3; kommunen kan på vilkår få kompensasjon for avgift på leien.

BORETTSLAG

Kontroller borettslagets egne vilkår og om endret bruk utløser justering.

10 ÅR **Avgiftsreglenes justeringsperiode for fast eiendom må håndteres separat fra Husbankens lengre bindingstid.**

AVGIFTSMATRISE byggherre · fakturamottaker · selger/utleier · bruker · kompensasjon/fradrag · justering · **dokumentasjon**

Ved reell tvil: vurder BFU før disposisjonen gjennomføres.

Anskaffelser, ideelle og offentlig støtte

01 · FØRSTE SORTERING

Entreprise og tjenester utløser vurdering. Fast eiendom er unntatt etter FOA § 2-4 a, men ikke når realiteten er byggearbeid under kommunens avgjørende innflytelse.

02 · SKILL YTELSENE

Når avtalen også omfatter drift eller omsorg: Kan ytelsene skilles objektivt, og hvilken del av forskriften gjelder?

03 · IDEELLE AKTØRER

Ideell form er ikke generelt unntak for tomt, bygg eller entreprise. Tjenestekontrakten vurderes separat. Håndter også offentlig støtte og forbudet mot videretildeling av tilskudd.

04 · KLASSIFISER FØR BINDING

Prosjektet faller ikke automatisk innenfor eller utenfor fordi parten er privat/ideell eller boligen uferdig. Analyser faktisk innflytelse – ikke avtalens etikett.

Avtalens **realitet** avgjør.

Plan, teknikk og kontraktsrisiko

TIDLIG KONTROLL

- Arealplan for boliger og personalbase
- Behov for planendring eller dispensasjon?
- Husbankkrav: universell utforming, brann og arbeidsplass

Ikke forveksle byggtekniske krav med tilskudds- eller avgiftsrettslig kvalifikasjon.

AVTALEMESSIG KONTROLLISTE

- ☑ Regulering og byggetillatelse
- ☑ Husbank-tilsagn og avgiftskompensasjon
- ☑ Tildelingsrett og dokumenttilgang
- ☑ Tomgang og endret beboersammensetning
- ☑ Justering og tilbakebetaling
- ☑ **Vern ved eierskifte**

Plasser risikoen hos den som faktisk kan styre den.

BESLUTNINGSREKKEFØLGEN

01 **Beboernes behov + kommunens tjenesteansvar**

02 **Eier- og avtalestruktur**

03 **Test: Husbanken · avgift · anskaffelser · plan**

04 **Lås prosjektet**



Harris

RETT RETNING

OMSORGSBOLIGER – DET AVGJØRES PÅ TEGNEBRETTET



TORSDAG 22. OKTOBER

VESTLANDSHUSET, VESTRE STRØMKAIEN 13

Bergen Næringsråd

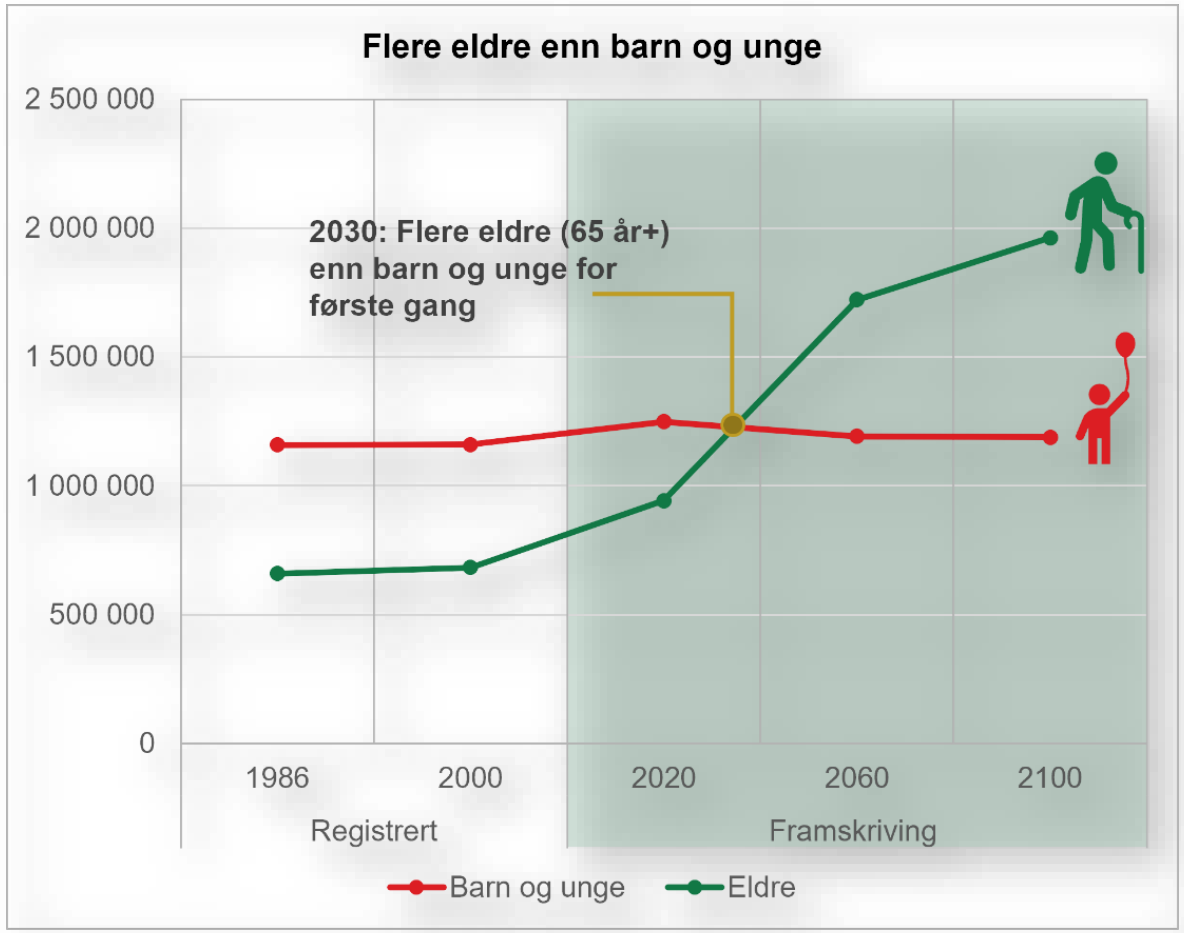
Harris



BERGEN KOMMUNE

Går Bergen i front for fremtidens generasjonsnabolag?

Hayley Anita Henriksen
Byråd for eldre, helse og omsorg





Eldrebølgen: SSB venter flere eldre enn unge innen 2032

Eldrebølgen vil prege Norge fremover. I 2032 er det flere eldre enn unge i Norge, og etter 2046 er det bare innvandring som holder befolkningsveksten i gang, ifølge SSB.

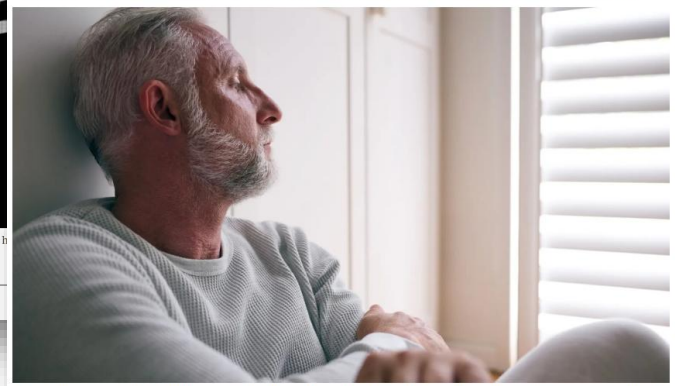
Nordmenn blir stadig eldre, og om få år er vi flere eldre enn yngre h

NTB.

PUBLISERT 12.06.2026 - 09:26

Ensomhet tar liv, men hva kan gjøres?

En norsk handlingsplan mot ensomhet er på vei. Forsker Thomas Hansen har noen bestemte ønsker for den.



Noen studier har sammenlignet helserisikoen ved alvorlig ensomhet med å røyke opptil 15 sigaretter daglig. Samtidig understreker forskerne at slike sammenlikninger er forenklinger. (Foto: Monkey Business Images/Shutterstock/NTB) .

Siw Ellen Jakobsen
JOURNALIST

PUBLISERT 08.01.2026 - 00:01

Ensomhet er et av de største helseproblemene i verden, ifølge Verdens helseorganisasjon. Hver time dør rundt 100 mennesker av sykdommer der ensomhet spiller en rolle, ifølge en rapport fra 2025.

Forskere har de siste årene koblet ensomhet til økt risiko for å utvikle hjerte- og karsykdommer og diabetes type 2.

– Ensomhet påvirker også kognitiv helse blant eldre og bidrar til økt belastning på offentlige tjenester. Det koster samfunnet mye penger. Derfor kalles ensomhet ofte «den nye røyken», sier Thomas Hansen, forsker ved Folkehelseinstituttet.

BERGEN
KOMMUNE

Aftenposten Nyheter Oslo Meninger A-magasinet Vink E-avis Dine tilganger

Norge | Demens

Frykter for sikkerheten til eldre med demens. – Mamma ringer og er på gråten

Pårørende forteller om redsel, tårer og sult etter nedbemanning på omsorgsboliger. – For omfattende og kostbart, svarer



Mette Kilstad er verge for moren sin, som bor på omsorgsbolig på Lunner Helse

Thelma Kathinka Klevan *Journalist*

Jan T. Espedal *Fotojournalist*

EIENDOMSWATCH

SEGMENTER INVESTOR REGULERING BÆREKRAFT TECH MENNESKER

BOLIG

BDO ser muligheter i ett EIENDOMSWATCH fallgruver

Behovet for omsorgsboliger gir muligheter for eiendomsbransjen, mener BDO, som samtidig advarer mot fallgruvene i regelverket.



SER MULIGHETER OG FALLGRUVER: Christoffer Muri Stokke, Marit Bonnevie Wollebæk og Sigmund Olav Lie. | Foto: BDO/Hedda Dent

ØYSTEIN BYBERG 19. JANUAR 2026 KL. 10:15

Kommunenes stramme økonomi og den forventede veksten i antall eldre gjør at behovet for omsorgsboliger øker raskere enn det det offentlige trolig vil klare å bygge selv.

«For eiendomsutviklere kan dette skape et betydelig marked, men også et krevende landskap å navigere i», skriver BDO i en pressemelding.

– Vi ser et økende samarbeid mellom kommuner og utbyggere for å skape fleksible boligløsninger med tilknyttede kommunale tjenester, trygghetsteknologi og nærhet til helsetilbud. Det handler om å skape boliger som gir trygghet og tilrettelegging, men som også kan tilpasses særskilte brukergrupper og ulike behov over tid, sier Sigmund Olav Lie, bransjeleder for eiendom i BDO.



Finos i Dalen

Finos i Dalen, et ekte nabolag der mennesker i alle aldre lever gode liv sammen.

Stiftelsen Betanien jobber med å utvikle et unikt og levende nabolag som omfavner mangfoldet i livet, som fremmer livskvalitet, og som skaper rom for samspill på tvers av generasjoner.

Med gode og trygge rammer, ny teknologi og levende møteplasser i sentrum, skal Finos Dalen bli et ledende eksempel på hvordan fremtidens byutvikling kan se ut når sosial bærekraft står i sentrum.

Les mer →



FAGMILJØ: Det er ikke tilfeldig at Marineholmen er hjem for flere av verdens fremste marine fag- og næringsmiljøer.

Bergens marine klynge:

Marineholmen tar form som fremtidens innovasjonsbydel

Marineholmen utvikles til en bydel som rommer hele livsløpet, fra barnehage og studentbolig til arbeidsplass og seniorleilighet. Nå skaper GC Rieber Eiendom plass til enda mer forskning, næring og innovasjon i Bergens marine hjerte.

Annonsørinnhold for **BERGEN NÆRINGSRÅD**

BERGEN KOMMUNE



Kommunens rolle:

- Forutsigbarhet
- Sørge for regulering som legger til rette for blandede boformer.
- Bruke Husbankens investeringstilskudd på omsorgsdelen av prosjektene.
- Inngå langsiktige avtaler om leie eller kjøp av omsorgsboliger.
- Sikre gode helse- og omsorgstjenester.

Næringslivets rolle:

- Investere kapital og ta risiko.
- Utvikle hele nabolag, ikke bare enkeltbygg.
- Bygge studentboliger, familieboliger og omsorgsboliger side om side.
- Skape attraktive møteplasser og tjenester i nærmiljøet.
- Bidra med innovasjon og nye løsninger vi ikke har sett før.

OMSORGSBOLIGER – DET AVGJØRES PÅ TEGNEBRETTET



TORSDAG 22. OKTOBER

VESTLANDSHUSET, VESTRE STRØMKAIEN 13

Bergen Næringsråd

Harris

Haraldsplass
Diakonale stiftelse

Vi må bygge
både boliger og fellesskap







Flere eldre –
færre hender

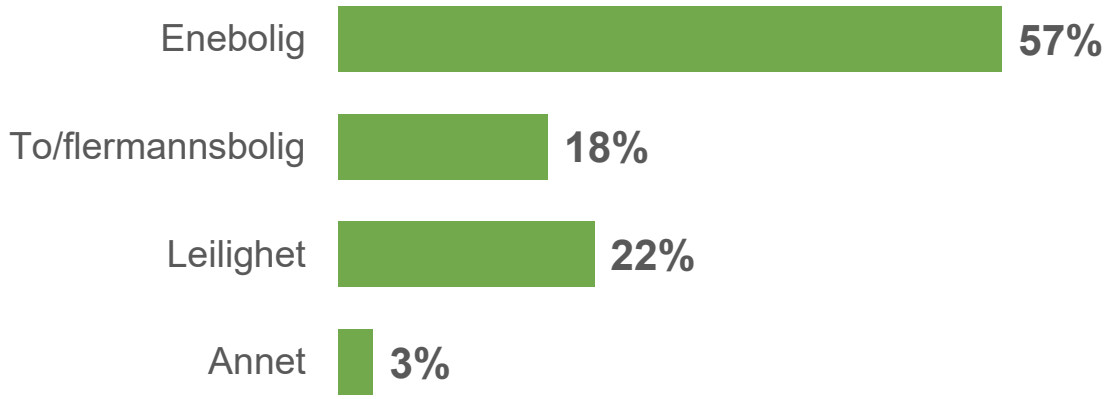
Astrid Aarhus Byrkes, Anita Lyssand | Bergen Næringsråd | 22.10.2026

Haraldsplass
Diakonale stiftelse

BOLIG I NORGE (65+)

88 % eier egen bolig:

.



Boligfordeling: SSB, 2024. Hentet i E. Førsund (2026), s. 28.

ALENEBOENDE OG ENSOMHET:

Én av tre eldre (65 +) bor alene

Rapportert ensomhet blant aleneboende 70+



Ensomhet er mer utbredt blant dem som bor alene.

Ensomhet: Aunsmo, R.H., et al. HUNT-studie, Preventive Medicine, 2023.

Haraldsplass Diakonale stiftelse

Utfordringen vi deler

FLERE

eldre og større behov

FÆRRE

hender i helse og omsorg

SPØRSMÅLET

Hvordan skaper vi gode liv før behovet blir akutt?

Kapasitet er nødvendig. Gode liv er målet.

Haraldsplass
Diakonale stiftelse

Det avgjøres på tegnebrettet, *felleskap må planlegges,- ikke ettermonteres*



- Plassering nær hverdagsliv og kollektivtransport
- Gode fellesarealer som inviterer til bruk
- Utearealer, måltider og møteplasser for ulike funksjonsnivå
- Arbeidsflyt og teknologi som frigjør tid til mennesker
- Fleksibilitet når behovene endrer seg

Bygg + innhold + drift må utvikles som én helhet.

Naturlige møtearenaer påvirker sosial samhandling.

Førsund et al., 2024 • UiB/SEFAS

Haraldsplass
Diakonale stiftelse

Vår modell; *et hjem der mennesker lever,- ikke bare bor:*



Felleskapskoordinator:
Relasjonsbygger • tilrettelegger • brobygger

Hva Stiftelsen Diakonova Haraldsplass kan tilføre:

Langsiktighet, formål og evne til å se helheten.

HELHETLIG OMSORG	FELLESSKAP	KUNNSKAP	LANGSIKTIGHET	BYGG + INNHOLD
Helse- og sosialfaglig kompetanse	Frivillighet og lokalsamfunn	Fagskole, høgskole og fagmiljø	Verdiforankring og samfunnsformål	Eiendom, drift og sosial modell

Ideelt eierskap og drift

Dette kan gi rimeligere og mer bærekraftige løsninger over tid.

HELHETLIG RESSURSBRUK

Samlet eierskap og drift gjør det mulig å utnytte ressursene mer helhetlig.

OVERSKUDD TIL FORMÅLET

Overskudd blir i virksomheten og kan reinvesteres i bygg, tjenester og fellesskap.

SKATT OG KOMPENSASJON

Formålsrettet drift er en forutsetning for skattefri status. Mulig mva-kompensasjon kan redusere kostnadene.

Ideelle aktører kan være en strategisk partner i utviklingen av velferden.

Husbankens investeringstilskudd

Omsorgsboliger og sykehjem for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester.

DAGENS ORDNING

- Tilskuddet går bare til kommunen og kan ikke videretildeles.
- Kommunen kan inngå avtaler med ideelle om omsorgsplasser.
- Kommunen har ansvaret overfor Husbanken.

ENDRINGEN VI BER OM

- Ideelle aktører må kunne søke og motta tilskuddet direkte.
- Direkte tilgang må være mulig uten kommunen som tilskuddsmottaker.
- Kommunen skal fortsatt være en samarbeidspartner om behov og tjenester.

Kilde: Husbanken, veileder for investeringstilskudd, punkt 3 (oppdatert 10.02.2026).

Haraldsplass
Diakonale stiftelse

Vår invitasjon til Bergen

La oss gjennom samskaping utvikle bygg, innhold og avtaler sammen fra første dag.



OMSORGSBOLIGER – DET AVGJØRES PÅ TEGNEBRETTET



TORSDAG 22. OKTOBER

VESTLANDSHUSET, VESTRE STRØMKAIEN 13

Bergen Næringsråd

Harris