

Omsorgsboliger – det avgjøres på tegnebrettet



Innhold

Norge trenger flere omsorgsboliger – nå	3
Hva er egentlig en omsorgsbolig?	4
Investeringskuttet – statlig støtte som muliggjør omsorgsboliger	5
Hvordan kan merverdiavgiften kompenseres – og hvem har krav på det?	7
Når gjelder anskaffelsesregelverket – og hva skjer ved brudd?	9
Sammenheng mellom de ulike ordningene	10
Praktisk eksempel – borettslag etablert av ideell stiftelse i samarbeid med kommunen	11
Hva betyr dette i praksis – og når må beslutningene tas?	15
Ta kontakt	16

Norge trenger flere omsorgsboliger – nå

Visste du at nesten 60 prosent av byggekostnadene for omsorgsboliger kan dekkes av offentlige støtteordninger – men bare hvis prosjektet er riktig strukturert fra dag én? Valg av organisasjonsmodell, gjort tidlig nok, kan utgjøre titalls millioner kroner i forskjell. Feil valg kan ikke rettes opp i ettertid.

Stortingsmeldingen Meld. St. 24 (2022–2023) om reformen «Bo trygt hjemme» slår fast at flere eldre og yngre med omsorgsbehov skal kunne bo trygt – og at omsorgsboliger med heldøgns tjenester er en nøkkel til det. Kommunene er ved lov forpliktet til å sørge for nødvendige helse- og omsorgstjenester til alle som oppholder seg i kommunen.

SSB har på oppdrag fra Helse- og omsorgsdepartementet beregnet behovet for heldøgnsbemannede plasser frem mot 2060:

Tidspunkt	Lavt scenario	Høyt scenario
Innen 2040	ca. 85 000 plasser	nær 120 000 plasser
Mot 2060	ca. 98 000 plasser	nær 200 000 plasser

Det er ikke et spørsmål om behovet vil øke vesentlig – men hvor mye. Uansett scenarie: Norge trenger flere omsorgsboliger, og det trengs nå.

Denne guiden er utarbeidet for kommuner, ideelle organisasjoner med omsorgsorientert formål, private utbyggere og andre aktører som vurderer markedet for bygging og drift av omsorgsboliger.

Hva er egentlig en omsorgsbolig?

Det finnes ingen enkel, samlet definisjon av «omsorgsbolig» i lovverket. Det avgjørende er ikke hva boligen kalles, men hva den er tilrettelagt for – og hvilke beboere som faktisk bor der.

To sentrale utgangspunkter er:

- Husbankens tilskuddsordning: Boliger utformet etter Husbankens krav er omsorgsboliger i tilskuddsordningens forstand.
- Merverdiavgiftskompensasjon: En bolig regnes som omsorgsbolig dersom den er særskilt tilrettelagt for helseformål eller sosiale formål.

I praksis innebærer dette at boligen må være fysisk tilpasset målgruppen, for eksempel med:

- Rullestoltilpasning og tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Samlokalisering med en personalbase som kan yte heldøgns pleie



Viktig: Det er ikke tilstrekkelig at beboeren er syk eller har behov for hjelp. Beboeren må ha fått innvilget boligen gjennom et kommunalt vedtak som tildeler bolig og heldøgns tjenester.

Hva som kreves for at boligen faller inn under regelverkets ulike ordninger, kan variere. Det avgjørende er å oppfylle de spesifikke kravene i det aktuelle regelverket – slik at prosjektet maksimerer nytten av de tilgjengelige støtteordningene.

Investeringsstilskuddet – statlig støtte som muliggjør omsorgsboliger

Husbanken forvalter et investeringsstilskudd som skal stimulere kommunene til å fornye og øke tilbudet av sykehjemsplasser og omsorgsboliger for personer med behov for heldøgns helse- og omsorgstjenester – uavhengig av alder, diagnose eller funksjonsnedsettelse.

For omsorgsboliger kan det oppnås tilskudd på 45 prosent av godkjente anleggskostnader, opp til et maksimalt beløp per enhet:

Kommunetype	Maks godkjent anleggskostnad	Maks tilskudd per enhet
Pressområdekommuner (Oslo, Bergen, Trondheim, Stavanger, Bærum m.fl.)	kr 4 886 000	ca. kr 2 200 000
Øvrige kommuner	kr 4 272 000	ca. kr 1 900 000

For et prosjekt med 20 omsorgsboliger kan dette samlet utgjøre 35–40 millioner kroner i direkte tilskudd. Som hovedregel gis det ikke tilskudd til prosjekter som allerede er igangsatt eller gjennomført.



En viktig begrensning: Tilskuddet kan kun gis til kommunen – og kan ikke videretildeles. En privat utbygger eller et boligbyggelag kan ikke søke selv, selv om de bygger omsorgsboligene.

Dette betyr ikke at private og ideelle aktører er utelukket fra å nyttiggjøre seg tilskuddet. Det betyr at prosjektet må struktureres slik at kommunen mottar tilskuddet og kompenserer dette gjennom avtalevilkår – for eksempel gjennom husleienivå, kjøpspris eller andre kontraktsbestemmelser med den private parten.

Kommunen avgjør selv om den vil eie omsorgsplassene direkte, leie dem, eller fremskaffe dem på forretningsmessig basis gjennom avtaler med private aktører.

Hva skjer hvis boligene endrer bruk i bindingstiden?

Kommunen forplikter seg til å bruke boligene til formålet i en *bindingstid*, den perioden der Husbanken kan kreve tilskuddet tilbake hvis boligene tas ut av omsorgsformålet, på 20 år (for tilsagn gitt fra og med 2026). Dersom omsorgsplassene selges, overdras til andre eller ikke brukes til de forutsatte formålene, skal Husbanken som hovedregel kreve tilbakebetaling av tilskuddet i sin helhet.

Dette innebærer at kommuner må sikre seg overfor ideelle eller kommersielle samarbeidspartnere gjennom avtaler med klausuler som er tilpasset den konkrete samarbeidsformen.



Hvordan kan merverdiavgiften kompenseres – og hvem har krav på det?

Når en omsorgsbolig bygges, påløper det merverdiavgift («moms») på bygge- og anleggskostnadene. Normalt er merverdiavgift på boligbygging en endelig kostnad. For omsorgsboliger finnes det imidlertid særskilte ordninger som gjør det mulig å få tilbakebetalt merverdiavgiften – noe som i praksis kan redusere byggekostnadene per boligenhet med inntil 20 prosent.

Ordningen er hjemlet i lov om kompensasjon av merverdiavgift for kommuner, fylkeskommuner mv. (kompensasjonsloven). Loven åpner for tre veier til kompensasjonen:

Vei 1: Privat eller ideell byggherre i samarbeid med kommunen

En privat aktør – for eksempel et boligbyggelag, en stiftelse eller et aksjeselskap – kan under visse vilkår ha rett til *merverdiavgiftskompensasjon*, staten kan betale tilbake merverdiavgiften på byggekostnadene. Kompensasjonsloven gjelder også for «private eller ideelle virksomheter som produserer helse- og omsorgstjenester som kommunen er pålagt å utføre ved lov».

Nøkkelkravet er at det må foreligge en bestemt form for *samvirke* mellom den private aktøren og kommunen. Det er ikke tilstrekkelig å bygge og leie ut eller selge boliger til hvem man selv vil. Samvirkevilkåret må vurderes konkret i lys av kompensasjonsloven og Skatteetatens praksis.

Vei 2: Kommunen som byggherre

Når kommunen selv er byggherre, har den som utgangspunkt rett til kompensasjon for merverdiavgift på alle sine anskaffelser. Det er positivt bestemt at kommunen har kompensasjonsrett for boliger med helseformål eller sosiale formål – selv om disse selges eller leies ut. Dette er et direkte og forutsigbart spor, forutsatt at boligene er særskilt tilrettelagt og at beboerne har de nødvendige kommunale vedtakene.

Vei 3: Borettslag eller eierseksjonssameie med direkte kompensasjonsrett

Kompensasjonsloven gjelder også for borettslag og eierseksjonssameier. Borettslag eller sameier kan oppnå samme kompensasjonsrett som kommuner – og kan dermed kreve kompensasjon direkte fra staten uten å gå gjennom kommunen.

Denne muligheten gir økt fleksibilitet i valget av samarbeidsløsninger mellom kommuner og private, og gjør borettslag til en særlig egnet organisasjonsform for prosjekter der privat kapital kombineres med kommunal tildelingsrett.

Kompensasjonsretten for merverdiavgift under alle de tre veiene kan være full eller forholdsmessig:

Andel beboere med heldøgns tjenester	Kompensasjonsrett
Mer enn 80 %	Full kompensasjonsrett
Under 80 %	Forholdsmessig kompensasjon

Gjelder kompensasjonsretten bare i byggefasen?

Nei. Kompensasjon gis for både oppføring og drift. Under driftsfasen vil det løpende påløpe merverdiavgift på vedlikehold og drift, og disse kostnadene kan kompenseres så lenge vilkårene er oppfylt.

Dette betyr at valget av organisasjonsmodell ikke bare påvirker byggefasen, men mulig 20–30 år fremover. Betingelsene som gir rett til kompensasjon, må opprettholdes og dokumenteres løpende.

To bindingsperioder løper asymmetrisk:

- Husbankens bindingstid: 20-årig bindingstid – endret formål eller salg kan utløse tilbakebetaling av tilskuddet i sin helhet.
- MVA-justeringsperioden: 9 år etter ferdigstillelse – endret bruk kan utløse forholdsmessig tilbakebetalingsplikt for kompensert MVA.

Når gjelder anskaffelsesregelverket – og hva skjer ved brudd?

Reglene om offentlige anskaffelser er en dimensjon som lett overses i planleggingen – men som kan få store konsekvenser dersom de ikke følges. Konsekvensene kan være alvorlige: overtredelsesgebyr, erstatningskrav eller dom som stopper alle kontrakter.

Husbankens retningslinjer er eksplisitte: kommunen **må** følge regelverket for offentlige anskaffelser ved inngåelse av avtale med andre aktører om fremskaffelse av omsorgsplasser.

Kan kommunen organisere seg vekk fra anskaffelsesplikt?

Ikke uten videre. Dersom kommunen stifter et borettslag eller et aksjeselskap for å gjennomføre et omsorgsboligprosjekt, kan dette borettslaget eller selskapet være bundet av anskaffelsesreglene på lik linje med kommunen selv. Anskaffelsesforskriften gjelder for *offentligrettslige organer* – enhver form for rettssubjekt opprettet av og kontrollert av kommunen for å ivareta allmenne formål.

Subsidierte byggekontrakter – gjelder reglene også private utbyggere?

Ja – under visse forutsetninger. Anskaffelsesforskriften fastsetter at regelverket gjelder for private aktørers bygge- og anleggskontrakter dersom offentlige oppdragsgivere yter et direkte tilskudd som overstiger 50 prosent av kontraktsverdien. Hva teller som direkte tilskudd?

Teller normalt ikke

Markedsmessig husleie og tildelingsavtaler der kommunen mottar vederlag

Teller typisk med

Gratis tomteoverføring, nedskrivning av kjøpesum under markedsverdi, direkte kontantbidrag

Vurderingen bør gjøres eksplisitt og dokumenteres allerede i planleggingsfasen.

Sammenheng mellom de ulike ordningene

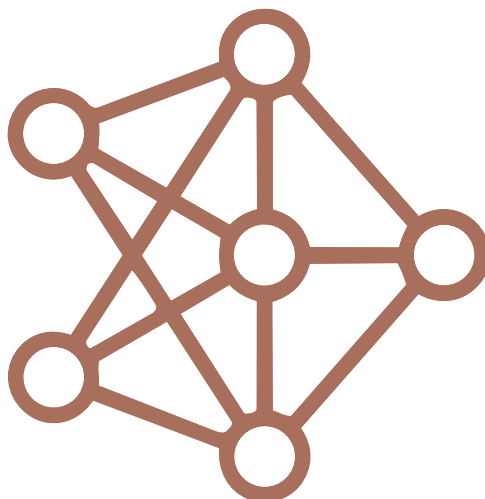
Det er avgjørende å se investeringstilskuddet, merverdiavgiftskompensasjonen og anskaffelsesregelverket i sammenheng. Alle tre ordningene forutsetter at prosjektet er kvalifisert som omsorgsbolig og at organiseringen er riktig. En god prosjektstruktur kan kombinere alle tre – og radikalt redusere den effektive kostnaden per enhet. Men dette forutsetter at strukturen er gjennomtenkt fra start.

To punkter der ordningene ikke harmonerer perfekt:

- Krav til personalbase: Husbanken og skattemyndighetene stiller ulike krav til lokalisering av personalbase.
- Spennning mellom tilskudd og konkurranse: Tilskuddet tilhører kommunen og er ment å finansiere kommunalt initierte prosjekter – mens anskaffelsesregelverket forutsetter at kommunen velger samarbeidspartner gjennom konkurranse. Kommunens eventuelle direkte bidrag til private utbyggere kan i tillegg utløse regelen om subsidierte byggekontrakter.

Konsekvens: Kommunen må planlegge anskaffelsesprosessen parallelt med Husbanken-dialogen – *ikke etter*.

Kommunens bidrag til private utbyggere kan også rammes av statsstøtteforbudet, med latent plikt for den private parten til å tilbakebetale bidraget.



Praktisk eksempel – borettslag etablert av ideell stiftelse i samarbeid med kommunen

Eksempellet nedenfor illustrerer hvordan investeringstilskuddet, merverdiavgiftskompensasjonen og anskaffelsesregelverket henger sammen i ett og samme prosjekt.

Aktør	Rolle	Økonomisk risiko
Trygg kommune	Mellomstor norsk kommune med dokumentert behov for 20 nye omsorgsboliger; søker og mottar investeringstilskudd fra Husbanken	Tilbakebetalingsplikt overfor Husbanken i 20 år ved endret bruk eller salg
Omsorg og Bolig Stiftelsen	Ideell stiftelse med omsorgsorientert formål; stifter borettslaget og vinner kommunens konkurranse	Ansvar for drift i tråd med samarbeidsavtalen; regresskrav fra kommunen ved brudd
Solbakken Borettslag	Stiftet av Omsorg og Bolig Stiftelsen særskilt for prosjektet; byggherre og kompensasjonsmottaker	Bærer MVA-justeringsrisikoen i 9 år etter ferdigstillelse
Husbanken	Gir investeringstilskudd til kommunen	

Prosjektet: 20 omsorgsboliger med personalbase, særskilt tilrettelagt for eldre med behov for heldøgns tjenester. Alle beboere tildeles bolig gjennom kommunalt vedtak. Estimert bygge- og anleggskostnad: kr 100 000 000.

Steg 1 – Planlegging og anskaffelse: anskaffelsesreglene bestemmer fremgangsmåten

Trygg kommune kan ikke velge Omsorg og Bolig Stiftelsen uten videre. Siden kommunen inngår en langsiktig tildelingsavtale som overstiger terskelverdiene, må kommunen gjennomføre en konkurranse etter anskaffelsesforskriften. Omsorg og Bolig Stiftelsen vinner på bakgrunn av kvalitet og pris.

Vurdering av subsidierte byggekontrakter:

Post	Beløp
Estimert bygge- og anleggskostnad	kr 100 000 000
50 %-terskel	kr 50 000 000
Kommunens direkte kontantbidrag til utbygger	kr 0
Tomteoverføring under markedsverdi	kr 0 (markedspris)
Andre direkte ytelser fra kommunen til utbygger	kr 0
Kommunens samlede direkte bidrag	kr 0

Kommunen mottar investeringstilskuddet selv og reflekterer det gjennom avtalevilkårene (husleienivå), uten å overføre verdier direkte til utbyggeren over markedsmessige vilkår. Regelen om subsidierte byggekontrakter utløses dermed ikke.



Merk: Dersom kommunen i stedet hadde bidratt med gratis tomteoverdragelse eller kontantbidrag over kr 50 000 000, ville Solbakken Borettslag vært bundet av anskaffelsesregelverket i sin kontrahering med entreprenøren. Kommunen plikter da å underrette borettslaget om dette senest ved tildelingen.

Steg 2 – Finansiering: investeringstilskudd til kommunen

Etter at samarbeidsavtalen er inngått, søker Trygg kommune Husbanken om investeringstilskudd.

Beregning (2026-satser, ordinær kommune):

Post	Beløp
Maks godkjent anleggskostnad per enhet	kr 4 272 000
Tilskuddssats	45%
Maks tilskudd per enhet	kr 1 922 400
20 enheter – samlet tilskudd	ca. kr 38 448 000

Kommunen mottar tilskuddet og reflekterer dette i avtalevilkårene med Solbakken Borettslag. Samarbeidsavtalen sikres med klausuler mot endret bruk eller salg i hele 20-årsperioden.

Steg 3 – Byggefase: MVA-kompensasjon via borettslaget (Vei 3)

Solbakken Borettslag oppfører byggene. Bygge- og anleggskostnadene på kr 100 millioner inkluderer omtrent kr 20 millioner i merverdiavgift (25 %).

Ettersom alle 20 beboerne har fått innvilget heldøgns tjenester (over 80-prosent-grensen), har Solbakken Borettslag rett til full merverdiavgiftskompensasjon direkte fra staten – uten å gå gjennom kommunen.

Forutsetninger som må være på plass:

- Boligene er særskilt tilrettelagt (rullestoltilpasset, personalbase i tilknytning til bygget)
- Beboerne er tildelt bolig gjennom kommunalt vedtak om heldøgns tjenester
- Samvirke mellom borettslaget og kommunen er dokumentert (tildelingsavtale)

Post	Beløp
Bygge- og anleggskostnad eks. MVA	kr 80 000 000
MVA (25 %)	kr 20 000 000
Kompensert MVA (100 %, > 80 %-grensen)	kr 20 000 000

To overlappende bindingsperioder – risiko i totalt 20 år

Både investeringstilskuddet og kompensasjonsbeløpet har bindingstid:

Periode	MVA-justeringsrisiko (Skatteetaten)	Tilskuddsbindingstid (Husbanken)
År 0–9 (ferdigstillelse til 9 år etter)	Ja – forholdsmessig tilbakebetaling av kompensert	Ja – full tilbakebetaling av tilskudd
År 10–20	Nei – justeringsperioden er utløpt	Ja – full tilbakebetaling av tilskudd
År 21 og utover	Nei	Nei

Samarbeidsavtalen og borettslagets vedtekter bør sikre at forbudet mot endret bruk dekker begge periodene eksplisitt.

Samlet økonomisk effekt

Ordning	Mottaker	Beløp
Investeringstilskudd (reflektert i leieavtale)	Kommunen	ca. kr 38 400 000
MVA-kompensasjon ved oppføring (Vei 3)	Solbakken Borettslag	ca. kr 20 000 000
Samlet støtte i byggefasen		ca. kr 58 400 000
Andel av total byggekostnad (kr 100 mill.)		ca. 58 %

Nesten 60 prosent av kostnadene kan dekkes av offentlige ordninger – men bare dersom prosjektstrukturen er riktig fra start, og forutsatt at bruken opprettholdes gjennom henholdsvis 9 og 20 år.

Hva betyr dette i praksis – og når må beslutningene tas?

Regelverket rundt omsorgsboliger er komplekst – og det avgjøres på tegnebrettet. Valg av organisasjonsmodell og prosjektstruktur, gjort tidlig i prosessen, er avgjørende for om prosjektet oppnår full støtteutnyttelse. Feil valg i planleggingsfasen kan være kostbare og irreversible.

Før prosjektering:



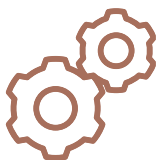
- Avklar hvilken organisasjonsmodell som gir tilgang til flest støtteordninger i dette prosjektet
- Vurder anskaffelsesplikten fra start – etter valgt organisasjonsmodell
- Sikre avtale med kommunen om tildelingsrett og tjenesteyting før prosjektering starter
- Innhent faglig bistand tidlig – de skattemessige, avgiftsrettslige og anskaffelsesrettslige vurderingene er krevende

Under bygging:



- Sørg for at boligene er faktisk tilrettelagt med tilstrekkelig nærhet til personalbase og oppfyller de fysiske kravene

I driftsfasen:



- Dokumenter løpende at beboerne har de nødvendige kommunale vedtakene
- Sikre at boligene beholder planlagt bruk innenfor begge bindingsperiodene

En gjennomtenkt plan, fulgt nøye gjennom hele prosjektets levetid, er den beste garantien for å hente ut de mulighetene regelverket gir – uten å risikere tilbakebetaling, tapte tilskudd eller ugyldige kontrakter.

Ta kontakt

Eirik Bjørhusdal Senioradvokat



☎ 480 42 528
✉ eib@harris.no

Eirik Bjørhusdal er advokat i Harris og har over 20 års erfaring med skatte- og avgiftsrett, kommunalrett, offentlige anskaffelser og eiendomsutvikling. Han har fortid fra Deloitte Advokatfirma, KPMG Law og Skatteetaten, og har bistått kommuner, ideelle organisasjoner og private utbyggere i komplekse prosjekter der regelverkene krysningsspunkter er avgjørende for resultatet.

Kompetanseområder:

- Skatt- og avgiftsrett
- Kommunalrett og forvaltningsrett
- Offentlige anskaffelser
- Eiendomstransaksjoner og eiendomsutvikling

Olav Pedersen Advokat/partner



☎ 916 94 656
✉ op@harris.no

Olav Pedersen er advokat og partner i Harris og har 26 års erfaring fra fast eiendom. Han bistår utbyggere, kommuner og ideelle aktører i hele prosjektløpet – fra kontraktsforhandlinger og avtaleutfoming, reguleringsplan, byggesak og entreprisedokument til stiftelse av borettslag og overdragelse. Hans kompetanse er særlig relevant der det juridiske rammeverket for omsorgsboliger møter de praktiske kravene til prosjektgjennomføring.

Kompetanseområder:

- Plan- og bygningsrett
- Avtalerett
- Fast eiendom
- Entreprise og boligrett

Er du i gang med et omsorgsboligprosjekt – eller vurderer du å starte et?

Ta gjerne kontakt for en uforpliktende samtale om hvilke muligheter og utfordringer regelverket innebærer for ditt konkrete prosjekt.

Harris tar en aktiv rolle – og ser på hva som faktisk er mulig. I krysningsspunktet mellom lovverk og markeds plass finnes store mulige verdier for aktører som har oversikt over begge deler.

Harris Advokatfirma AS — Rett retning