

Etablering av heis i eksisterende bygg: behov, nytte og samfunnsverdi

Rapport nr. 12-2026

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

Rapport nr. 12-2026 fra Samfunnsøkonomisk Analyse AS

ISBN-nummer: 978-82-8395-298-8
Oppdragsgiver: Huseierne i samarbeid med Husbanken og
Senteret for et aldersvennlig Norge
Tilgjengelighet: Publisert
Dato for ferdigstilling: 09.03.2026
Forfattere: Adrian Kellner Lysne, Karin Ibenholt, Jørgen
Ingerød
Kvalitetssikrer: Andreas Benedictow og Rolf Røtnes

Borggata 2B
N-0650 Oslo
Org.nr.: 911 737 752
post@samfunnsokonomisk-analyse.no

Forord

Denne rapporten er utarbeidet av Samfunnsøkonomisk analyse AS på oppdrag fra Huseierne i samarbeid med Husbanken og Senteret for et aldersvennlig Norge. Formålet med prosjektet har vært å analysere samfunnets behov for tilpasning av eksisterende bygningsmasse med heis for eldre, supplert med en forenklet samfunnsøkonomisk analyse av en innføring av et tilskudd til etterinstallering av heis.

Prosjektet har vært ledet av Adrian Kellner Lysne og er gjennomført i perioden oktober 2025 til mars 2026.

Vi ønsker å rette en særlig takk til oppdragsgiverne for et godt samarbeid, til Norkart for godt samarbeid og gode dataleveranser, til tjenestepersoner ved NAV Hjelpemiddel og tilrettelegging for innsikt om hjelpemiddelordningene og boligens tilpasningsdyktighet og til Heisrådgiveren AS for avklaringer knyttet til kostnadsmessige forhold ved etterinstallering og vedlikehold av heis. Deres bidrag har gitt viktig kontekst og styrket det faglige grunnlaget for analysen.

Oslo, 9. mars 2026

Adrian Kellner Lysne

Prosjektleder

Samfunnsøkonomisk Analyse AS

Sammendrag

Denne rapporten analyserer samfunnets behov for tilpasning av eksisterende bygningsmasse med etterinstallert heis og vurderer den samfunnsøkonomiske nytten av å innføre et tilskudd til etterinstallering av heis som et aldersvennlig tiltak. Bakgrunnen er en aldrende befolkning og en betydelig andel eldre i boliger som ikke er egnet for alderdom og nedsatt bevegelsesevne. Analysen i rapporten er todelt: (i) Hvor stort er behovet for tilgjengelighetstiltak i dagens boligmasse, og (ii) er det samfunnsøkonomisk lønnsomt å stimulere til etterinstallering av heis gjennom et offentlig tilskudd?

Den første delen av analysen bygger på registerdata fra Matrikkelen, sammenstilt av Norkart. Datagrunnlaget omfatter alle registrerte boliger i Norge og informasjon om blant annet antall etasjer, forekomst av heis, bygningstype, byggeteknisk standard (før TEK97, TEK97, TEK10/TEK17), avstand til sentrumssoner, samt beboernes alder. Boligenes egnethet for alderdom er kategorisert etter (i) etasjestruktur og heis, (ii) byggeteknisk standard og (iii) geografisk tilgjengelighet. Den andre delen av analysen er en forenklet samfunnsøkonomisk analyse av et stilisert eksempel på etterinstallering av heis i en boligblokk, med utgangspunkt i oppdaterte kostnadsanslag og befolkningsdata.

Kartleggingen viser at det i dag er om lag 470 000 boliger bebodd av personer over 67 år som kan karakteriseres som dårlig egnet for alderdom og nedsatt funksjonsevne. Av disse ligger rundt 400 000 boliger innenfor rimelig avstand til en sentrumssone, men har bygningsmessige barrierer, typisk i form av flere etasjer uten heis.

SSBs framskrivninger tilsier samtidig at befolkningen i alderen 67 år eller over vil øke med om lag 330 000 personer frem mot 2040 og med rundt 620 000 personer frem mot 2060. Med dagens bolig mønster, hvor det i gjennomsnitt bor 1,38 eldre per bolig med minst én eldre beboer, innebærer dette et behov for om lag 240 000 flere boliger for eldre frem mot 2040 og 450 000 flere boliger frem mot 2060.

Videre identifiseres om lag 248 000 boliger i boligblokker med tre etasjer eller mer uten heis som kan være aktuelle for etterinstallering. 244 900 av disse ligger i gang- eller bilavstand fra en sentrumssone, noe som innebærer at en heis i slike bygg kan gjøre dem egnet for eldre og personer med nedsatt bevegelsesevne. Etterinstallering av heis i disse boligblokkene vil kunne dekke noe av det behovet som vi dokumenterer i rapporten.

Den samfunnsøkonomiske analysen tar utgangspunkt i et nullalternativ uten tilskudd. Tiltaket som vurderes, er at et tilskudd utløser investeringer i heis som ellers ikke ville blitt gjennomført. Analysen er forenklet, men følger prinsippene for samfunnsøkonomiske analyser:

alle relevante nytte- og kostnadskomponenter identifiseres, prissettes der det er mulig, og vurderes kvalitativt der prissetting ikke er mulig.

Kostnadskomponentene omfatter investeringskostnader ved installasjon av heis, inkludert prosjektering og byggetekniske tilpasninger, samt årlige drift- og vedlikeholdskostnader.

I analysen av nyttevirkinger ligger fokus på å beskrive nytten for eldre med nedsatt bevegelighet, og på hvordan heisinstallasjon som et aldersvennlig tiltak kan bidra til å utsette eller redusere behovet for helse- og omsorgstjenester. De prissatte nyttevirkningene omfatter reduserte kostnader for det offentlige ved utsatt eller redusert behov for omsorgsbolig og institusjonsplass, reduserte kostnader for kommunal hjemmetjeneste og økt boligverdi som følge av heisinstallasjon. I tillegg identifiseres flere viktige, men ikke-prissatte effekter, herunder redusert risiko for fall i trapp, økt livskvalitet, økt selvstendighet og redusert sosial isolasjon for beboere, samt gevinster for pårørende. Disse vurderes som betydelige, men er ikke inkludert i de kvantitative netto nåverdiberegningene. Samlet innebærer dette at analysen trolig undervurderer den samlede samfunnsøkonomiske nytten. Det foreligger også andre positive nytteeffekter som ikke er inkludert i de kvantitative beregningene, blant annet gevinster for andre personer med funksjonsnedsettelse og for barnefamilier. At disse heller ikke er kvantifisert i denne analysen innebærer at den samlede samfunnsøkonomiske nytten trolig undervurderes.

Resultatene fra analysen indikerer at etterinstallering av heis med statlig tilskudd vil være samfunnsøkonomisk lønnsomt i et bygg med gjennomsnittlig aldersfordeling dersom det innebærer at flytting til omsorgsinstitusjon for eldre utsettes med i gjennomsnitt 1,5 år. Nettonytten av en slik utsettelse er om lag 32 000 kroner per leilighet, mens en utsettelse på 2 år gir en nettonytte på over 100 000 kroner. Det er imidlertid usikkerhet om hvor mye etterinstallering av heis vil kunne utsette flyttingen. Dersom antallet eldre er 29 prosent høyere enn gjennomsnittet, vil tiltaket være samfunnsøkonomisk lønnsomt også med bare ett års utsettelse av flytting til omsorgsinstitusjon. Den tidligere tilskuddsordningen som ble avvirket i 2023, var populær, og de totale søknadsbeløpene var i flere år langt over Husbankens tilskuddsramme. Husbankens prioriteringsregler tilsa derfor at bygg med en hovedandel eldre beboere skulle prioriteres. Det er derfor rimelig å anta at bygg som faktisk vil søke om og motta tilskudd i en fremtidig tilskuddsordning, i gjennomsnitt har en høyere andel eldre enn det som følger av en ren gjennomsnittsbetraktning. Dette trekker i retning av at den faktiske samfunnsøkonomiske lønnsomheten i relevante prosjekter kan være høyere enn det den stiliserte analysen tilsier.

Fordelingsmessig innebærer etterinstallering av heis at både beboere og det offentlige oppnår gevinster. Beboerne får økt tilgjengelighet, økt boligverdi og økt livskvalitet. Samtidig tilfaller en betydelig andel av de prissatte gevinstene det offentlige, særlig gjennom reduserte utgifter til institusjonsplasser og mer effektiv tjenesteyting. Dette innebærer at den privatøkonomiske gevinsten ved å installere heis kan være lavere enn den samfunnsøkonomiske gevinsten. Et tilskudd kan dermed også begrunnes som et virkemiddel for å korrigere for eksterne effekter og

bidra til at privatøkonomiske beslutninger i større grad samsvarer med samfunnsøkonomisk lønnsomhet.

Funnene i denne rapporten viser at behovet for egnede boliger til en aldrende befolkning er både stort og økende. Samlet sett vurderes det som sannsynlig at en tilskuddsordning for etterinstallasjon av heis, tilsvarende Husbankens ordning som ble avviklet i 2023, kan være et effektivt aldersvennlig tiltak for å gjøre flere boliger tilgjengelige og egnet for eldre. Effekten vil særlig kunne styrkes dersom ordningen er så etterspurt at den institusjonen som forvalter den kan prioritere prosjekter i bygg med mange eldre beboere.

Innhold

Forord	I
Sammendrag	II
1 Bakgrunn og problemstilling	1
1.1 Heistilskudd	1
2 Behovet for tilpasning av boliger	4
2.1 Behovet for tilpasning av bolig ved alderdom	4
2.2 Kjennetegn med dagens bolig mønster	6
2.2.1 Datagrunnlag	6
2.2.2 Bolig med heis	8
2.2.3 Boliger i 30 minutters radius fra kommunesenter	9
2.2.4 Bygningsteknisk regelverk	11
2.2.5 Boligenes samlede egnethet	14
2.3 Tilgjengelige hjelpemidler og tilskudd for tilpasning av bolig	19
2.3.1 Trappeheis	20
2.4 Boliger hvor heistilskuddet kan tilpasse boligen	21
2.5 Samlet vurdering av behovet for tilpasning av boliger	22
3 Verdsetting av virkninger	25
3.1 Forutsetninger for beregningene	26
3.2 Kostnader	27
3.2.1 Investeringskostnad	27
3.2.2 Vedlikeholdskostnad	29
3.2.3 Samlet kostnad av å installere heis	30
3.3 Nyttevirkninger	30
3.3.1 Beboere i borettslaget	31
3.3.2 Reduserte kostnader ved utsatt flytting til omsorgsbolig eller institusjon	32
3.3.3 Tidsgevinster for hjemmetjenesten	34
3.3.4 Redusert risiko for fall i trapp	34
3.3.5 Økt boligverdi	35
3.3.6 Økt livskvalitet	36
3.3.7 Samlet nytte av å installere en heis	36
3.4 Samlet samfunnsøkonomisk lønnsomhet	37
3.5 Usikkerhet	37
4 Samlet vurdering	40
5 Referanser	42
Vedlegg 1	44

1 Bakgrunn og problemstilling

Norge har en aldrende befolkning, og i årene fremover vil det være behov for stadig flere boliger som er tilpasset alderdom og funksjonsnedsettelse. Behovet er allerede betydelig, og økt tilgjengelighet i eksisterende boligmasse vil være viktig for å gjøre det mulig for flere å bli boende lenger i egen bolig.

Rapporten tar for seg utfordringer knyttet til en aldrende befolkning i Norge og behovet for økt tilgjengelighet i eksisterende boligmasse. Den beskriver status og behov i dagens boligbeholdning, samt tidligere og nåværende støtteordninger, herunder tilskudd til etterinstallering av heis. Videre analyserer rapporten den samfunnsøkonomiske nytten av etterinstallering av heis.

I dette kapitlet presenterer vi det tidligere tilskuddet for etterinstallering av heis som ble avvirket i statsbudsjettet for 2023, herunder ordningens formål, innretning og omfang. Analysene i rapporten tar utgangspunkt i denne nå avviklede tilskuddsordningen, som ble administrert av Husbanken, samtidig vil vi påpeke at installasjon av heis også kan støttes gjennom andre virkemidler og finansieringsordninger. Videre redegjør vi for den pågående debatten om å gjeninnføre tilskuddet. Avslutningsvis gir vi en kort oversikt over rapportens videre struktur og hvordan de påfølgende kapitlene bygger videre på analysene som presenteres her.

1.1 Heistilskudd

Husbanken har tidligere hatt en tilskuddsordning for prosjektering og etterinstallering av heis i eksisterende boligeiendommer med minst tre etasjer (Husbanken, 2018). Ordningen ble innført i 2008 og avvirket i 2023 (FHI, 2018; Stortinget, 2025)

Tilskuddet dekket inntil 50 prosent av kostnadene for etterinstallering av heis. Gode prosjekter kunne få fullfinansiering ved hjelp av lån fra Husbanken med gunstige vilkår og lavere rente - Først gjennom Husbankens grunnlån, som senere ble erstattet av Husbankens lån til boligkvalitet.

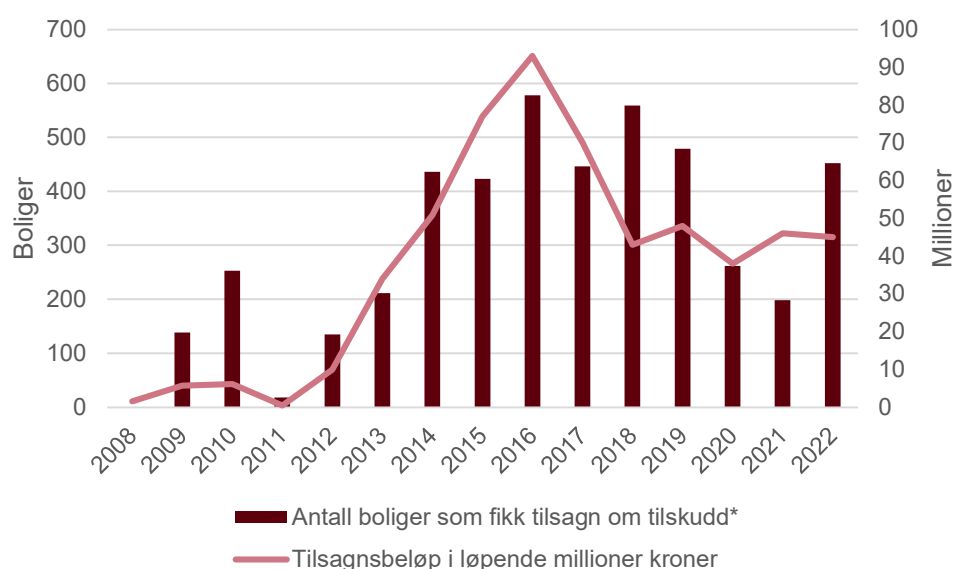
Formålet med tilskuddet var å bidra til at personer med behov for tilpasset bolig fikk nødvendig finansiering til å tilpasse sin bolig og øke tilgjengeligheten i boligmassen.

Tilskuddet var populært, og de totale søknadsbeløpene var i flere år langt over Husbankens tilskuddsramme. I perioden 2008 til 2022 ble tilskuddet brukt til å etterinstallere heis for å betjene flere enn 4500 leiligheter. Totalt ble 570 millioner kroner brukt på heistilskuddet i disse årene. Fordelingen per år av bevilgede midler og antall leiligheter vises i Figur 1.1.

Ved prioritering av søknader ble det lagt vekt på samordning med andre statlige virkemidler, antall leiligheter som heisen ville betjene, samt bygningens og leilighetenes tilrettelegging for rullestolbrukere og bevegelseshemmede. I tillegg prioriterte Husbanken søknader der hovedandelen av beboerne var eldre. (Husbanken, 2018)

Etter avviklingen av heistilskuddet, har flere tatt til orde for at det må gjeninnføres. Blant annet ble det nylig fremmet et representantforslag fra Miljøpartiet De Grønne (MDG) om å gjeninnføre heistilskuddet for å sikre at flere eldre personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig lenger (Stortinget, 2025). Det kom totalt ti skriftlige innspill i høringen av forslaget, og forslaget om å gjeninnføre Husbankens tilskudd til heis støttes av samtlige.

Figur 1.1 – Fordelt heistilskudd



*Antall boliger er boligene som blir betjent av heis

Kilder: Husbankens årsrapporter 2015, 2016, 2018 og 2022

I de kommende kapitlene går vi nærmere inn på ulike sider ved behovet for tilpasning av boliger, med særlig vekt på temaer knyttet til tilgjengelighet og etterinstallering av heis. I kapittel 2 presenterer vi først behovet for tilpasning av boliger, der vi tar utgangspunkt i befolkningens alderssammensetning og det økende behovet for boligtilpasning blant eldre. Vi vurderer hvor egnet dagens boliger er for denne gruppen, basert på data fra Folkeregisteret og Matrikkelen. Her ser vi blant annet på avstand til kommunens sentrumssone, byggeteknisk standard og om boligen ligger i en fleretasjes bygning uten heis. Kapitlet avsluttes med en beskrivelse av hvordan ulike tilpasningstiltak, som bruk av hjelpemidler og etterinstallering av heis, kan bidra til å møte

utfordringer knyttet til lav boligstandard. Deretter analyserer vi omfanget av boliger hvor etterinstallering av heis kan være aktuelt, og dermed hvor et eventuelt heistilskudd kan bidra til å gjøre boligene bedre egnet for eldre.

I kapittel 3 gjennomfører vi en forenklet samfunnsøkonomisk analyse av heistilskuddet. Her vurderer vi de økonomiske konsekvensene av å etterinstallere heis, både for enkeltpersoner og for samfunnet som helhet. Analysen inkluderer blant annet en drøfting av kostnader og gevinster, og belyser hvordan økt tilgjengelighet kan føre til bedre livskvalitet, redusert behov for institusjonsplasser og mer bærekraftige lokalsamfunn. Samlet gir de to kapitlene et bredt bilde av utfordringer og muligheter knyttet til boligtilpasning og tilskuddsordninger for heis.

I kapittel 4 gir vi en samlet vurdering av analysene. Her sammenstiller vi behovet og mulighetene for tilpasning av boligmassen med resultatene fra den samfunnsøkonomiske analysen av heistilskuddet. Vi vurderer i hvilken grad etterinstallering av heis fremstår som et treffsikkert og kostnadseffektivt tiltak for å møte det identifiserte behovet, og drøfter hvilke forutsetninger som må være oppfylt for at tiltaket skal gi høy samfunnsnytte.

2 Behovet for tilpasning av boliger

Tilgjengelige boliger er viktige i alle livsfaser, men særlig for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. I boligblokker er heis en sentral løsning for å sikre mobilitet og gjøre det mulig å bo trygt og selvstendig. I dette kapitlet ser vi på behovet og mulighetene for tilpasning av boliger ut fra befolkningens alderssammensetning og dagens boligbeholdning.

I dette kapitlet presenterer vi behovet og mulighetene for tilpasning av boliger. Vi tar først utgangspunkt i befolkningens alderssammensetning og det tilhørende behovet for boligtilpasning for de eldre. Videre viser vi hvor egnet boligene eldre bor i er i dag, basert på data fra Folkeregisteret og Matrikkelen. Vurderingen av boligenes egnethet bygger på avstand til kommunens sentrumssone, byggeteknisk standard og om boligen ligger i en fleretasjes bygning uten heis. Avslutningsvis beskriver vi hvordan utfordringer knyttet til lav boligstandard i noen tilfeller kan reduseres gjennom tilpasningstiltak, herunder bruk av hjelpemidler og etterinstallering av heis.

2.1 Behovet for tilpasning av bolig ved alderdom

I NOVA-rapporten Mobilitet blant eldre på boligmarkedet (Sørvoll, et al., 2020) fremgår det at flere velger bolig med tanke på alderdom eller funksjonsnedsettelse jo eldre de er når de flytter inn. Andelen øker fra 34 prosent blant dem som flyttet inn i alderen 50–59 år til 56 prosent i alderen 60–67 år, og videre til 68 prosent blant dem som flyttet inn i alderen 68–75 år. I samme rapport fremgår det at om lag en tredjedel av respondentene i aldersgruppen 70–75 år flyttet inn i sin nåværende bolig etter fylte 60 år, og at rundt halvparten flyttet inn etter fylte 50 år. Dette kan indikere at hensyn til alderdom og boligens egnethet i økende grad vektlegges når personer kommer i en viss alder. Dermed vil også hensynet til boligens egnethet for eldre få større samfunnsmessige vekt etter hvert som antall eldre øker i samfunnet.

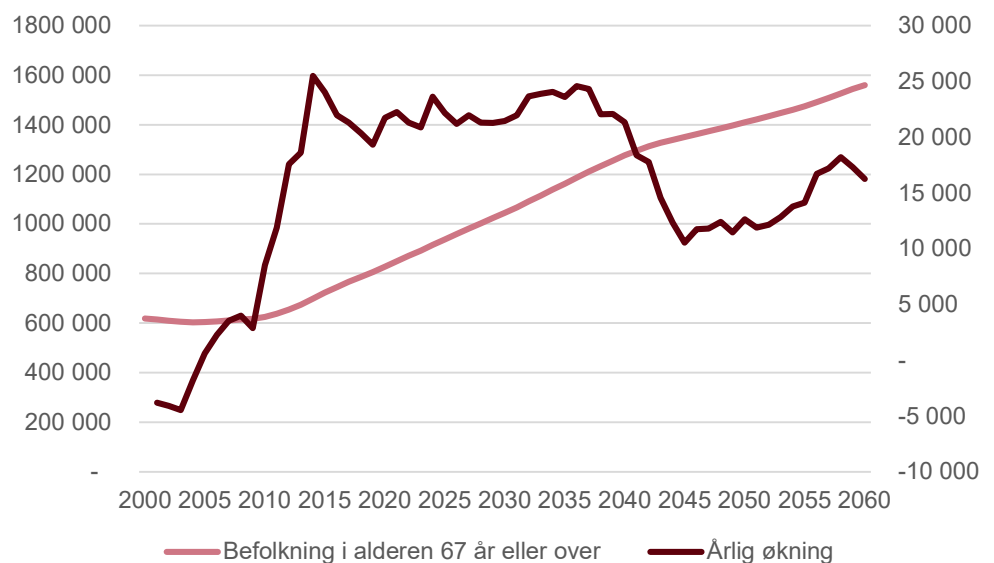
Samtidig er det ikke alle som har økonomisk mulighet til, eller av andre grunner finner det hensiktsmessig, å flytte fra sin nåværende bolig. Også denne befolkningsgruppens behov vil få større samfunnsmessig vekt etter hvert som antall eldre øker.

Husbankens boligundersøkelse for 2025 viser at det er en betydelig interesse for tiltak som kan gjøre det enklere å bo hjemme lenger (Husbanken, 2025). Seks av ti innbyggere svarer at de enten sannsynligvis eller svært sannsynlig ville søkt om tilskudd til boligtilpasning dersom en slik ordning ble tilgjengelig. Dette indikerer at behovet for og etterspørselen etter boligtilpasningstiltak er utbredt, særlig i møte med alderdom og funksjonsnedsettelse.

Samtidig viser statistikk fra Statistisk sentralbyrå at bruken av helsetjenester begynner å øke i årene før 70-årsalderen og tiltar ytterligere med økende alder (SSB, 2023). Personer i slutten av 60-årene kan dermed antas å være i, eller innen relativt kort tid komme i, en situasjon med økt behov for tilrettelegging. På dette grunnlaget operasjonaliseres analysene i rapporten med utgangspunkt i personer i alderen 67 år og over. Dette er også i tråd med Statistisk sentralbyrås aldersinndeling, hvor gruppene 67–79 år og 80 år og over benyttes i øvrig statistikk. Vurderingen av etterinstallering av heis baseres derfor på antall personer i alderen 67 år og over og deres potensielle behov for boligtilpasning.

I Figur 2.1 – Eldre befolkning – historisk utvikling og framskrivinger ser vi at befolkningen i alderen 67 år eller over, som vi her definerer som eldre, har vokst siden 2005, da antallet var om lag 604 000 personer. Veksten har vært særlig tydelig det siste tiåret, og i 2025 var befolkningen over 67 år omtrent 938 000 personer. Ifølge SSBs framskrivinger vil denne delen av befolkningen fortsette å vokse med om lag 22 500 personer årlig frem mot 2040, tilsvarende en samlet økning på rundt 330 000 personer. Allerede i 2028 forventes antallet eldre å passere 1 million, og innen 2060 anslås det å overstige 1,5 millioner. Dette innebærer en økning på over 150 prosent fra 2005 til 2060, og om lag 66 prosent fra i dag og frem til 2060, tilsvarende rundt 620 000 flere eldre. Med dagens boligmønster, hvor det i gjennomsnitt bor 1,38 eldre per bolig med minst én eldre beboer, basert på Norkart-data som presenteres nærmere i kapittel 2, tilsier dette et behov for om lag 240 000 nye boliger frem mot 2040 og 450 000 nye boliger frem mot 2060.

Figur 2.1 – Eldre befolkning – historisk utvikling og framskrivinger



Kilde: SSB tabell 07459 (Historisk utvikling til og med 2025) og 14282 (Framskriving fra 2026)

Dette gjelder særlig boliger med universell utforming, heis og andre tilgjengelighetstiltak. Utviklingen peker på et økende behov for både nybygging og tilpasning av eksisterende boligmasse, herunder etterinstallering av heis, for å møte framtidige boligbehov blant eldre.

2.2 Kjennetegn med dagens boligmønster

For å vite hvor mange som har behov for eventuell støtte til installasjon av heis, er det behov for data for antallet boliger som er over flere etasjer uten heis, og hvor det bor eldre personer. Nedenfor beregner vi hvor mange det kan være.

2.2.1 Datagrunnlag

I denne delen av rapporten rapporterer vi på tall fra Norkart, hentet fra Folkeregisteret og Kartverkets register over bygninger og boliger fra matrikkelen. Datagrunnlaget omfatter alle registrerte boliger i Norge og er basert på en løpende oppdatert database. Datauttrekket ble gjennomført 5. februar 2026.

I datauttrekket har vi inkludert variabler som beskriver bygningens beliggenhet (kommunenummer og avstand til sentrumssone), antall etasjer, om det er registrert heis, samt antall boligenheter i bygningen. På boligenhetsnivå har vi opplysninger om etasjenummer, bruksareal og antall eldre bosatt i enheten. I tillegg har Norkart beregnet supplerende variabler for oss: om boligenheten er en enetasjesbolig som ligger i første hovedetasje og som ikke går over flere hovedetasjer, og byggeteknisk standard (før TEK97, TEK97, TEK10 eller TEK17), basert på tidspunkt for rammetillatelse.

Registeret har god dekning over bygninger i Norge, men noen av variablene kan ha avvik. Her redegjør vi for noen kjente avvik:

Avstand til sentrumssone

Avstanden til sentrumssone er opprinnelig beregnet som luftlinjeavstand til kommunens sentrumssone. For om lag 3 promille av boligene mangler det registrert avstand, og flere kommuner har heller ikke en definert sentrumssone. For disse boligene mangler det avstandsopplysninger, og de vil derfor ikke bli definert som innenfor kjøre- eller gåavstand fra kommunens sentrumssone i analysene.

For våre analyser er det mer relevant å benytte veiavstand enn luftlinjeavstand. Av denne grunn har vi omberegnet avstandsvariabelen. Dette beskrives nærmere i avsnitt 2.2.3.

Antall etasjer i bygningen

Antall etasjer i bygningen er i utgangspunktet hentet fra Matrikkelen. Dersom bygningsarealet er flagget som usikkert, har Norkart erstattet denne opplysningen med en modellbasert beregning av antall etasjer, basert på data fra Felles kartdatabase for bygning (FKB). Variabelen er derfor beheftet med noe usikkerhet, men samlet sett er datadekningen god, og beregningene vurderes som pålitelige.

Heis

Opplysninger om heis er hentet fra Matrikkelen. Det kan forekomme avvik i disse dataene, særlig dersom heiser er installert eller fjernet uten at dette er

meldt inn. For å vurdere datadekningen har vi gjennomført flere stikkprøver, som indikerer at Matrikkelen underrapporterer forekomsten av heis i boligbygg. Stikkprøvene er avgrenset til boligblokker med tre etasjer eller mer, oppført etter 2010, da de bygningstekniske forskriftene gjorde heis obligatorisk i bygg med boliger over tre etasjer.

I dataene identifiserte vi 19 047 boliger i boligblokker (bygningstype 142, 143, 145 og 146) med tre eller flere hovedetasjer, som fikk første rammetillatelse etter 1. juli 2010 og er oppført i 2010 eller senere, uten registrert heis. Stikkprøver av boligannonser for disse boligene viste imidlertid at noen av bygningene faktisk har heis. Antallet heiser som fremkommer i disse dataene må derfor tolkes som et lavt anslag på faktisk forekomst av heis i norske boligbygg, særlig for nyere bygg. Vi vurderer likevel statistikken som fremkommer som den beste tilgjengelige, og som samtidig kan kobles til folkeregisteret.

Vi har også sammenlignet dataene fra Matrikkelen med NIREG (Nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger). Sammenligningen viser at Matrikkelen har flere registrerte heiser i eneboliger, tomannsboliger og småhus, men færre i boligblokker og andre bygningstyper. Vi tolker dette som at Matrikkelen har lengre historikk, mens NIREG har bedre og bredere dekning i de senere årene. Med bredere dekning menes at NIREG ikke bare omfatter heiser, men også andre løfteinnretninger, som løfteplattformer, rulletrapper og trappeheiser.

Selv om NIREG trolig gir en mer fullstendig oversikt over forekomsten av heis i Norge, vurderer vi at data fra Matrikkelen likevel gir et tilstrekkelig godt grunnlag for analysene. Dette henger også sammen med at vi i denne analysen kun er interessert i løfteinnretninger som kan klassifiseres som heis, og ikke øvrige typer løfteinnretninger som inngår i NIREG.

Byggeteknisk standard

Variablene for byggeteknisk standard er basert på tidspunktet for rammetillatelse, og indikerer hvilken byggeteknisk standard bygningen i utgangspunktet er oppført i henhold til. Dette utelukker imidlertid ikke at eldre bygninger eller boligenheter kan oppfylle en byggeteknisk standard som er implementert senere enn rammetillatelsen. Eldre bygg kan enten være oppført med høyere standard enn det de daværende byggetekniske forskriftene tilsa, eller ha blitt oppgradert i ettertid.

Samtidig kan tidspunktet for rammetillatelse i enkelte tilfeller gi et misvisende bilde av bygningens faktiske alder og tekniske standard. Dette gjelder særlig ved ombygginger, bruksendringer eller mangelfull historisk registrering i Matrikkelen. Eldre bygninger kan fremstå som nye dersom tidligere bygningsstatus eller opprinnelig byggeår ikke er registrert, og nyere rammetillatelser knytter seg til ombygging snarere enn oppføring. I enkelte analyser vil vi derfor kun inkludere bygninger med registrert byggeår som er plausibelt sett opp mot den tekniske standarden.

Antall eldre beboere

Data på antall eldre som er bosatt i enheten får vi fra Folkeregisteret. Folkeregisteret har generelt god dekning av hvor personer bor, men det finnes enkelte avvik som gjør at oversikten ikke alltid samsvarer fullt ut med hvor de faktisk oppholder seg. To faktorer som kan skape avvik er:

- (1) Det forekommer at personer som flytter inn i en bolig registrerer seg i feil boligenhet. Dette skjer oftest i boligblokker, der registreringen gjerne er på riktig gateadresse og etasje, men med feil inngang eller boligenhet. I enkelte tilfeller registreres personen også på feil etasje.
- (2) Folkeregisterforskriften definerer at personer som oppholder seg på institusjon innen helse og omsorg som regel skal regnes som bosatt der de hadde sitt bosted for institusjonsoppholdet.

Selv om det kan forekomme avvik mellom faktisk bosted og registrert adresse, forventes disse å være relativt små i vår analyse. Folkeregisteret gir likevel det beste tilgjengelige datagrunnlaget for å identifisere personers bosted. Vi rapporterer derfor de eldre som boende på den adressen de er folkeregistrert, i tråd med tilgjengelige data.

Enetasjesbolig

Beregningen av hvorvidt en bolig er en enetasjesbolig varierer mellom bygningstyper. For bygningstypene 111, 112, 113, 121, 123, 131 og 133 (eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og andre småhus) regnes boligen som en enetasjesbolig dersom den ligger i en bygning med kun én etasje.

For øvrige bygningstyper regnes boligen som en enetasjesbolig dersom inngangen er i U1 (underetasje 1) eller H1 (hovedetasje 1), og boligen ikke strekker seg over flere etasjer. Vi har imidlertid ikke informasjon om inngangspartiets utforming, noe som medfører usikkerhet om i hvilken grad det er tilpasset alderdom og nedsatt funksjonsevne.

2.2.2 Bolig med heis

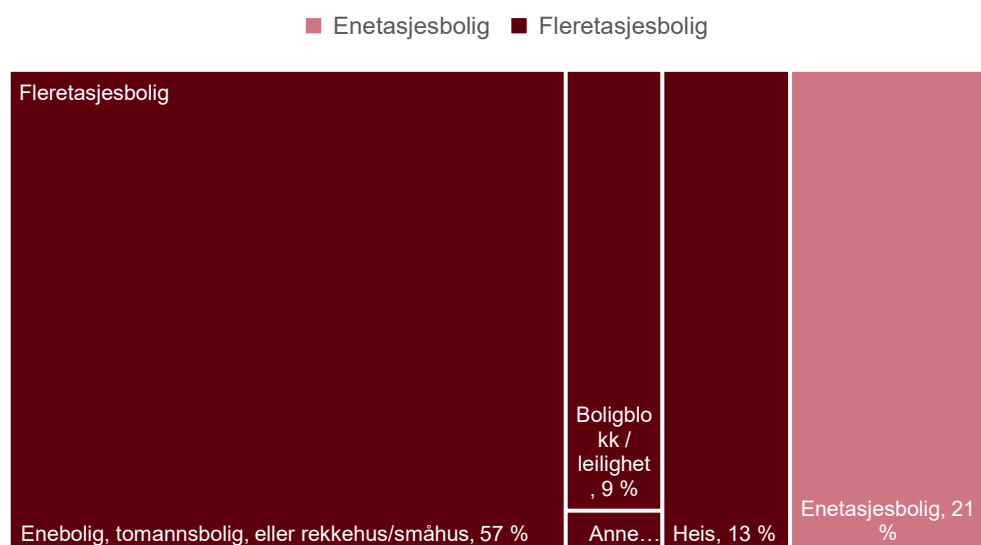
I datamaterialet finner vi 943 000 eldre i Norge. Disse er folkeregistrert på 683 200 forskjellige adresser. Av disse er 792 800 (84 prosent) registrert på 573 700 adresser uten heis. Det er likevel ikke alle som har et faktisk behov for heis. Eldre som bor i en bolig med inngang i første etasje som ikke går over flere etasjer, vil trolig kunne bli boende hjemme lenger uten behov for tilpasninger i form av heis enn, for eksempel, eldre som bor i tredje etasje i en boligblokk uten heis.

Av de 683 200 boligene hvor en person i alderen 67 år eller eldre er folkeregistrert, er 21 prosent enetasjesboliger, slik det er illustrert i Figur 2.2 på neste side. De øvrige boligene er hva vi betegner som fleretetasjesboliger, enten fordi inngangen ikke ligger i bygningens førsteetasje (f.eks. leiligheter i boligblokk), eller fordi boligen går over flere etasjer internt.

I alt 13 prosent av boligene hvor det bor én eller flere eldre personer er fleretetasjesboliger med registrert heis. Sammen med enetasjesboliger utgjør disse boligene 34 prosent av boligmassen for eldre, og kan anses som relativt godt tilpasset alderdom og funksjonsnedsettelse.

De resterende 66 prosentene av boligene hvor det bor én eller flere eldre personer, er boliger som i mindre grad er tilpasset redusert bevegelsesevne fordi beboerne vil ha vanskelig å benytte en eller flere etasjer av boligen. Av disse utgjør boligenheter i eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og andre småhus 57 prosenteneheter, boligenheter i boligblokker (hovedsakelig leiligheter) 9 prosenteneheter, mens 1 prosenteneheter er boligenheter i andre boligtyper.

Figur 2.2 – Fordeling av boliger med eldre beboere etter boligtype, etasjeløsning og tilgang til heis



Kilde: Norkart og SØA

Samlet innebærer dette at 634 600 personer i alderen 67 år eller eldre bor i 453 400 boliger som går over flere etasjer uten registrert heis. For denne gruppen kan svekket bevegelsesevne medføre behov for omfattende boligtilpasninger eller flytting.

2.2.3 Boliger i 30 minutters radius fra kommunesenter

For at en bolig skal være godt tilpasset alderdom, må det tas høyde for at eldre ofte har andre bevegelsesmønstre enn yngre personer, og at nærhet til tjenester og/eller god tilgang for hjemmetjenesten kan være av stor betydning.

Med utgangspunkt i disse forholdene har vi beregnet hvor mange boliger der det bor eldre, som ligger innenfor en 30 minutters reiseavstand fra sentrumssonen i kommunen de bor i.

Datagrunnlaget som vi benytter i beregningene gir informasjon om luftlinjeavstand til kommunens sentrumssone. I kommuner der det ikke er definert en sentrumssone, er det ikke mulig å beregne avstanden. Videre mangler det data for i underkant av 3 promille av boligene for denne variabelen. I disse tilfellene regnes boligen ikke som innenfor 30 minutters radius.

Beregningen av en 30 minutters radius forutsetter antakelser om veilengde og gjennomsnittlig hastighet. For å omregne luftlinjeavstand til veilengde benytter vi en tommelfingerregel basert på tidligere analyser fra Transportøkonomisk institutt. TØI anslår at forholdet mellom veilengde og luftlinjeavstand ligger i intervallet 1,3–1,4 for avstander opp til om lag 300 km, der faktoren 1,3 tilsvarer medianverdien. (TØI, 2018)

Formel 1 – Beregning av veilengdeavstand

$$\text{luftlinjeavstand} = \frac{\text{Veilengdeavstand}}{1,3}$$

For å anslå ganghastigheten til personer i alderen 67 år og over legger vi til grunn et bredt sett av akademiske studier og offentlige rapporter innenfor blant annet forskning på Eldres helse og byplanlegging (Dahlstedt, 1978; Studenski, et al., 2011; Dommershuijsen, et al., 2022; Duim, Lebrão, & Antunes, 2017). Samlet indikerer disse kildene at ganghastigheten for eldre typisk ligger i intervallet 0,7–1,2 meter per sekund (m/s). Studiene er gjennomført på varierende populasjoner fra ulike land, og inkluderer både skrøpelige personer og personer med og uten ganghjelpemidler. Observasjonene er i hovedsak basert på gange over korte distanser.

På denne bakgrunn legger vi oss i det nedre sjiktet av anslagene. I beregningene forutsetter vi en ganghastighet på 3 kilometer i timen, som tilsvarer 0,83 m/s. Dette innebærer at en eldre person antas å kunne gå om lag 1,5 kilometer i løpet av 30 minutter langs vei. Ved å anvende Formel 1 tilsvarer dette en luftlinjeavstand på 1 154 meter.

Ved biltransport baserer vi oss på TØIs beregninger av gjennomsnittshastighet, der denne er satt til 30 km/t for reisetider på inntil 5 minutter og øker til 60 km/t for reisetider over 85 minutter. Vi legger til grunn at økningen i gjennomsnittshastighet er lineær. Med disse forutsetningene beregner vi en gjennomsnittshastighet på 40 km/t for reiser på opptil 30 minutter. Dette innebærer at vi antar at en bil kjører 20 km på 30 minutter. Ved å anvende Formel 1 tilsvarer dette en luftlinjeavstand på i overkant av 15 km. (TØI, 2018)

En 30 minutters bilreise vurderes videre som en relevant terskel i en alderdomskontekst. Innenfor en slik avstand forventer vi at eldre personer i stor grad selv kan gjennomføre besøk til familie og venner, samt motta besøk, uten at reiselengden i seg selv utgjør en vesentlig barriere. Tilsvarende legger vi til grunn at kommunale hjemmetjenester vil ha god tilgjengelighet innenfor dette området. Avgrensningen gir dermed et hensiktsmessig mål på funksjonell nærhet ved biltransport for eldre.

Tabell 2.1 – Antall boliger med eldre beboere og avstand fra sentrumssone.

Boligtype	Antall boliger	Andel innen gangavstand	Andel innen bilavstand
Enetasjesbolig	141 300	56 %	90 %
Fleretasjesbolig	541 890	51 %	90 %
Heis	88 502	87 %	99 %
Ingen heis	453 388	44 %	88 %
Boligblokk / leilighet	60 950	81 %	98 %
Enebolig, tomannsbolig, eller rekkehus/småhus	386 330	38 %	86 %
Annet	6 108	78 %	93 %
Alle	683 190	52 %	90 %

Kilde: Norkart og SØA

Som det fremgår av Tabell 2.1, ligger 98 prosent av fleretasjes boligblokker uten heis der det bor minst én person i alderen 67 år eller over, innenfor 30 minutters kjøreavstand fra kommunens sentrumssone. Eldre beboere i disse boligene vil i stor grad ha mulighet til å opprettholde et sosialt liv med venner og familie, samtidig som det i hovedsak ligger godt til rette for at kommunens hjemmetjenester kan yte tjenester i leilighetene. Ettersom sannsynligheten for redusert mobilitet øker med alder, vil trappeoppgangene i slike bygg kunne utgjøre et betydelig hinder for sosial deltakelse. Installasjon av heis vil derfor kunne ha stor betydning for muligheten til å opprettholde sosial deltakelse for eldre beboere.

Videre ligger de aller fleste leilighetene uten heis (81 prosent) innenfor gangavstand til en sentrumssone. Dette innebærer at personer med nedsatt bevegelsesevne som bor i disse leilighetene i stor grad kan forventes å klare å ta seg til dagligvarebutikker og utføre hverdagslige ærend på egen hånd, forutsatt at det installeres heis.

Ser vi på tilsvarende statistikk for andre boligtyper (eneboliger, rekkehus og tomannsboliger) fremgår det at mange beboere i disse boligene vil kunne ha behov for å flytte for å tilpasse bosituasjonen til alderdom og funksjonsnedsettelse. Særlig for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus/småhus ligger en større andel utenfor en avstand til sentrumssonen som kan anses som rimelig for å kunne opprettholde sosial deltakelse med venner og familie eller utføre hverdagslige ærend på egen hånd. Dette kan føre til høyere etterspørsel for leiligheter med heis i tiden fremover.

2.2.4 Bygningsteknisk regelverk

Utover nivåforskjeller i boligen og manglende heis finnes det en rekke andre fysiske forhold som kan gjøre en bolig lite egnet for eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne. Særlig gjelder dette utforming og tilgjengelighet til nødvendige rom i boligen, som kjøkken, stue, bad og soverom. Dersom disse rommene ikke er tilstrekkelig tilrettelagt, kan det bli vanskelig å utføre daglige gjøremål og å klare seg uten omfattende bistand.

I tillegg kan mer generelle bygningsmessige forhold, som bredde på ganger og døråpninger, terskler og dørtyngde, utgjøre betydelige barrierer for bevegelse og trygg ferdsel i boligen. Slike forhold har i varierende grad vært regulert gjennom byggeforskriftene, men kravene til tilgjengelighet har utviklet seg betydelig over tid. Denne utviklingen innebærer at en stor del av den eksisterende boligmassen, særlig eldre boliger, i mindre grad er tilpasset behovene til en aldrende befolkning og personer med nedsatt funksjonsevne.

Byggeforskrifter før TEK97

I byggeforskrifter før TEK97 fantes det i liten grad bestemmelser som regulerte boligens tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne. Dette gjaldt særlig utforming av bad og dusj, der det ikke var krav til trinnfri dusjløsning, snuplass eller plass for hjelpemidler. Dusjkabinett med terskel eller trinn var vanlig, og badene var ofte små og lite egnet for bistand fra hjemmetjenesten.

Det fantes heller ingen krav til bredde på ganger, korridorer eller rom, noe som innebar at mange boliger fikk trange planløsninger som gjør det vanskelig å bevege seg med rullator eller rullestol. Smale døråpninger, tunge dører og høye terskler var utbredt, uten regulering av verken lysåpning, terskelhøyde eller kraftbehov for åpning av dører.

Når det gjelder kjøkkeninnredning, var det ingen krav til tilgjengelig arbeidsplass, benplass under benk eller rekkevidde til skap. Kjøkken ble i stor grad utformet for stående bruk, med overskap høyt plassert og lite hensyn til personer med nedsatt balanse eller bruk av rullestol.

TEK97 (Lovdata, 1997)

Med TEK97 ble det for første gang innført generelle prinsippkrav om tilgjengelighet i bygninger, herunder at bygninger skulle gi gode bruksmuligheter for orienterings- og bevegelseshemmede. Kravene var imidlertid i stor grad funksjonsbaserte og lite konkretisert, noe som ga betydelig rom for tolkning i praksis.

For bad og dusj innebar dette at tilgjengelighet skulle ivaretas på et overordnet nivå, men uten krav til konkrete mål for snuplass, terskelfrie løsninger eller plassering av sanitærutstyr. Tilsvarende gjaldt for ganger og kommunikasjonsarealer, der det ikke ble fastsatt minimumsbredder, men hvor løsningen skulle være «egnet» for bruk av bevegelseshemmede.

Når det gjelder dører og åpninger, stilte TEK97 krav om brukbarhet, men uten tallfestede krav til dørbredde, terskelhøyde eller åpningskraft. I praksis innebar dette at mange boliger oppført etter TEK97 fortsatt kan ha løsninger som i begrenset grad er tilpasset rullator- og rullestolbrukere.

Også kjøkkeninnredning var kun indirekte berørt gjennom generelle tilgjengelighetskrav, uten spesifikke krav til benplass, arbeidsflater eller tilgjengelig betjening fra sittende posisjon.

TEK10 (Lovdata, 2010)

I TEK10 ble tilgjengelighetskravene vesentlig styrket gjennom innføring av konkrete, tallfestede krav, særlig for boenheter som skulle være tilgjengelige for personer med nedsatt bevegelsesevne. For bad og dusj ble det blant annet innført krav til snuplass, trinnfri adkomst og tilstrekkelig plass ved toalett og dusj for bruk av hjelpemidler og eventuell bistand. Dette innebar en klar standard for utforming av bad som kan benyttes av personer med nedsatt funksjonsevne.

For ganger og øvrige kommunikasjonsarealer ble det fastsatt minimumskrav til bredde og utforming, slik at forflytning med rullestol og rullator skulle være mulig. Tilsvarende ble det stilt krav til dørbredder og passasjebredder, samt begrensninger på terskelhøyder, noe som reduserte bruken av høye terskler i nye boliger.

TEK10 stilte også tydeligere krav til dørers brukervennlighet, blant annet gjennom krav til tilgjengelig betjening og redusert motstand. Selv om åpningskraft ikke var eksplisitt tallfestet i forskriftsteksten, ble dette i større grad tematisert gjennom veiledningen.

Når det gjelder kjøkken, innebar kravene til tilgjengelig boenhet at kjøkkenet skulle kunne brukes av personer med nedsatt funksjonsevne. Dette omfattet blant annet krav til tilstrekkelig manøvreringsareal, slik at brukere kunne komme inntil kjøkkenbenk og betjene nødvendige funksjoner.

Ved innføringen av TEK10 ble også tilgjengelighet i form av heis regulert, hvor det ble krav om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenheter.

TEK17 (Lovdata, 2017)

TEK17 videreførte i stor grad tilgjengelighetsnivået fra TEK10, men med enkelte presiseringer og forenklinger. For bad og dusj ble kravene til tilgjengelighet opprettholdt, men det ble åpnet for mer fleksible løsninger, blant annet ved at snurektangel kunne benyttes som alternativ til snusirkel. For små boenheter (under 50 kvm) ble det tillatt forenklede løsninger, herunder redusert krav til snuplass på bad.

For ganger og kommunikasjonsarealer ble kravene til bredde og tilgjengelighet videreført, men med noe større rom for fleksibilitet i mindre boliger. Samtidig ble prinsippet om trinnfri adkomst og begrensning av nivåforskjeller opprettholdt som et sentralt tilgjengelighetskrav.

Når det gjelder dører og åpninger, ble brukervennlighet ytterligere tydeliggjort i veiledningen til TEK17, blant annet gjennom anbefalinger om maksimal åpningskraft for dører. Dette har særlig betydning for eldre og personer med redusert styrke. Krav til terskelhøyde og dørbredde ble i hovedsak videreført fra TEK10. Samtidig innebærer TEK17 skjerpede og mer presise krav til utforming av inngangspartier og atkomst, herunder krav om trinnfri adkomst til hovedinngang i bygg med krav om universell utforming. Dette har særlig betydning i skrånende terreng, hvor løsninger i større grad må tilpasses for å unngå nivåforskjeller og sikre tilgjengelighet.

For kjøkkeninnredning ble kravene til tilgjengelig bruk videreført, med fokus på at arbeidsflater, skap og hvitevarer skal kunne betjenes også av personer med nedsatt funksjonsevne. Samtidig åpnet TEK17 for noe mer fleksibilitet i små leiligheter, noe som i praksis kan innebære løsninger som er mindre tilpasset rullestolbrukere enn i større boenheter.

I TEK17 videreførte man også kravet om heis i bygninger med tre etasjer eller flere som har boenheter.

Oppsummering om forutsetninger for tilpasning

Boliger oppført i tråd med TEK97 og senere regelverk er gjennomgående mer egnet for alderdom og funksjonsnedsettelse enn eldre boliger. Særlig gjelder dette boliger bygget etter TEK10, samt boliger oppført etter TEK17 som har tilstrekkelig romslighet til å ivareta tilgjengelighetsløsninger i praksis. Disse boligene vil ofte være enklere å tilpasse gjennom tiltak som installasjon av heis og andre tilgjengelighetstiltak.

I Tabell 2.2 ser vi antall boliger hvor det bor minst én person i alderen 67 år eller eldre, fordelt etter byggteknisk regelverk som var gjeldende da bygningen fikk rammetillatelse. Kategorien «TEK10/TEK17 (≥ 50 kvm)» omfatter boliger som ligger i bygninger som har fått rammetillatelse i perioden 2010–2017, eller i 2017 eller senere, og som har et bruksareal på over 50 kvm. Kategorien «TEK97» omfatter boliger i bygninger som har fått rammetillatelse i perioden der 1997 til 2010. Kategorien «Før TEK97» omfatter boliger i bygninger som har fått rammetillatelse før 1997.

Som omtalt i avsnitt 2.2.1 er variabelen som dekker boligens byggtekniske standard beheftet med noe usikkerhet. Dette gjelder særlig boliger som er registrert med TEK10 eller TEK17. I flere tilfeller avviker registrert byggeår fra året for rammetillatelse. Dette kan for eksempel være tilfelle dersom bygningen opprinnelig er oppført som offentlig bygg eller privat næringsbygg og senere er ombygget til bolig. I slike tilfeller kan det forekomme avvik fra de

byggtekniske forskriftene, ettersom kravene ikke nødvendigvis lar seg fullt ut implementere innenfor eksisterende konstruksjoner.

Dersom vi kun ser på boliger med registrert byggeår innenfor perioden de aktuelle tekniske forskriftene har vært gjeldende (for eksempel at vi for TEK10 eller senere kun inkluderer boliger med registrert byggeår i eller etter 2010), får vi færre observasjoner, men også en lavere andel boliger med rammetillatelse etter 1. juli 2010. Variabelen for byggeår har imidlertid lav dekning. Dersom vi kun legger boliger med registrert byggeår til grunn, vil antallet boliger innenfor hver byggtekniske standard fremstå som lavere enn det reelt er.

Tabell 2.2 – Antall boliger med eldre beboere fordelt etter byggteknisk forskrift

Bygningsnorm	Antall boliger totalt	Andel av boliger totalt	Antall boliger med registrert plausibelt byggeår	Andel av boliger med registrert plausibelt byggeår
TEK10/TEK17 (≥ 50 kvm)	61 700	9 %	31 200	8 %
TEK97	84 100	12 %	61 200	15 %
Før TEK97	537 500	79 %	313 700	77 %
Alle	683 200	100 %	406 100	100 %

Kilde: Norkart og SØA

Tabell 2.2 viser at de fleste eldre bor i boliger som er oppført etter eldre byggtekniske standarder, der det ikke var stilt krav til tilgjengelighet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Dette innebærer at mange boliger i utgangspunktet kan ha løsninger som ikke fullt ut ivaretar behovene til personer med nedsatt bevegelsesevne.

Samtidig kan flytting til en nyere og mer tilgjengelig bolig være økonomisk krevende for mange eldre. Eksisterende boliger har ofte lavere markedsverdi enn nyere boliger med bedre tilgjengelighet, og et boligbytte kan derfor innebære behov for økt låneopptak. For personer som lever på pensjon eller nærmer seg pensjonsalder, kan dette utgjøre en barriere mot å flytte til en bedre tilpasset bolig.

I denne sammenhengen kan installasjon av heis fortsatt bidra til å bedre tilgjengeligheten i eksisterende boliger. For personer med nedsatt bevegelsesevne som har begrenset eller ingen mulighet til å benytte trapper, kan heis være avgjørende for å kunne ta seg ut av og inn i boligen på egen hånd. Heis kan dermed øke bruksverdien av boliger, også der boligen i utgangspunktet ikke fullt ut er tilpasset endrede funksjonsbehov. I praksis kan dette gjøre det mulig for enkelte å bli boende lenger i egen bolig, også når funksjonsevnen svekkes over tid.

2.2.5 Boligenes samlede egnethet

I denne delen av analysen har vi kategorisert alle boliger i Norge utfra hvor godt egnet de er for alderdom og funksjonsnedsetting. Kategoriseringen er basert på de mulige problemer som har blitt nevnt tidligere i rapporten når det

gjelder graden av egnethet for bevegelseshemmede. Dette inkluderer nivå- eller etasjeforskjeller som kan avhjelpes med heis, avstander fra sentrumssone, og bygningsnormer.

Den kategorien som anses å være mest egnet for alderdom eller funksjonsnedsettelse, betegnes som «meget godt egnet». Boliger i denne kategorien oppfyller følgende krav:

- boligen er en enetasjesbolig eller en fleretasjesbolig med heis
- boligen har fått rammetillatelse i perioden 2010–2017, eller har fått rammetillatelse i 2017 eller senere og har et bruksareal på over 50 kvm
- boligen ligger innen gangavstand til kommunens sentrumssone

I disse boligene kan vi forvente at de fleste eldre eller funksjonsnedsatte personer vil klare å benytte alle nødvendige rom i boligen fullt ut, samt at personen vil klare å ta seg til dagligvarebutikker og utføre hverdagslige ærend på egen hånd.

Neste kategori betegner vi som «godt egnet». Her er ikke kravene like strenge. Boliger i denne kategorien oppfyller ikke alle kravene for kategorien «meget godt egnet», men oppfyller følgende krav:

- boligen er en enetasjesbolig eller en fleretasjesbolig med heis
- boligen har fått rammetillatelse i 1997 eller senere
- boligen ligger innen gang- eller bilavstand til kommunens sentrumssone

I denne kategorien kan vi forvente at de fleste eldre eller funksjonsnedsatte personer i stor grad vil kunne benytte seg av alle nødvendige rom i boligen, klare å opprettholde et sosialt liv med venner og familie samt muliggjøre for kommunens hjemmetjenester til å yte tjenester fullt ut.

Den tredje kategorien betegner vi som «egnet». Boliger i denne kategorien oppfyller ikke alle kravene for kategoriene «meget godt egnet» eller «godt egnet», men oppfyller følgende krav:

- boligen er en enetasjesbolig eller en fleretasjesbolig med heis
- boligen ligger innen gang- eller bilavstand til kommunens sentrumssone

I denne kategorien kan vi forvente at eldre eller funksjonsnedsatte beboere vil klare å benytte seg av alle nødvendige rom gitt noen mindre tilpasninger av de nødvendige funksjonene i boligen. Beboerne vil også klare å opprettholde et sosialt liv med venner og familie samt muliggjøre for kommunens hjemmetjenester til å yte tjenester fullt ut.

Den siste og fjerde kategorien betegner vi som dårlig egnet. I denne kategorien finner vi alle boliger som ikke oppfyller alle kravene til noen av de ovenstående kategoriene. Dette omfatter boliger som går over flere etasjer uten tilgang til heis hvilket vil gjøre at bevegelseshemmede personer vil få vanskelig med å benytte deler av eller hele boligen. Dette innebærer en risiko for at nødvendige rom ikke er samlet på entreplan. Eller så ligger boligen så pass langt bort fra sentrumssonen at eldre beboere kan få vanskelig med å opprettholde et sosialt liv med venner og familie samt muliggjøre for kommunens hjemmetjenester til å yte tjenester fullt ut.

I Tabell 2.3 på neste side, kan vi se at eldre beboere er noe overrepresentert i egnede boliger, om enn marginalt. Dette stemmer godt overens med tidligere rapporter, omtalt i avsnitt 2.1 som viser at mange gjør aktive boligvalg med tanke på alderdom og funksjonsnedsettelse allerede i 50- og 60-årene. Men det reflekterer også at egnede boliger i større grad faktisk er bebodd enn mindre egnede boliger.

Tabell 2.3 – Antall boliger i ulike egnethetskategorier

Tilpasningsgrad	Antall boliger	Andel av alle boliger	Antall boliger med eldre	Andel av boliger med eldre beboere
Dårlig egnet	1 975 500	72 %	469 300	69 %
Egnet	546 400	20 %	134 800	20 %
Godt egnet	146 200	5 %	51 100	7 %
Meget godt egnet	92 700	3 %	28 100	4 %
Alle boliger	2 759 000	100 %	683 200	100 %

Kilde: Norkart og SØA

I dataene identifiserer vi 655 900 eldre personer som er folkeregistrert i 469 300 boliger som vi kategoriserer som dårlig egnet for alderdom og funksjonsnedsetting. Dette illustrerer et betydelig behov for flere egnede boliger.

Av de 469 300 boligene er 69 100 klassifisert som dårlig egnet fordi de ikke ligger innenfor bilavstand fra en sentrumssone. I disse boligene bor det 95 000 personer i alderen 67 år eller over. Lokasjonskriteriet vurderes uavhengig av boligens fysiske utforming. Det innebærer at en bolig kan være registrert som dårlig egnet utelukkende på grunn av beliggenhet, selv om den for eksempel er en enetasjesbolig eller har heis. Disse boligene vil ikke anses som egnede selv om man etterinstallerer heis. For å oppnå en mer egnet bosituasjon vil det derfor i hovedsak være nødvendig med flytting.

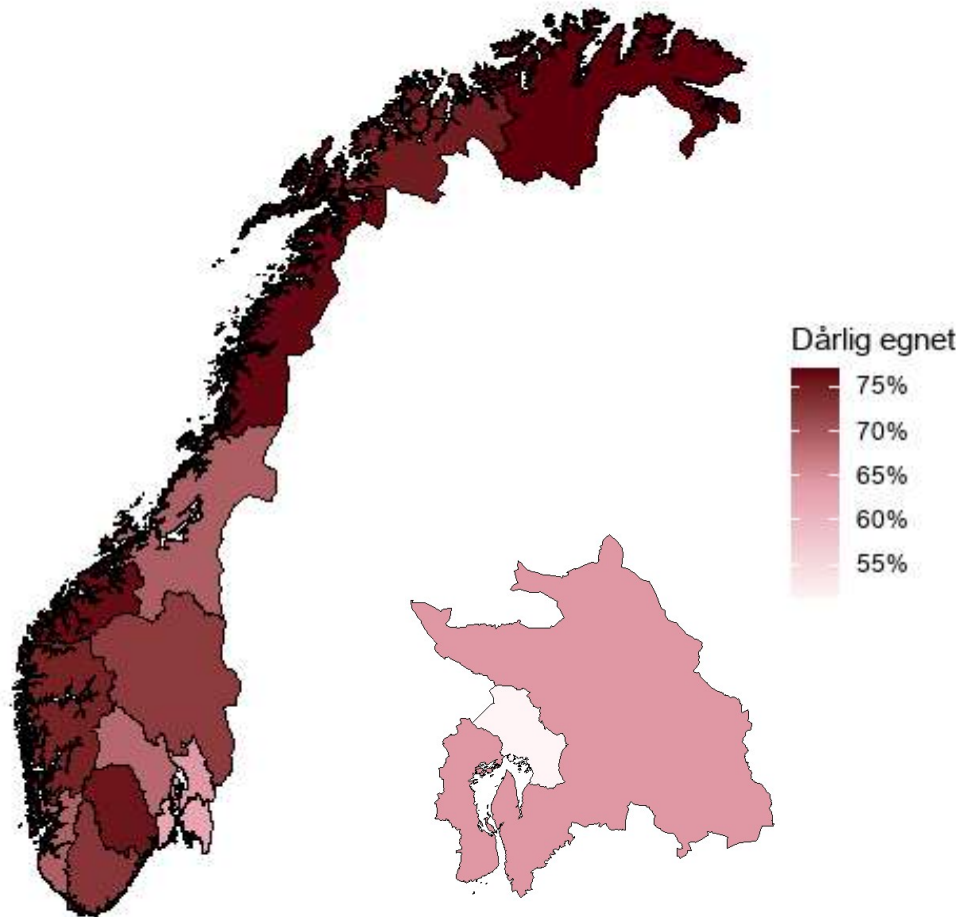
Samtidig identifiserer vi 399 700 dårlig egnede boliger, hvor det bor 560 300 personer i alderen 67 år eller over, som ligger innenfor bilavstand til sentrumssone. Disse boligene er klassifisert som dårlig egnet på grunn av bygningsmessige forhold, det vil si at de verken er enetasjesboliger eller fleretasjesboliger med heis.

Estimatet på antallet eldre som bor i boliger som er dårlig tilpasset er fortsatt konservativt i lys av at vi i dataene ikke tar høyde for inngangspartiets tilgjengelighet. Mange norske boliger er bygget i skråninger eller andre terreng med nivåforskjeller, noe som i praksis ofte innebærer trinn eller bratt adkomst til inngangsdøren. Slike forhold kan redusere tilgjengeligheten betydelig, selv i boliger som ellers fremstår som egnede basert på etasjestruktur og heistilgang.

I Figur 2.3 - Andel dårlig egnede boliger blant eldre, per fylke vises andelen eldre i hvert fylke som bor i en dårlig egnet bolig. Oversikten er også tilgjengelig som tabell i vedlegg 1. Figuren viser store variasjoner mellom

fylkene i andelen eldre som bor i dårlig egnede boliger. Lavest andel finner vi i Oslo, Vestfold og Østfold. Høyest andel finner vi i Finnmark, Telemark og Møre og Romsdal. I tabellen i vedlegg 1 kan vi se at dette i stor grad samsvarer med hvilke fylker som har lavest respektive høyest andel dårlig egnede boliger totalt sett. Resultatene kan delvis forklares av strukturelle forskjeller mellom fylkene: Flere av fylkene med høy andel dårlig egnede boliger er mindre tettbefolkede, med lengre avstander til sentrumssoner. I tillegg har disse fylkene en større andel eneboliger over flere etasjer uten heis.

Figur 2.3 - Andel dårlig egnede boliger blant eldre, per fylke, med utsnitt av Oslo og Akershus



Ser vi på den samlede boligmassen, oppfyller en relativt stor andel boligene kravene til å være egnet. Om lag 28 prosent, tilsvarende 785 300 boliger, kategoriseres som egnet, godt egnet eller meget godt egnet. Dette innebærer imidlertid ikke nødvendigvis at disse boligene er reelt tilgjengelige for eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne som ønsker eller har behov for å flytte. Et problem kan være at boligene ligger i en annen kommune eller landsdel enn der personen bor i dag. Flytting kan dermed innebære tap av nærhet til familie, venner og etablerte nettverk, noe som kan utgjøre en betydelig barriere.

Figur 2.4 på neste side viser andelen eldre i hvert fylke som bor i en bolig vi har kategorisert som egnet, godt egnet eller meget godt egnet. Sammen med tabellen i vedlegg 1 ser vi at fylker med høy andel egnede boliger i stor grad samsvarer med fylkene der den høyeste andelen eldre bor i egnede boliger. I disse fylkene vil det derfor være bedre tilgang på boliger som er tilpasset alderdom og nedsatt funksjonsevne, noe som gjør det enklere å flytte til en egnet bolig.

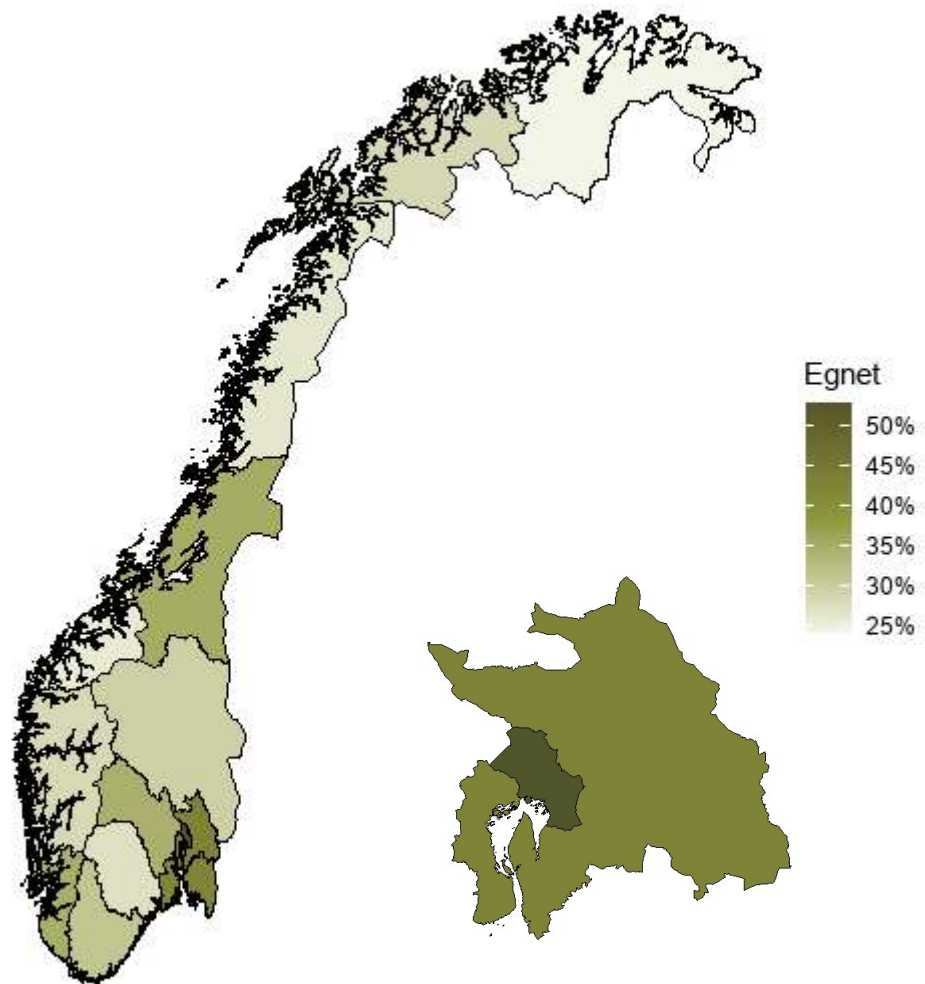
I tillegg finnes det et annet problem: Selv om boligene legges ut for salg, er de ikke nødvendigvis økonomisk tilgjengelige for eldre. Høye boligpriser og begrensede muligheter til å betjene nytt lån kan gjøre det krevende å flytte til en mer egnet bolig. Dersom flere eldre skal ha mulighet til å flytte til egnede boliger, trengs det flere rimelige boliger med heis.

Gitt en forventet befolkningsvekst i den eldre befolkningen på 66 prosent frem mot 2060 (jf. Avsnitt 2.1) og under forutsetning av at eldre i samme grad som i dag bor i boliger som vi betegner som egnet, tilsier beregningene et behov for om lag 140 000 flere egnede boliger.

Over tid vil nybygg bidra til å øke tilgangen på boliger som er egnet for alderdom og funksjonsnedsettelse. Det bygges årlig nye boliger i Norge, og disse oppføres i tråd med nyere byggetekniske forskrifter, som stiller strengere krav til tilgjengelighet enn eldre regelverk. Dette innebærer at andelen egnede boliger gradvis vil øke. Samtidig har igangsettingen av nye boligprosjekter vist en nedadgående trend siden 2016¹. Bidraget fra nybygg til den samlede boligtilgangen er derfor begrenset på kort og mellomlang sikt. På kort sikt vil imidlertid disse boligene være relativt dyre sammenlignet med eldre boliger, noe som kan gjøre dem mindre økonomisk tilgjengelige for eldre. Derfor ligger hovedutfordringen nå i den eksisterende boligmassen. For å møte behovene til en aldrende befolkning vurderer vi det derfor som nødvendig å tilrettelegge eksisterende boliger gjennom ulike tilpasningstiltak, slik at flere kan bli boende i egen bolig over tid.

¹ SSB, statistikkbanken tabell 03723

Figur 2.4 - Andel godt og meget godt egnede boliger blant eldre, per fylke, med utsnitt av Oslo og Akershus



Kilde: Norkart og SØA

2.3 Tilgjengelige hjelpemidler og tilskudd for tilpasning av bolig

I boliger som går over flere etasjer og ikke har installert heis, kan eldre og personer med varig nedsatt bevegelsesevne få begrenset mulighet til å benytte deler av eller hele boligen. Dette gjelder særlig personer som har

nedsatt gangfunksjon og ikke klarer å gå i trapp, for eksempel brukere av rullator eller rullestol, eller personer som har falt (i trapp) og føler seg utrygge når de går i trapp. Slike forhold kan gjøre det vanskelig å nå nødvendige funksjoner som inngang, kjøkken, stue, bad og soverom.

I noen boliger, som eneboliger, rekkehus eller tomannsboliger der alle nødvendige rom er samlet på ett plan, vil disse begrensningene ha mindre betydning for den enkeltes hverdag. Dersom nødvendige funksjoner derimot er fordelt over flere plan, kan personer med nedsatt bevegelsesevne måtte gjennomføre omfattende tiltak for å tilpasse boligen.

Slike tiltak kan blant annet omfatte montering av trappeheis eller løfteplattform, eller annen ombygging for å sikre at alle nødvendige rom og funksjoner er samlet på ett plan. Husbanken kan gi lån til tilpasning av egen bolig, og fra sommeren 2026 er det planlagt å åpne for søknader om et nytt tilskudd til aldersvennlig oppgradering av boliger. Det er også mulig å søke bistand fra NAV Hjelpemiddelsentral til tilrettelegging eller installasjon av løsninger som kan tilpasse boligen. Som hovedregel låner NAV ut aktuelle hjelpemidler, men i enkelte tilfeller kan det gis tilskudd til kjøp av nødvendige hjelpemidler. Bistand fra NAV forutsetter dokumentert og varig nedsatt bevegelsesevne med forventet varighet på minst to år, og tildelingen er knyttet til den enkelte person.

Tidsbruken for kartlegging av behov og saksbehandling vil variere mellom kommuner, men den bevegelsehemmede personen må i mange tilfeller regne med flere uker med begrenset mulighet til å benytte boligen før installasjonen av hjelpemidlene kan begynne.

2.3.1 Trappeheis

Dersom en person bor i en leilighet i en høyere etasje, med alle nødvendige rom samlet på samme plan, kan trappeheis være et aktuelt tiltak. Et vilkår for montering av trappeheis er at evakuering fortsatt skal være mulig etter at trappeheisen er installert i trappeløpet.

Rent rettslig kan NAV ikke avslå en søknad om trappeheis med den begrunnelse at boligen i seg selv er lite egnet for alderdom eller funksjonsnedsettelse. NAVs vurdering er knyttet til den enkeltes dokumenterte behov og til om tiltaket er forsvarlig å gjennomføre, herunder om krav til sikkerhet og evakuering kan ivaretas. I tilfeller der boligen vurderes som lite hensiktsmessig på lengre sikt, kan NAV anbefale å se på alternative bolig-løsninger, men en slik anbefaling utgjør ikke i seg selv et avslagsgrunnlag.

Når en person med nedsatt bevegelsesevne har behov for trappeheis, er det vanlig at NAV låner ut selve seteenheten til brukeren. Skinnesystemet er derimot spesialtilpasset den konkrete trappeoppgangen og brukerens behov, og må normalt installeres på nytt ved hver tildeling. Dette medfører kostnader for det offentlige, anslått til om lag 200 000–300 000 kroner per installasjon, basert på samtaler med NAV Hjelpemidler og tilrettelegging.

Bruken av trappeheisen er begrenset til personer med tilgangsnøkkel og har derfor normalt liten eller negativ nytteverdi for andre beboere i oppgangen. Når brukeren flytter eller dør, returneres seteenheten til NAV. Skinnesystemet forblir som regel montert i trappeløpet så lenge eier ønsker det, men dersom det ikke forventes nytt behov i overskuelig framtid, blir det ofte demontert og kassert.

De tiltakene som tilbys gjennom NAV Hjelpemiddelsentral er i hovedsak knyttet til den enkelte person med dokumentert og varig nedsatt bevegelsesevne. Kartlegging av behov og saksbehandling kan ta tid, og i denne perioden kan bruken av boligen være begrenset. Tiltakene er i liten grad permanente, har begrenset nytteverdi for andre beboere, og kan medføre betydelige kostnader som i stor grad bortfaller når bruken avsluttes. Disse utfordringene ville i mindre grad gjøre seg gjeldende i boliger der det allerede er installert heis.

2.4 Boliger hvor etterinstallering av heis er aktuelt

Heistilskuddet var aktuelt for alle boligbygg med tre etasjer eller flere. I Husbankens prioriteringsregler ble det lagt vekt på hvor mange leiligheter heisen kunne betjene, graden av tilrettelegging av heis og bygning for rullestolbruk, samt leilighetenes muligheter for tilpasning til personer med nedsatt bevegelsesevne.

I praksis innebar dette at tilskuddet i all hovedsak var aktuelt for boligblokker med flere leiligheter i tredje etasje og/eller høyere. Enkelte bygninger som i matrikkelen er registrert med andre bygningstyper enn boligblokk, kunne også være aktuelle for tilskuddet, for eksempel dersom en bygning registrert som kjøpesenter var samlokalisert med leiligheter. Slike tilfeller må imidlertid anses som sjeldne.

I denne analysen vil vi se på hvor mange boliger i boligblokk som kan være aktuelle for et heistilskudd. I analysen er det gjort flere avgrensninger. Boliger i bygninger der det allerede er registrert heis er utelatt. Analysen omfatter heller ikke boliger i bygninger med færre enn tre hovedetasjer med boliger eller boliger som ligger på adresser med færre enn tre boligheter.

Statistikken som presenteres avgrenses trinnvis basert på boligenes antatte muligheter for tilpasning til personer med nedsatt bevegelsesevne, i tråd med bygningsforskriftene. Først tar vi utgangspunkt i alle boliger som oppfyller de overordnede avgrensningene knyttet til antall etasjer og boligheter, og som ikke har heis eller ligger i førsteetasje. Deretter avgrenser vi utvalget til boliger som har fått rammetillatelse etter 1997, og som dermed forventes å oppfylle kravene i TEK97 eller senere. I et siste trinn avgrenser vi analysen til boliger som har fått rammetillatelse i perioden 2010–2017, samt boliger som har fått rammetillatelse i 2017 eller senere og som er større enn 50 kvm. Disse boligene forventes å være fullt egnet alderdom eller funksjonsnedsettelse.

I 2.4 viser vi statistikk på totalt antall boligheter i boligblokk som kan være aktuelle for tilskudd for etterinstallering av heis. Totalt finner vi 248 000 boligheter som kan være aktuelle for tilskudd. 244 900 av disse ligger innenfor gang- eller bilavstand fra en sentrumssone. Dette vil gjøre dem mer egnede for eldre beboere. En stor andel av bolighetene er bygget med lavere byggeteknisk standard enn TEK97. Dette kan gjøre boligen mindre egnet for alderdom og nedsatt funksjonsevne enn boliger med høyere byggeteknisk standard, men det kan også gjøre boligen mer økonomisk tilgjengelig for eldre.

Tabell 2.4 – Boliger i boligblokk som kunnet være aktuelle for heistilskudd

	Alle	Før TEK97	TEK97	TEK10/TEK17 (≥ 50 kvm)
Gangavstand	215600	170800	12700	32200
Bilavstand	29300	21800	2200	5300
Utenfor bilavstand	3100	1800	200	1000
Alle	248000	194400	15100	38500

Kilde: Norkart og SØA

Forskrift TEK10 og TEK17 § 12-3 annet ledd fastsetter at «Bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet, skal ha heis». I utgangspunktet innebærer dette at vi ikke burde finne boliger med rammetillatelse etter 1. juli 2010 uten heis i statistikken i Tabell 2.4 – Boliger i boligblokk som kunnet være aktuelle for heistilskudd. Vi minner samtidig om at variabelen for heis inneholder enkelte avvik fra faktiske forhold, noe vi har avdekket gjennom stikkkontroller i dataene (jf. avsnitt 2.2.1). Enkelte observasjoner kan også skyldes unntak fra de byggetekniske kravene i TEK10 eller TEK17. Slike unntak kan for eksempel gis ved ombygging eller bruksendring fra offentlig bygg eller næringsbygg til boligformål, der tilgjengelighetskravene ikke nødvendigvis får fullt gjennomslag i eksisterende konstruksjoner. Avvikene i dataene for heis antas å være mindre for eldre bygg, blant annet fordi heis i slike bygg oftere er etterinstallert som et eget tiltak, noe som normalt gir tydeligere registrering i matrikkelen.

Overordnet viser statistikken i Tabell 2.4 – Boliger i boligblokk som kunnet være aktuelle for heistilskudd at det finnes et betydelig antall blokkleiligheter som er egnet for etterinstallering av heis og dermed for Husbankens tilskuddsordning. Disse boligene er dessuten i stor grad lokalisert nær sentrumssoner, noe som gjør dem bedre egnet for eldre og personer med nedsatt funksjonsevne.

2.5 Samlet vurdering av behovet for tilpasning av boliger

Den demografiske utviklingen innebærer et markant økt behov for boliger som er egnet for en aldrende befolkning. Antallet personer over 67 år vil øke med om lag 22 500 per år frem til 2045, og framskrivingene viser at etterspørselen etter tilgjengelige boliger vil vokse tilsvarende. Med dagens boligmonster, hvor det i gjennomsnitt bor 1,38 eldre per bolig med minst én eldre beboer, anslår vi et behov for om lag 240 000 flere boliger for eldre frem mot 2040 og 450 000 flere boliger frem mot 2060.

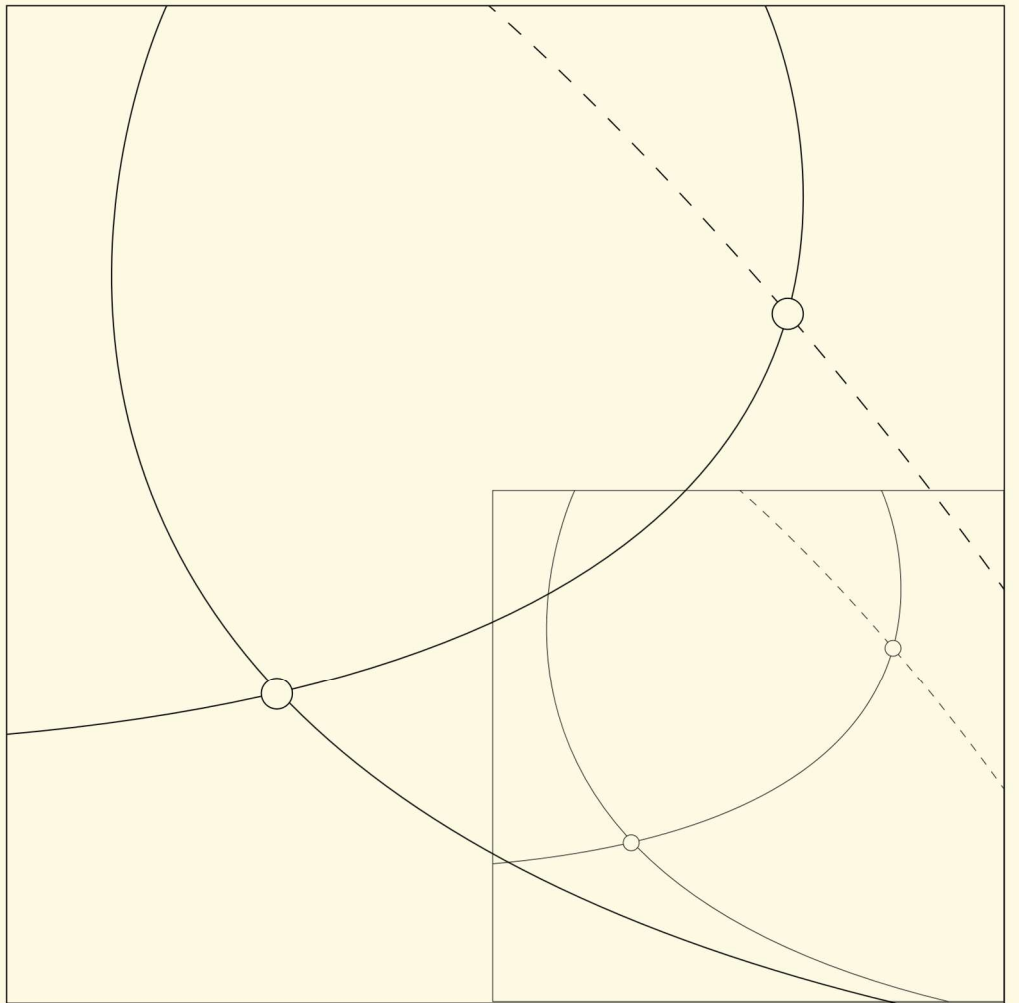
Analysene viser samtidig at en betydelig del av dagens eldre allerede bor i boliger som er lite tilpasset redusert mobilitet. Om lag 470 000 boliger bebodd av personer over 67 år vurderes som dårlig egnet, enten fordi boligen mangler heis, har flere etasjer internt eller ligger på steder som gir begrenset tilgang til tjenester og nettverk. For mange i denne gruppen vil tilpasninger være nødvendig for å kunne bo hjemme lenger, mens andre vil være avhengige av

å flytte til mer hensiktsmessige boliger. Tallene er imidlertid beheftet med noe usikkerhet: manglende data om inngangspartiens tilgjengelighet tilsier at estimatet trolig er for lavt, mens usikkerhet knyttet til variabelen som angir om det finnes heis i bygget kan trekke i motsatt retning og innebære at estimatet er for høyt.

NAV's hjelpemiddelordninger kan avhjelpe situasjonen for enkeltpersoner, men ordningenes individuelle karakter og saksbehandlingstid gjør at løsningene ofte er midlertidige og lite treffsikre på bygningsnivå. Særlig tiltak som trappeheis gir begrenset varighet og liten nytte for andre beboere. Dette trekker i retning av at permanente, bygningsmessige tiltak, som installering av heis, i mange tilfeller vil være mer samfunnsøkonomisk og praktisk hensiktsmessig enn personrettede hjelpemidler. Samtidig finnes det flere andre tilskuddsordninger som kan være relevante for boligtilpasning utover heisinstallasjon, herunder det planlagte tilskuddet til aldersvennlig oppgradering gjennom Husbanken.

Potensialet for slike strukturelle tilpasninger er betydelig: Analysen identifiserer 244 900 boliger i boligblokker som kan være aktuelle for Husbankens heistilskudd til etterinstallering av heis. Dette representerer en stor andel boliger som relativt raskt kan gjøres mer tilgjengelige for dagens og framtidens eldre, og som samtidig kan redusere behovet for kostbare omsorgs- og institusjonstjenester.

Samlet sett viser funnene i kapittel 2 at behovet for å tilpasse eksisterende boligmasse for alderdom og nedsatt funksjonsevne er både stort og økende. Samtidig viser analysene at det finnes et betydelig antall fleretasjes boligbygg uten heis som kan være aktuelle for etterinstallering. På denne bakgrunn fremstår en tilskuddsordning for etterinstallering av heis, som prioriterer bygninger med mange eldre beboere, som et treffsikkert virkemiddel for å møte deler av dette behovet.



3 Verdssetting av virkninger

I dette kapitlet presenterer vi en forenklet samfunnsøkonomisk analyse av å innføre et tilskudd for etterinstallasjon av heis basert på husbankens heistilskudd som ble avvirket i 2023.

Å installere en heis i en eksisterende boligblokk kan gi flere nyttevirksomheter, for den enkelte beboer og for samfunnet. Kostnaden av å installere heis må vurderes opp mot disse nytteeffektene. Hvis nytteeffektene forventes å være høyere enn kostnaden, er det samfunnsøkonomisk lønnsomt å installere en heis.

I denne analysen er tiltaket vi analyser en gjeninnføring av heistilskuddet, hvor vi forutsetter at dette tilskuddet vil utløse investeringer i heis som ellers ikke ville ha blitt gjennomført. Boligeiere kan selvsagt velge å installere en heis og bekoste dette uten noen offentlig støtte, hvis de mener at gevinsten for dem selv (beboere og eiere) er større enn kostnaden. Denne type investeringer er (i prinsippet) ikke en del av vår analyse.²

Nytten og kostnadene av et tiltak måles ut fra et såkalt nullalternativ, dvs. en situasjon uten det aktuelle tiltaket. For nye tiltak er det typisk dagens situasjon, og slik er det også i vår analyse, dvs. en situasjon hvor det ikke finnes et heistilskudd.

I dagens situasjon kan det skje at investeringer i heis som er samfunnsøkonomisk lønnsomme ikke gjennomføres fordi de ikke er privatøkonomisk lønnsomme. En privat eier vil for eksempel ikke ta hensyn til sparte kostnader for samfunnet ved redusert behov for sykehjemsopphold, men kan ta hensyn til den eventuelt økte livskvaliteten ved å kunne bo hjemme lenger. Å installere en heis vil dermed ha nytteeffekter for samfunnet i stort som overstiger den nytten en privat eier tar hensyn til i sin kalkyle. Nyttevirksomheter for andre enn den som foretar investeringen omtales i samfunnsøkonomisk analyse som eksterne effekter. Tilskudd til å installere heis er en måte å korrigere for disse eksterne effektene, og bidrar til at den privatøkonomiske beslutningen om en investering blir mest mulig lik den samfunnsøkonomiske.

I dette prosjektet har vi gjennomført en forenklet samfunnsøkonomisk analyse. En fullstendig samfunnsøkonomisk analyse inkluderer alle vesentlige virkninger av et tiltak for samfunnet, og er som regel svært omfattende. I en

² Gitt at boligen fyller kravene til heistilskudd fra Husbanken, så vil de kunne søke om å få tildelt tilskudd, men de vil i tilfelle være så kalte gratisspassasjerer – ettersom de ville ha gjennomført investeringen uansett. I enhver støtteordning må man akseptere at det finnes noen gratisspassasjerer, ettersom det som regel er svært krevende å utelukke dem.

slik analyse verdsettes alle identifiserte virkninger i kroner der det er mulig, og for virkninger som ikke kan prissettes gjøres det en systematisk vurdering. Videre gjennomføres grundige usikkerhetsanalyser og en kartlegging av tiltakets fordelings effekter.³ En forenklet samfunnsøkonomisk analyse bygger på samme prinsipper, men bruker grove anslag, standardverdier og kvalitative vurderinger for å gi et raskt og kostnadseffektivt beslutningsgrunnlag, og gir derfor lavere presisjon og dokumentasjonsgrad enn en full analyse.

3.1 Forutsetninger for beregningene

I beregningen av den samfunnsøkonomiske netto nytten benytter vi oss av et stilisert eksempel, på samme måte som i Oxford Research (2016). De beregnet, basert på faktiske data fra prosjekter som hadde fått støtte fra Husbanken, en gjennomsnittlig kostnad pr leilighet som fikk tilgang på en heis. For å beregne nytten tok de utgangspunkt i et fiktivt sameie med 75 leiligheter, og basert på data fra SSB fant de antall beboere over 66 år, dvs. hvor mange som var forventet å få nytte i form av å kunne bo lenger hjemme. aldersfordelingen i sameiet var den samme som SSBs tall for beboere i bolig uten heis.⁴ Vi benytter i prinsippet samme metode, men med oppdaterte tall og et eksempel som er utformet på en litt annen måte.

I vår analyse ser vi kun på nytten for eldre personer, hvor det å installere en heis betyr at de kan bo hjemme lenger. I den grad det bor andre bevegelseshemmede i den berørte boligblokken vil også de ha nytte av at det installeres heis. Det kan imidlertid antas at yngre personer med en vedvarende/kronisk funksjonsnedsettelse i utgangspunktet ikke vil bosette seg i en boligblokk uten heis. Det kan selvsagt ikke utelukkes at yngre personer, gjennom ulykker eller sykdom, blir bevegelseshemmede og vil ha nytte av en heis, men disse er antatt å være så få at de ikke vil gi «utslag» i vår analyse.

Andre beboere vil også ha nytte av en heis, for eksempel ved transport av tyngre gjenstander og ved bruk av barnevogn. Denne nytten vil først og fremst materialiseres gjennom en verdiøkning på boligene, se nærmere omtale nedenfor.

Øvrige forutsetninger i den samfunnsøkonomiske analysen er at heisen forventes å ha en levetid på 25 år, som også legges til grunn som analyseperiode. Nåverdien av framtidige nytte- og kostnadsvirkninger beregnes ved bruk av en kalkulasjonsrente på 4 prosent.⁵

³ DFØs veileder for samfunnsøkonomisk analyse: https://www.dfo.no/sites/default/files/2023-10/Veileder_samfunnsokonomiske_analyser_nov23.pdf

⁴ Oxford Research gjør imidlertid en feil når de beregner antall personer over 66 år, som overvurderer antallet. De har basert seg på andelen av alle over 66 år som bor i en blokkleilighet uten heis (24 prosent) istedenfor andelen personer over 66 år av de som bor i en boligblokk uten heis (14 prosent).

⁵ I tråd med Finansdepartementets rundskriv R-109/2021 om Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser, skal levetiden som benyttes i analysen reflektere perioden tiltaket faktisk forventes å være i bruk. For heiser innebærer dette normalt en levetid på om lag 20–30 år, da de fleste heiser etter denne perioden vil ha behov for omfattende modernisering eller utskiftninger som kostnadsmessig tilsvarer en ny investering. Videre følger det av rundskrivet at det skal benyttes en standard kalkulasjonsrente på 4 prosent (realrente) for de første 40 årene av et tiltaks levetid.

3.2 Kostnader

Å installere en ny heis har en kostnad, bestående av selve heisen og installasjonskostnaden, inkludert eventuelle kostnader for nødvendig tilpasning av bygningen. Videre vil det påløpe vedlikeholdskostnader gjennom heisens levetid. Disse kostnadene betales i utgangspunktet av boligeier.

Med et heistilskudd kan imidlertid boligeier søke om få tilskudd for å dekke deler av investeringskostnaden. Dette tilskuddet vil da være en overføring fra «alle» til den som installerer en heis. En slik overføring er ikke noen reell kostnad for samfunnet, men måten overføringen blir finansiert på vil medføre en kostnad. Denne type overføringer finansieres gjennom skatteinntekter, men det å pålegge en skatt vil medføre et effektivitetstap i økonomien, som er beregnet til å utgjøre 20 prosent av skatteinntekten, se Finansdepartementets rundskriv R-109/2021. Overføringer som finansieres av skatter vil derfor pålegges en skattekostnad på 20 prosent av overføringen.⁶

Heistilskuddet medfører også administrative kostnader, både hos Husbanken, som mottar og behandler søknader, og hos tiltakshaverne, som utarbeider søknader og rapporterer på bruken av tilskuddet. Vi har imidlertid ikke anslag på hvor mye tid som brukes på dette pr. tilskudd. Deler av denne tidsbruken inngår normalt i de prosjektkostnadene som entreprenøren fakturerer for, men ikke hele. Den resterende, ikke-fakturerte administrative tidsbruken vurderes samlet sett som marginal sammenlignet med investerings- og installasjonskostnadene, og vi ser derfor bort fra denne i analysen.

For den enkelte beboer kan bokostnadene påvirkes ettersom fellesgjelden eller leien vil øke for å betale egenandelen. Den økte bokostnaden er imidlertid ikke en samfunnsøkonomisk kostnad, den viser kun hvem det er som betaler for investeringen og vedlikeholdet (som er de samfunnsøkonomiske kostnadene). I en samfunnsøkonomisk analyse har det ikke noen betydning hvem som betaler denne kostnaden, med unntak av at offentlig finansiering medfører en skattefinansiering, som omtalt over. Økte bokostnader for den som bor i leiligheten motvirkes også av at det å installere en heis mest sannsynlig vil øke verdien av boligen. Påvirkning på bokostnader og boligverdi er nærmere drøftet i avsnitt 3.3.5.

Dersom tiltaket medfører at eldre og andre hjelpetrequende blir boende hjemme lengre, kan utgiftene til hjemmetjenesten øke. Dette motvirkes av at hjemmetjenester er vesentlig billigere enn kommunale omsorgsboliger og andre institusjonsplasser. Den totale effekten på de offentlige tjenestene drøftes i avsnitt 3.3.2.

3.2.1 Investeringskostnad

Kostnaden ved å installere heis kan variere betydelig. Variasjonen avhenger i stor grad av hvor heisen plasseres, og de fysiske og bygningsmessige forholdene på stedet. Plasseringen av heisen vil i stor grad være betinget av byggets beliggenhet og de fysiske forholdene rundt eiendommen

Dersom heisen installeres i eksisterende trappeløp, vil kostnadene blant annet avhenge av i hvilken grad eieren og beboerne ønsker å bevare dagens utforming. Dette er særlig aktuelt i eldre bygårder, der bygningen kan være verneverdig, eller hvor det er et uttalt ønske om å bevare byggets estetiske

⁶ Og motsatt vil tiltak som fører til reduserte utbetalinger fra det offentlige gi reduserte skattekostnader.

uttrykk. Ved etterinstallering av heis i eksisterende trappeløp vil bygningens opprinnelige utforming også sette begrensninger på mulig heisstørrelse.

Dersom heisen skal installeres utenpå bygningen vil kostnadene i stor grad avhenge av grunnforholdene der ny heissjakt og inngang etableres. Om tiltaket krever graving eller sprengning i fjell, eller omfattende sikring av den eksisterende bygningsmassen, kan dette medføre betydelige merkostnader.

For å anslå kostnadene ved etterinstallering av heis har vi innhentet kostnadstall fra flere gjennomførte prosjekter. I denne rapporten baserer vi kostnadsanslaget på ett konkret prosjekt som ble gjennomført med tilskudd fra Husbanken i et borettslag i en kommune i Innlandet i perioden 2020–2022.

I prosjektet ble det installert totalt 15 heiser, én per oppgang, i tilbygg oppført foran de enkelte trappeoppgangene. Prosjektets opprinnelige budsjett var på 53 millioner kroner. Sluttkostnaden ble 53 203 428 kroner, hvorav Husbanken dekket 26,5 millioner kroner, mens borettslaget finansierte de resterende 26,7 millioner. I kostnadsanalysen trekker vi fra merverdiavgiften, ettersom denne ikke utgjør en samfunnsøkonomisk kostnad, men en overføring fra kjøper til staten.

Borettslaget besto av totalt 164 leiligheter, som alle fikk nytte av heisene, enten for å nå boliger i øvre etasjer, for tilgang til bodarealer i kjeller, eller for å muliggjøre trinnfri adkomst for personer med rullestol eller rullator.⁷ Den totale samfunnsøkonomiske kostnaden per leilighet ved installasjon av heis beregnes til 285 000 kroner.

Tabell 3.1 – Fordeling av investeringskostnad for etterinstallering av heis

	Total kostnad, inkl. mva	Total kostnad, eks. mva	Kostnad per heis, eks. mva	Kostnad per leilighet, eks. mva
Borettslag	kr 26 703 428	kr 21 362 742	kr 1 424 183	kr 130 260
Husbanken	kr 26 500 000	kr 21 200 000	kr 1 413 333	kr 129 268
Total investeringskostnad	Kr 53 203 428	Kr 42 562 742	kr 2 837 516	kr 259 529

Siden Husbankens tilskudd finansieres med skatteinntekter, medfører de også en skattekostnad på 20 prosent av utgiftene, jf. omtale i avsnitt 3.2. Dette innebærer at det må legges til en skattekostnad på 25 850 kroner per leilighet. Denne kostnaden ville ikke påløpt dersom finansieringen hadde skjedd uten bruk av skattefinansierte midler. Den samlede investeringskostnaden for samfunnet utgjør dermed 285 380 kroner per leilighet.

Vi har innhentet flere kostnadsanslag for etterinstallering av heis, knyttet til to prosjekter utover referanseprosjektet omtalt over. Vi har imidlertid valgt å ikke basere våre kostnadsanslag på disse prosjektene, ettersom de begge er enkeltprosjekter med kun én heis per prosjekt. Slike prosjekter har gjennomgående høyere kostnader per leilighet, blant annet fordi stordriftsfordeler uteblir, og kostnadsnivået i stor grad påvirkes av

⁷ Det er veletablert at beboere i leiligheter som ligger i høyere etasjer i gjennomsnitt vil ha større nytte av heis enn beboere i lavere etasjer. Enkelte borettslag og sameier velger derfor å fordele kostnadene for heis basert på denne antatte nytten. I denne analysen bortser vi imidlertid fra slike fordelingseffekter og fokuserer istedenfor bare på samfunnsseffektene.

stedsspesifikke forhold knyttet til plasseringen av heisen. Selv om vi ikke benytter disse prosjektene som grunnlag for våre hovedanslag, har vi valgt å redegjøre for dem her av hensyn til åpenhet og transparens i analysen.

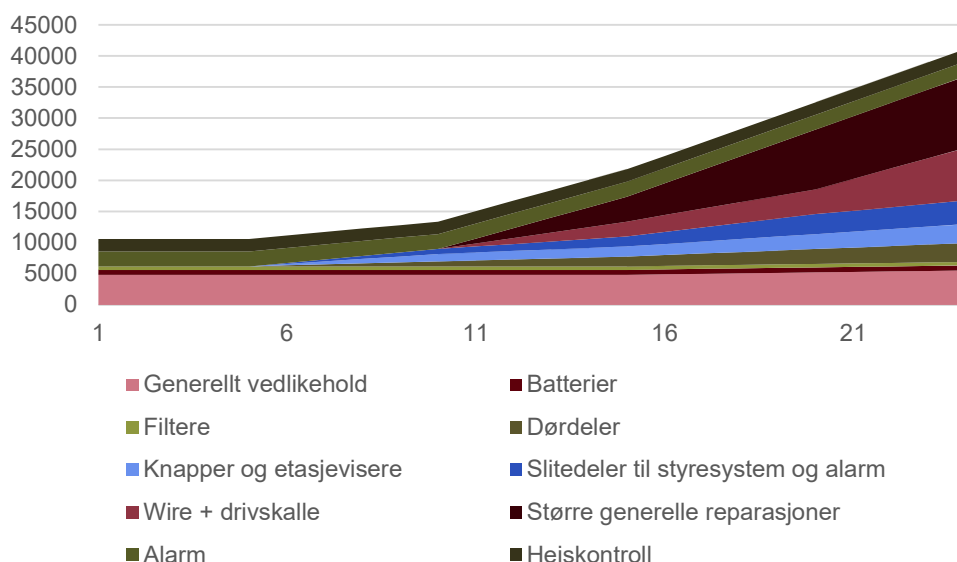
Det ene prosjektet omfatter etterinstallering av heis i en oppgang i en eldre bygård i Oslo. Heisen ble installert i eksisterende trappeløp og hadde en noe mindre størrelse. Den gjennomsnittlige samfunnsøkonomiske kostnaden for dette prosjektet er beregnet til 325 000 kroner per leilighet.

Det andre prosjektet vi har innhentet kostnadsanslag fra, er lokalisert i Akershus fylke. Her ble den gjennomsnittlige samfunnsøkonomiske kostnaden beregnet til 620 000 kroner per leilighet. Det høye kostnadsnivået reflekterer at det var behov for betydelige bygningsmessige tilpasninger på stedet der heisen skulle etableres.

3.2.2 Vedlikeholdskostnad

I tillegg til kostnaden for selve installeringen av heisen påløper det løpende kostnader til drift og vedlikehold i etterkant. Anslagene for vedlikeholdskostnader er basert på opplysninger innhentet fra Heisrådgiveren AS som fremstilt i Figur 3.1 – Årlige vedlikeholdskostnader per heis eks. mva. I beregningene legger vi til grunn en levetid på 25 år, som også benyttes som analyseperiode. Dette innebærer ikke at heisen nødvendigvis er fullt utslitt etter 25 år, men reflekterer en økonomisk levetid der det typisk vil være behov for omfattende modernisering eller utskiftinger som kostnadsmessig kan tilsvare en ny investering. Vi bortser også fra mulig restverdi av investeringen etter 25 år. Nåverdien av framtidige nytte- og kostnadsvirkninger er beregnet ved bruk av en kalkulasjonsrente på 4 prosent.⁸

Figur 3.1 – Årlige vedlikeholdskostnader per heis eks. mva



Kilde: Heisrådgiveren AS og SØA

Nåverdien av vedlikeholdskostnadene er beregnet på grunnlag av årlige kostnader eksklusive merverdiavgift, ved bruk av følgende formel:

⁸ I tråd med Finansdepartementets rundskriv R-109/2021 om Prinsipper og krav ved utarbeidelse av samfunnsøkonomiske analyser.

$$NV = \sum_{t=1}^{25} \frac{K_t}{(1+r)^t}$$

Hvor t angir år, r er kalkulasjonsrenten, og K_t betegner de årlige vedlikeholdskostnadene.

Beregningene viser at nåverdien av vedlikeholdskostnadene utgjør 294 944 kroner per heis. Med totalt 15 heiser i borettslaget innebærer dette en samlet nåverdi på 4 424 160 kroner. Når dette beløpet fordeles på 164 leiligheter, tilsvarer det en nåverdi av vedlikeholdskostnadene på 26 976 kroner per leilighet.

3.2.3 Samlet kostnad av å installere heis

Samlet vil kostnaden for installering og vedlikehold av heis i løpet av en forventet levetid på 25 år være 312 360 kroner per leilighet.

Tabell 3.2 – Samlet samfunnsøkonomisk kostnad av å etterinstallere heis, kroner pr leilighet.

	Kr. per leilighet
Investeringskostnad	259 530
Skattekostnad	25 850
Vedlikeholdskostnader	26 980
Total samfunnsøkonomisk kostnad	312 360

3.3 Nyttevirkninger

Å installere en heis i en bolig vil gi nytte både for de som bor i boligen og for samfunnet i stort. De viktigste nytteeffektene er forventet å være:

Virkninger for privatpersoner, spesielt for eldre og personer med nedsatt bevegelsesevne:

- Økt livskvalitet, som rommer mange forhold, herunder:
 - Bostabilitet
 - Trygghet
 - Mobilitet
 - Selvstendighet
 - Sosialt liv
 - Redusert isolasjon
- Redusert risiko for fall i trapp
- Økt boligverdi

Virkninger for det offentlige (skattebetalerne):

- Reduserte utgifter til omsorgsboliger/sykehjemsplasser
- Effektiviteten til hjemmetjenester

Virkningene for det offentlige kan til stor del verdsettes i kroner, mens de øvrige virkningene til stor del må håndteres som ikke-prissatte effekter. Samtidig er den økte boligverdien et uttrykk for den økte livskvaliteten, og det kan derfor være en risiko for dobbelttelling av de positive virkningene hvis de både behandles som ikke-prissatte og det tas hensyn til den økte boligverdien. Dette drøftes mer i detalj nedenfor.

3.3.1 Beboere i borettslaget

For å beregne nytten utgår vi fra samme borettslag som vi har hentet kostnadene fra. Dette borettslaget består av 164 leiligheter.

Vi har imidlertid ikke antall beboere eller aldersfordeling for dette borettslaget, og benytter oss derfor av statistikk fra SSB for å beregne dette. Når det gjelder aldersfordelingen har vi sett på beboere som er 67 år eller eldre (i to aldersgrupper; 67-79 og 80 år eller eldre), og vi har benyttet statistikk for 2024 (som er det siste året det finnes tall for antall personer fordelt på ulike bygningstyper).

I 2024 bodde 1 145 265 personer i boligblokk, og det var totalt 702 866 boliger i denne type bygninger, dvs. at det i snitt bodde 1,6 personer i hver bolig.⁹ Det betyr at i de 164 leilighetene i vårt eksempel bor det 267 personer.

I 2024 var det videre totalt 699 777 personer som bodde i en bolig med inngang i 2. etasje eller høyere og som ikke hadde tilgang til heis. I tillegg har vi beregnet at det bodde omtrent 96 300 personer i første etasje i disse bygningene, og at det dermed bodde ca 796 000 personer i boligblokker eller andre bygninger uten heis i 2024. Aldersfordelingen for disse fremgår av Tabell 3.3.

Tabell 3.3 – Antall personer som bor i boligblokker eller andre boliger¹⁰ uten heis, fordelt på aldersgruppe

Aldersgruppe	Antall i 1. etasje	Antall i 2.-4. etasje	Antall i 5. etasje eller høyere	Totalt	Andel av beboere i en boligblokk
0-19 år	16 155	113 179	4 184	133 518	17 %
20-29 år	20 277	136 101	11 213	167 591	21 %
30-39 år	17 668	120 260	8 095	146 023	18 %
40-49 år	11 868	81 843	4 375	98 086	12 %
50-66 år	17 471	120 528	6 401	144 400	18 %
67-79 år	9 253	63 806	3 420	76 479	10 %
80 år eller eldre	3 630	25 121	1 251	30 002	4 %
TOTALT	96 322	660 838	38 939	796 099	100%

Kilde: SSB (tabell 11040, 11509)

Basert på tallene i Tabell 3.3 beregner vi at det bor 25,7 personer mellom 67 og 79 år og 10,1 personer som er 80 år eller eldre i borettslaget. Hvis vi

⁹ SSB Statistikkbanken tabell 11040

¹⁰ Ekskludert eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedehus og andre småhus.

trekker fra at 12 prosent av disse er forventet å bo i 1. etasje, gjenstår 22,6 personer mellom 67 og 79 år og 8,9 personer som er 80 eller eldre, og som er de som forventet å ha størst nytte av at det blir installert en heis.

3.3.2 Reduserte kostnader ved utsatt flytting til omsorgsbolig eller institusjon

Å få installert heis betyr at mobiliteten øker for personer med nedsatt bevegelsesevne, og det kan medføre at man klarer å bo hjemme lengre og at flytting til en omsorgsbolig eller institusjon utsettes. Hvis dette er tilfelle, reduseres kommunale utgifter til disse tjenestene. Samtidig vil de aller fleste av disse personene kreve kommunale hjemmetjenester i større eller mindre grad, slik at kommunens kostnader for disse tjenestene øker. Men disse tjenestene koster vesentlig mindre enn en plass i en omsorgsbolig eller på institusjon slik at det vil være en gevinst for samfunnet.

Brukerne av langtidsplass i institusjon er i all hovedsak eldre personer, og om lag 3 av 4 er over 79 år. Tabell 3.4 viser hvor stor andel av befolkningen totalt og i ulike aldersgrupper, som brukte ulike former for omsorgstjenester i 2024.

Det kan være interessant å notere at bruken av institusjonsplasser har gått ned de siste 20 årene (dvs. de år SSB har statistikk). I 2007 hadde 32 prosent av alle eldre enn 89 år plass på institusjon, mens tilsvarende tall i 2024 var 20 prosent. Samme tendens gjelder for aldersgruppene 67-79 og 80-89 år, om enn i noe mindre grad.

Andelen som bruker noen form for hjemmetjeneste har økt i samme periode, men ikke i tilsvarende grad. Det er flere forklaringer til denne utviklingen, ikke minst er det en effekt av politiske prioriteringer hvor det er et ønske om at eldre skal kunne bo hjemme lengst mulig, både for at det antas å være en viktig faktor for god livskvalitet og at institusjonsplasser er svært kostbare sammenlignet med hjemmebaserte tjenester.

Tilgang til heis kan ha hatt en marginal betydning for nedgangen i bruk av institusjonsplasser, og det har i denne perioden vært en økning i antall boliger i boligblokk som har tilgang til heis, fra 34 prosent i 2012 til 45 prosent i 2025.¹¹ Det kan ikke utelukkes at andelen eldre på institusjon er høyere for de som bodde i en bolig uten heis enn for de som har tilgang til heis. Det betyr at vi kan ha undervurdert nytten av utsatt flytting til institusjon noe.

Basert på tallene i Tabell 3.4 antar vi at blant beboerne mellom 67 og 79 år vil 1,12 prosent måtte flytte til en omsorgsbolig eller institusjon hvis det ikke installeres en heis og 7,9 prosent av beboerne som er 80 år eller eldre. Dette tilsvarer 0,25 personer i aldersgruppen 67-70 år og 0,7 personer 80 år eller eldre i vårt borettslag.

Korrigerte brutto driftsutgifter for en institusjonsplass for hele landet var 1 667 408 kr i 2024.¹² For de som blir boende hjemme, men fortsatt vil ha bruk for hjemmetjenester må kostnaden for hjemmetjenesten trekkes fra for å få netto besparelse. Som Oxford Research (2016) forutsetter vi at alle de som blir boende hjemme ytterligere et år vil trenge hjemmetjenester. Korrigerte brutto driftsutgifter for helse- og omsorgstjenester til hjemmeboende for hele landet var 80,444 milliarder kroner i 2024.¹³ Det var i alt 264 600 brukere av

¹¹ SSB, statistikkbanken tabell 10148

¹² SSB, statistikkbanken tabell 12293

¹³ SSB, statistikkbanken tabell 12362

hjemmetjenester i 2024, hvilket gir en gjennomsnittlig kostnad pr bruker på drøye 304 000 kr.

Tabell 3.4 – Brukere av omsorgstjenester, 2024, prosent

	I alt	0-49 år	50-66 år	67-79 år	80 år eller eldre
Tjenester i alt	5,47	2,38	3,46	9,45	44,01
Kun praktisk hjelp	0,58	0,33	0,45	0,88	3,58
Kun helsetjenester i hjemmet	1,96	1,01	1,59	3,45	12,02
Både praktisk hjelp og helsetjenester i hjemmet	1,14	0,34	0,85	2,09	10,21
Tidsavgrenset opphold i institusjon	0,18	0,09	0,06	0,34	1,49
Langtidsopphold i institusjon	0,56	0,02	0,12	1,12	7,94
Andre tjenester til hjemmeboende	1,06	0,58	0,39	1,58	8,76

Kilde: SSB, tabell 06969, SØA

Netto besparelse ved utsettelse av flytting til institusjon vil dermed være 1 363 375 pr år og plass. Det kan imidlertid antas at de som fortsetter å bo hjemme fremfor å flytte til institusjon, vil være noe mer pleietrengende enn den gjennomsnittlige mottakeren av hjemmetjenester. Vi kan derfor ha undervurdert kostnaden for hjemmetjenester, og følgelig overvurdert nytten av utsatt flytt noe.

Hvor mange år en heis vil utsette en flytting til institusjon er svært usikkert. Vi har ikke funnet noen kausale studier som estimerer hvor lenge etterinstallasjon av heis faktisk utsetter en flytting. Oxford Research (2016) antar at flyttingen utsettes 1 år, og i mangel på et mer presist estimat antar vi det samme. I vurderingen av usikkerhet ser vi også på hva det har å si om flyttingen i stedet utsettes med 1, 1,5 eller 2 år. Vi forutsetter videre at aldersfordelingen i borettslaget er konstant over tid, og at det dermed for hvert år i analyseperioden er det samme antallet personer som kan bo hjemme i ytterligere et år.

Den diskonterte netto besparelsen for det offentlige av å utsette flytting til institusjon med et år er lik 127 030 kr. pr leilighet i sameiet. Ettersom disse institusjonsplassene finansieres med skatteinntekter, har de en skattekostnad (se omtale over). Ifølge SSB finansieres drøyt 92 prosent av tjenestene til sykehjemsplasser og hjemmetjenester av det offentlige¹⁴, og dermed skal det legges til en redusert skattekostnad på totalt 23 450 kr. pr leilighet. Det betyr at den samlede gevinsten (nyttien) for samfunnet av utsatt flytting er lik 150 500 kr pr. leilighet. I lys av en aldrende befolkning, hvor en økende andel av beboerne i en gjennomsnittlig oppgang over tid vil være i aldersgrupper

¹⁴ SSB, statistikkbanken tabell 10811

med høyere risiko for institusjonsflytting, må dette anslaget betraktes som konservativt.

3.3.3 Tidsgevinster for hjemmetjenesten

Samtidig kan hjemmetjenesten bruke noe mindre tid på å nå beboere som bor i høyere etasjer hvor det tar lengre tid å ta trappen enn det tar å bruke heisen. Det kan også gi mindre slitasje for personell i hjemmetjenesten.

Ifølge SSB (se Tabell 3.4) er det 8 prosent av alle i aldersgruppen 67-79 år som bruker omsorgstjenester i hjemmet, og 34,6 prosent av alle som er 80 år eller eldre. Det betyr at det i vårt borettslag er det 1,81 beboere i aldersgruppen 67-79 år og 3,1 beboere som er 80 år eller eldre som bruker hjemmetjenester.

Det er stor variasjon i hvilken type tjenester som den enkelte bruker, varierende fra enkle oppgaver slik som rengjøring og innkjøp av dagligvarer, til mer avansert hjemmesykepleie. Det er også stor variasjon hvor hyppig den enkelte får besøk, fra et par ganger pr. måned til flere ganger daglig. For tjenesten innkjøp av dagligvarer mv. kan det å installere en heis medføre at den enkelte beboer ikke lenger har behov for hjemmetjenester, men vi antar at dette utgjør en så pass liten andel av den totale bruken av hjemmetjenester at dette kan ses vekk fra.

Vi har ikke klart å finne oppdatert statistikk over antall besøk fra hjemmetjenesten pr uke, og velger derfor å benytte samme tall som Oxford Research (2016), og som i sin tur baserer seg på en rapport fra SSB (2015). Vi antar derfor at brukerne i aldersgruppen 67-79 år får 1,1 besøk pr uke og de som er 80 år eller eldre får 6,5 besøk. I vårt case tilsvarer dette 22 besøk til beboere i borettslaget pr uke.

Oxford forutsetter at hjemmetjenesten ved å bruke heis fremfor trapper sparer 2 minutter pr besøk, og vi bruker samme estimat på spart tid. Den årlige tidsbesparelsen blir dermed 3,4 timer for beboere i aldersgruppen 67-79 og 34,5 timer for aldersgruppen 80 år og eldre. Med en timelønn på 350 kr blir den årlige totale besparelsen 13 225 kr. for hele borettslaget. Dette tilsvarer 1 290 kr. pr leilighet og år for hele analyseperioden. Denne tidsgevinsten er dermed marginal.

3.3.4 Redusert risiko for fall i trapp

Det å installere en heis medfører mest sannsynlig at bruken av trappene reduseres, og dermed reduseres også risikoen for og forekomsten av fallulykker.

Ifølge Helsedirektoratet (2024) har fall store samfunnsmessige konsekvenser, for den enkelte, for pårørende og for helsetjenesten. En undersøkelse fra 2019 viser at skader årsaket av ulike typer av fall sto for 4,6 prosent (14,5 milliarder kr) av de totale helseutgiftene, og de er dermed den nest mest kostbare tilstanden (demens er den mest kostbare, og sto i 2019 for 10,2 prosent av utgiftene (Klinge, et al., 2023)). Fall er den vanligste typen av ulykke som rammer eldre personer. Skadeomfanget etter et fall varierer fra blåmerker, til ulike typer av brudd og/eller hodeskader og i verste fall død. Livskvaliteten kan også bli dårligere hvis engstelsen for nye fall øker, og om man blir mer bevegelseshemmet. Det å forebygge fall vil dermed ha en stor samfunnsøkonomisk nytte.

Samtidig finnes det ikke noen tilgjengelig statistikk som sier noe om risikoen for å falle i en trapp, og som kunne ha blitt forhindre om det hadde vært mulig å bruke en heis istedenfor trappen. Videre vet vi ikke skadeomfanget av denne type fall, også om det er rimelig å anta at fall i en trapp sannsynligvis medfører større skader sammenlignet med et fall på «flat mark». Vi antar, som Oxford Research (2016) at sannsynligheten for fallskader som kunne vært unngått ved installering av heis, er så lav at nyttevirkingen er marginal. Så både grunnet manglende statistikk og en antakelse om at den (monetære) nytteeffekten pr leilighet er lav har vi ikke beregnet en forventet nytte av å bruke heis istedenfor trapp.

På den andre siden kan det å bruke trapp istedenfor heis gi en helsegevinst, og bidra til å opprettholde mobilitet. Hva som vil være nettogevinsten av reduserte fallskader og mulig redusert helsetilstand av økt heisbruk er ikke mulig å anslå.

3.3.5 Økt boligverdi

Det er rimelig å anta at en bolig i en boligblokk med heis, har en høyere markedsverdi enn en tilsvarende bolig i en blokk uten heis. Heisen tilbyr en bekvemmelighet for alle beboere i etasje to eller høyere, og også for beboere i 1. etasje hvis det er en kjeller eller loft i blokken som kan nåes ved bruk av heisen. Likevel kan det antas at forskjellen i markedspris blir høyere dess høyere i blokken som leiligheten er plassert. For de beboere som ved tidspunkt for installasjon av heisen ikke har daglig behov av denne vil heisen ha en opsjonsverdi, ettersom man kan få behov for heisen i framtiden, for eksempel på grunn av en ulykke, sykdom eller for at man blir eldre. Det kan for eksempel bety at man kan bli boende lenger, og unngå flytt til en mer egnet bolig.

Vi har i denne analysen ikke hatt mulighet for å gjøre noen egne analyser av forskjellen i markedspris mellom boliger som har tilgang til heis og de som ikke har det, og vi har heller ikke funnet noen nyere analyser av dette enn de som Oxford Research baserte sin samfunnsøkonomiske analyse på i 2016, og som stammer fra en analyse av husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker (Medby, 2009). Leilighetene i en boligblokk med heis er beregnet å ha en markedsverdi som er 5 prosent høyere enn en tilsvarende leilighet i en boligblokk uten heis.

Den gjennomsnittlige kvadratmeterprisen for en blokkleilighet var i 2024 65 122 kr¹⁵, varierende fra 32 558 kr (Telemark) til 92 992 kr (Oslo). Oxford Research valgte å utgå fra den laveste prisen, basert på at blokker uten heis er eldre, i tillegg har de i utgangspunktet en lavere verdi enn tilsvarende leiligheter med heis. Mot dette kan det muligens argumenteres at mange av disse blokkene kan ligge sentrumsnært, hvilket som regel impliserer en høyere markedsverdi. Men i mangel på et mer presist estimat velger vi å bruke et konservativt estimat, dvs. 32 558 kr pr kvadratmeter.

Deretter må vi finne størrelsen på en gjennomsnittlig blokkleilighet, og den var ifølge SSB¹⁶ 72,2 kvadratmeter i 2024.

Verdiøkningen oppstår umiddelbart etter at heisen er installert og kun en gang, dvs. at denne verdien ikke diskonteres.

¹⁵ SSB statistikkbanken tabell 06696

¹⁶ SSB statistikkbanken tabell 06513

Kostnaden for å installere en heis vil avspeile seg i økte felleskostnader¹⁷. Høyere felleskostnader vil, alt annet likt, redusere markedsprisen for en bolig. Theisen og Eretveit (2016, referert i Oxford Research (2016)) viser at en økning i fellesgjelden med 1 krone impliserer en reduksjon i markedsprisen med 0,76 kr. Hvor mye fellesgjelden øker som følge av en investering i heis vil bl.a. avhenge av rentevilkårene som sameiet eller borettslaget kan få og av om det gis et tilskudd fra Husbanken eller ikke. Vi har derfor ikke valgt å ta hensyn til dette i vår analyse. Det betyr at vi muligens har overvurdert verdiøkningen noe. Samtidig har vi valgt et lavt estimat på kvadratmeterprisen som trekker i motsatt retning.

En gjennomsnittlig leilighet vil med våre antakelser få en økning i verdien på 117 460 kr ved en investering i en heis.

3.3.6 Økt livskvalitet

Det å få installert heis kan ha betydning for mulighetene til å bevege seg ut av boligen, handle, gå med søppel, komme ut og inn rullator og rullestol, gjøre andre gjøremål på egenhånd, dra på besøk til andre og få besøk. Dette gir økt selvstendighet og reduserer isolasjon og ensomhet. Det vil igjen kunne ha positive effekter på livskvaliteten. For de som ellers ville måttet flytte mot eget ønske, gir det økt bostabilitet og trygghet å kunne bo hjemme lengre. Noe av dette reflekteres allerede i den økte boligverdien – dette er effekter som mange verdsetter og er villige til å betale for. Samtidig er det sannsynlig at en del av den økte livskvaliteten, og da spesielt for de som har en umiddelbar nytte av heisen, er høyere enn den økte boligverdien (som er knyttet til den gjennomsnittlige betalingsviljen for en heis). Jo flere eldre, eller andre med umiddelbar nytte, som bor i den aktuelle boligblokken dess større vil nytten av økt livskvalitet være.

Det kan også være en økt nytte for pårørende til eldre eller andre med funksjonsnedsettelse, ettersom vissheten om at vedkommende har heis og ikke må gå i trapp kan redusere deres engstelse og bekymringer, og kan også gjøre det enklere for dem å komme på besøk. Denne nytten kan ikke forventes å vise seg i økt verdi på boligen.

3.3.7 Samlet nytte av å installere en heis

Den samlede prissatte nytten av å installere en heis har vi beregnet til 269 190 pr. leilighet, se også Tabell 3.5.

Tabell 3.5 – Samlet prissatt nytte av å installere en heis, kroner pr leilighet (2024)

Effekt	Kr pr leilighet
Utsatt flytt til institusjon	127 000
Redusert skattekostnad	23 450
Redusert tidsbruk i hjemmetjenesten	1 290
Økt boligverdi	117 450
Total prissatt nytte	269 190

¹⁷ Forutsatt at sameiet eller borettslaget tar opp et felles lån for å finansiere heisen.

I tillegg kommer den ikke-prissatte effekten av økt livskvalitet, som sannsynligvis er relativt høy for eldre og andre med bevegelseshinder, men hvor det samtidig er begrenset hvor mange det er som har denne nytten. Effekten kan dermed antas å være liten til middels.

3.4 Samlet samfunnsøkonomisk lønnsomhet

Den samlede samfunnsøkonomiske lønnsomheten av å etterinstallere en heis, med støtte fra Husbanken, er -43 170 kr pr leilighet, se Tabell 3.6. I vårt borettslag vil det dermed ikke være samfunnsøkonomisk lønnsomt å investere i en heis med tilskudd fra Husbanken, hvis man kun tar hensyn til de prissatte virkningene. Hvis det ikke gis et offentlig tilskudd til investeringen, vil den samfunnsøkonomiske netto nytten øke til -17 320 kr. pr leilighet siden da vil det ikke være noen skattekostnader for husbankens bidrag til etterinstalleringen av heis.

For de aller fleste nyttevirkningene har vi brukt konservative anslag, hvilket samlet kan bety at de prissatte nytteeffektene er undervurdert. Samtidig baserer vi oss på relativt få kostnadsanslag, og vi kan derfor ikke utelukke at investeringskostnaden er noe undervurdert (vi har eksempler på installasjoner som er vesentlig dyrere enn vårt eksempel, men ikke på det motsatte).

Tabell 3.6 – Samlet samfunnsøkonomisk lønnsomhet pr leilighet i brukt eksempel.

Effekt	Kr pr leilighet
Investering og vedlikehold	312 360
Prissatt nytte	269 190
Netto nytte	- 43 170

Det er (minst) en nytteeffekt som vi ikke har verdsatt, og det er økt livskvalitet. Man kan stille spørsmål ved om denne nytten er større eller mindre enn 43 170 kr over hele analyseperioden, eller 2 700 kr pr år og leilighet.

3.5 Usikkerhet

Vi har beregnet kostnader og nytte av å installere en heis i et fiktivt borettslag, basert på et relativt begrenset antall observasjoner av kostnader og gjennomsnittlige tall for aldersfordeling og antatte nytteeffekter. Spesielt for kostnadstallene er det en stor usikkerhet. Det vil videre være slik at få faktiske boligblokker er helt gjennomsnittlige, og derfor vil nytten for en boligblokk eller borettslag også variere. Generelt vil det være slik at jo flere leiligheter som hver enkelt heis betjener og jo flere eldre (eller andre bevegelseshemmede) som bor i blokken dess større vil den samfunnsøkonomiske nytten være.

I beregningene har vi lagt til grunn at andelen eldre beboere tilsvarer gjennomsnittlig andel eldre i boligblokker uten heis i Norge. Statistikken fra SSB viser at det er en større andel av befolkningen over 67 år og som bor i en boligblokk som har tilgang til heis enn som ikke har det. Det kan tyde på at

mange velger å flytte til en bolig med heis når de blir eldre. Dette samsvarer også med tidligere funn som er diskutert i avsnitt 2.1.

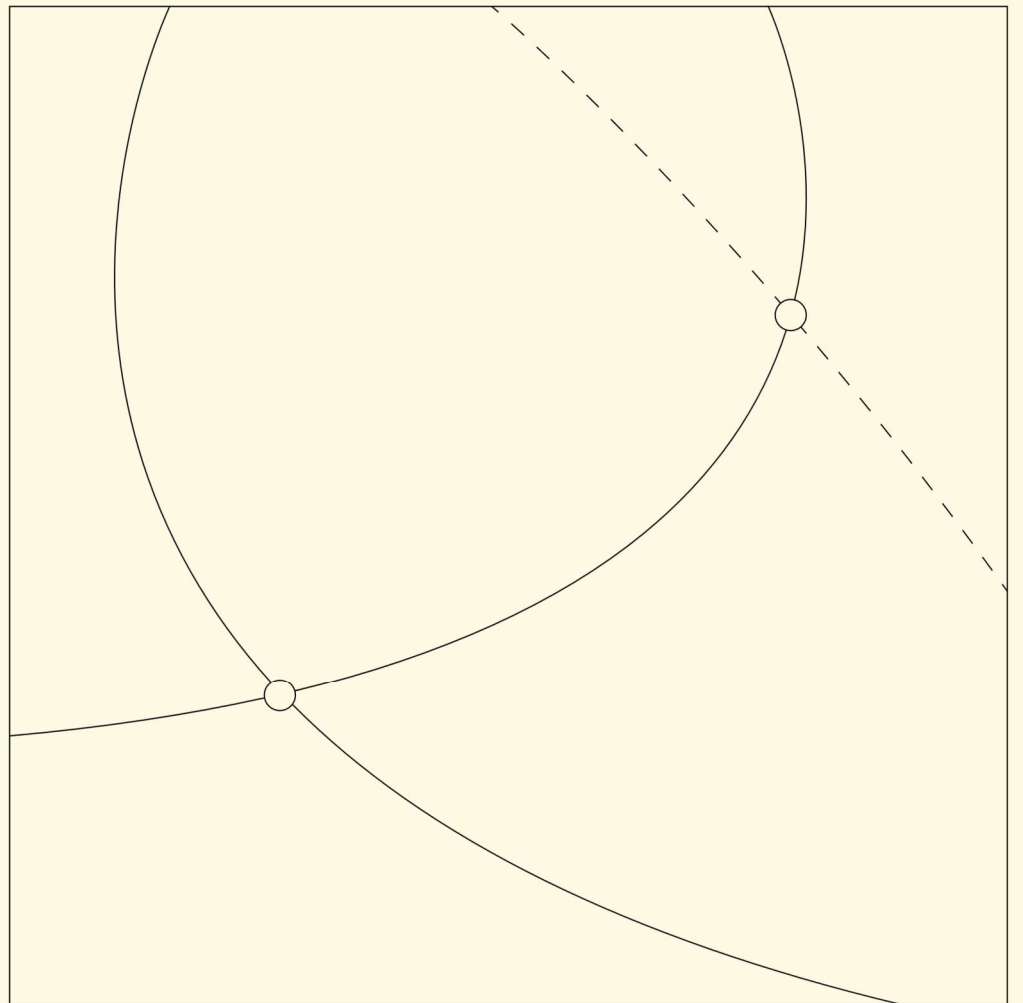
Hvis vi imidlertid ser på aldersgruppen under 67 år, dvs. 50-66 år, så er det en større andel som bor i blokk uten tilgang til heis enn med heis. Å gi disse mulighet for fortsatt å bo i nåværende bolig, og slippe å flytte til en mer egnet bolig har, som omtalt over, en verdi. Det taler også for at andelen eldre beboere i en blokk som får etterinstallert heis vil øke over tid, og at det dermed er flere som får nytten av utsatt flytting til institusjon. Denne (dynamiske) effekten har vi ikke tatt hensyn til i vår beregning. Men det kan bety at vi har undervurdert den samfunnsøkonomiske nytten noe.

I hovedanalysen har vi antatt at en heis medfører at flytting til institusjon blir forskjøvet med ett år. Det kan synes litt lavt. Som omtalt over har det over tid blitt en lavere andel av de eldre som bor på noen form for institusjon. Dette kan delvis skyldes at eldre i dag har bedre helse enn tidligere, men er også en villet politisk endring, hvor folk skal gis mulighet til å bo hjemme så lenge som mulig. Hvis vi istedenfor antar at flytting til institusjon i gjennomsnitt blir forskjøvet med 1,5 år, vil den samfunnsøkonomiske netto nytten øke til drøyt 32 000 kr per leilighet. Med to års utsettelse vil netto nytten øke til over 100 000 kr per leilighet. En positiv netto nytte innebærer at heisen er samfunnsøkonomisk lønnsom, også med tilskudd fra Husbanken. Netto nytte for henholdsvis 1, 1,5 og 2 års utsettelse av flytting til institusjon er vist i tabell 3.7.

Tabell 3.7 - Samlet samfunnsøkonomisk lønnsomhet pr leilighet ved 1, 1,5 og 2 års utsettelse av flytting til institusjon

Effekt	1 års utsettelse	1,5 års utsettelse	2 års utsettelse
Investering og vedlikehold	312 360	312 360	312 360
Prissatt nytte	269 190	344 415	419 640
Netto nytte	- 43 170	32 055	107 280

Dersom andelen eldre beboere hadde vært høyere enn gjennomsnittet i boligblokker uten heis, ville samfunnsnyttene av tiltaket også kunne vært positiv ved bare ett års utsettelse av flytting til institusjon. I vårt stiliserte eksempel ville tiltaket vært samfunnsøkonomisk lønnsomt dersom leilighetene i borettslaget hadde hatt minst 29 prosent høyere andel eldre i begge aldersgruppene 67–79 år og 80 år eller over. I så fall ville tiltaket redusert kostnadene i modellen knyttet til flytting til institusjon tilstrekkelig til å gi samfunnsøkonomisk lønnsomhet.



4 Samlet vurdering

I dette kapitlet vurderer vi hva rapportens samlede funn innebærer for tilpasning av boligmassens tilgjengelighet. Konklusjonen bygger på analysene av behov, mulighetsrom og samfunnsøkonomiske virkninger av å etterinstallere heis.

Funnene i denne rapporten viser at behovet for egnede boliger for en aldrende befolkning er stort og økende. Mange eldre bor i boliger som er dårlig egnet for alderdom og nedsatt bevegelsesevne, og den eldre befolkningen vil øke i antall i årene fremover. Behovet for mer egnede boliger i årene fremover skulle kunne løses med utbygging av mer egnede boliger i årene fremover, men for å løse dagens situasjon vil etterinstallering av heis være et sentralt virkemiddel for å møte denne utfordringen.

Husbankens tilskudd for etterinstallering av heis var en populær tilskuddsordning som ble avviklet i 2023. De totale søknadsbeløpene var i flere år langt over Husbankens tilskuddsramme, noe som gjorde at Husbanken måtte prioritere de prosjekter som var best egnet.

Våre analyser viser at det finnes et betydelig antall boliger som hadde oppnådd Husbankens krav for tilskudd til etterinstallering av heis dersom tilskuddsordningen fortsatt ville være tilgjengelig. Disse boligene ligger i stor grad sentrumsnært og representerer derfor et viktig boligtilbud for eldre. I mange tilfeller vil heis være avgjørende for at beboere med nedsatt bevegelsesevne skal kunne benytte boligen fullt ut. Etterinstallering av heis i den eksisterende boligmassen innebærer at tilgjengeligheten forbedres i segmenter av markedet som generelt har lavere prisnivå enn nybygg. Dette kan gjøre boliger med heis tilgjengelige også for eldre med svakere økonomi, og bidrar dermed til en bredere sosial fordeling av tilgjengelige boliger.

Samtidig viser analysene at en betydelig andel av personer i aldersgruppen 50–66 år i dag bor i boligblokk uten heis. I en situasjon med en aldrende befolkning innebærer dette at mange allerede er bosatt i boliger som, med etterinstallering av heis, kan bli bedre tilpasset framtidige behov. Tiltaket kan dermed bidra til å redusere behovet for flytting også for denne gruppen, med tilhørende samfunnsøkonomiske gevinster i form av utsatt institusjonsinnleggelse og reduserte kostnader til hjemmetjenester.

Videre kan etterinstallering av heis i eksisterende bygg være i tråd med andre politiske målsettinger om redusert ressursbruk og mer bærekraftige investeringer. Dersom tilgjengelighetsutfordringer kan løses gjennom

oppgradering av eksisterende boligmasse, kan dette i noen tilfeller redusere behovet for ressurskrevende nybygg.

Resultatene i den samfunnsøkonomiske analysen er følsomme for antakelser om investeringskostnader, utsatt institusjonsflytting og antall beboere som faktisk har nytte av tiltaket. Dersom flytting til institusjon utsettes med 1,5 år, vil tiltaket være tallfestet samfunnsøkonomisk lønnsomt, men ikke dersom flyttingen bare utsettes med 1 år. Selv med bare ett års utsettelse av flytting til institusjon ville tiltaket vært samfunnsøkonomisk lønnsomt dersom andelen eldre beboere i oppgangen hadde vært 29 prosent høyere enn gjennomsnittet for boligblokker i Norge. Det er i denne sammenhengen verdt å merke seg at en høy andel eldre beboere også var et prioriteringskriterium i Husbankens retningslinjer for det tidligere tilskuddet til etterinstallering av heis.

I denne sammenhengen er det viktig å minne om at Husbankens retningslinjer for tilskudd til etterinstallering av heis innebar at søknader ble prioritert dersom hovedvekten av beboerne var eldre. I den grad det var tilstrekkelig mange søkere til at Husbanken måtte prioritere mellom søknadene (noe som det var før ordningen ble avvirket i 2023), kan vi derfor anta at andelen eldre i blokkene som mottok tilskudd, var høyere enn gjennomsnittet.

Videre er flere nyttekomponenter konservativt beregnet, og viktige ikke-prissatte effekter, særlig knyttet til livskvalitet og bostabilitet, er betydelige, men ikke verdsatt i kroner.

Fordelingsvirkningene tilsier også at offentlig medfinansiering er faglig begrunnet. De tallfestede beregningene viser at en betydelig del av den målbare gevinsten ved etterinstallering av heis tilfaller det offentlige, gjennom reduserte omsorgskostnader og lavere skattekostnad, særlig i oppganger med høy andel eldre beboere. Den privatøkonomiske gevinsten for beboerne, som i hovedsak består av økt boligverdi, dekker derimot en begrenset del av investeringen. Denne fordelingen av den målbare nytten innebærer at det oppstår et avvik mellom privatøkonomiske og samfunnsøkonomiske insentiver. Et tilskudd slik det var før avvirkingen i 2023 kan derfor bidra til bedre samsvar mellom disse.

På tvers av analysene fremstår etterinstallering av heis som et strukturrettet tiltak med betydelig samfunnsverdi. Tiltaket adresserer en stor og voksende utfordring i boligmarkedet og gir varige, kollektive forbedringer av eksisterende bygningsmasse. Samtidig er det viktig å understreke at analysen er avgrenset til å vurdere tilskuddsordningen som et aldervennlig tiltak, og at nyttevirksomheter for andre grupper ikke er inkludert i beregningene. Videre er flere potensielt viktige nyttevirksomheter ikke tallfestet, blant annet redusert risiko for fall i trapp, som kan gi lavere kostnader for helsetjenesten også utover effekter knyttet til utsatt eller redusert behov for institusjonsplass.

Selv om lønnsomheten i vår forenklede samfunnsøkonomiske analyse var marginalt negativ, tilsier den samlede vurderingen at nytten trolig er undervurdert, ettersom flere relevante nyttevirksomheter ikke er tallfestet og enkelte grupper ikke er inkludert i analysen. For mange bygg, særlig større boligblokker med relativt mange eldre, vil installering av heis være både et effektivt og et rimelig tiltak for å sikre at flere kan bo trygt og selvstendig lenger.

5 Referanser

- Dahlstedt, S. (1978). *Långsamma fotgängare - Pensionärers gånghastighet och promenadvanor*. Hentet fra https://gupea.ub.gu.se/bitstream/handle/2077/46930/gupea_2077_46930_1.pdf
- Dommershuijsen, L., Ragunathan, J., Ruiten, R., Groothof, D., Mattace-Raso, F., Ikram, M., & Polinder-Bos, H. (2022). Gait speed reference values in community-dwelling older adults – Cross-sectional analysis from the Rotterdam Study. *Experimental Gerontology*. doi:<https://doi.org/10.1016/j.exger.2021.111646>
- Duim, E., Lebrão, M. L., & Antunes, J. L. (2017). Walking speed of older people and pedestrian crossing time. *Journal of Transport & Health*.
- FHI. (2018). *Systematisk kartleggingsoversikt - Betydningen av heis i fleretasjeboliger*.
- Helsedirektoratet. (2024). *Nasjonale faglige råd for forebygging av fall hos eldre*. Oslo. Hentet fra <https://www.helsedirektoratet.no/faglige-rad/fallforebygging-hos-eldre/bakgrunn-metode-og-prosess>
- Husbanken. (2018). Retningslinjer om tilskudd til heis og tilstandsvurderinger.
- Husbanken. (2025). Hentet fra NTB kommunikasjon: <https://kommunikasjon.ntb.no/files/2823375/18717464/218656/no>
- Klinge, J. M., Dieleman, J. L., Karlstad, Ø., Knudsen, A., Klitkou, S. T., Hay, S. I., . . . Vollset, S. (2023, Jun 6). Disease-specific health spending by age, sex, and type of care in Norway: a national health registry study. *BMC*. doi:10.1186/s12916-023-02896-6
- Lovdata. (1997). Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SFO/forskrift/1997-01-22-33>
- Lovdata. (2010). Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SFO/forskrift/2010-03-26-489>
- Lovdata. (2017). Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift). Hentet fra <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-19-840>
- Medby, P. (2009). *Husholdningenes verdsetting av heis i boligblokker*. NIBR Rapport 2009:15.
- Oxford Research. (2016). *Videre analyser av samfunnsøkonomisk nytte av tilskudd til etterinstallering av heis*. Kristiansand.
- SSB. (2023). *Arbeidsinnsats i offentlig helse og omsorg: Fremskrivninger og historikk*.

Stortinget. (2025). *Representantforslag om å gjeninnføre heistilskudd for å sikre at flere eldre og personer med funksjonsnedsettelse kan bo i egen bolig lenger*. Hentet fra Stortinget.no: <https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Publikasjoner/Representantforslag/2024-2025/dok8-202425-145s/>

Studenski, S., Perera, S., Patel, K., Rosano, C., Faulkner, K., Inzitari, M., . . . Ta. (2011). Gait Speed and Survival in Older Adults. *JAMA*. doi:doi:10.1001/jama.2010.1923

Sørvoll, J., Gulbrandsen, L., Nordvik, V., Ruud, M. E., Sandlie, H. C., Skogheim, R., & Vestby, G. M. (2020). *NOVA Rapport NR 5/20 Mobilitet blant eldre på boligmarkedet – holdninger, drivere og barrierer*. OsloMet.

TØI. (2018). *Måling av trafikkarbeid med reisevaneundersøkelser*.

Vedlegg 1

Tabell – Andel boliger etter egnethet blant eldre og hele befolkningen, per fylke.

Fylke	Befolkning	Dårlig egnet	Egnet	Godt egnet	Meget godt egnet
Oslo	Eldre	51 %	37 %	8 %	4 %
	Alle	52 %	35 %	7 %	5 %
Rogaland	Eldre	69 %	17 %	9 %	4 %
	Alle	75 %	15 %	7 %	4 %
Møre og Romsdal	Eldre	76 %	16 %	6 %	2 %
	Alle	78 %	17 %	4 %	1 %
Nordland	Eldre	77 %	14 %	6 %	3 %
	Alle	79 %	15 %	4 %	2 %
Østfold	Eldre	63 %	24 %	8 %	5 %
	Alle	70 %	22 %	5 %	3 %
Akershus	Eldre	65 %	18 %	11 %	7 %
	Alle	71 %	17 %	7 %	6 %
Buskerud	Eldre	69 %	21 %	8 %	3 %
	Alle	73 %	20 %	5 %	2 %
Innlandet	Eldre	73 %	19 %	6 %	2 %
	Alle	76 %	18 %	4 %	1 %
Vestfold	Eldre	63 %	24 %	9 %	5 %
	Alle	70 %	22 %	5 %	3 %
Telemark	Eldre	76 %	16 %	5 %	3 %
	Alle	79 %	16 %	3 %	2 %
Agder	Eldre	73 %	16 %	6 %	4 %
	Alle	76 %	16 %	4 %	3 %
Vestland	Eldre	75 %	16 %	6 %	3 %
	Alle	75 %	18 %	5 %	2 %
Trøndelag	Eldre	70 %	17 %	8 %	5 %
	Alle	73 %	18 %	5 %	4 %
Troms	Eldre	75 %	15 %	6 %	4 %
	Alle	74 %	17 %	5 %	4 %
Finnmark	Eldre	77 %	18 %	4 %	1 %
	Alle	77 %	18 %	3 %	1 %
Landet	Eldre	69 %	20 %	7 %	4 %
	Alle	72 %	20 %	5 %	3 %

Kilde: Norkart og SØA

SØA

Samfunns-
økonomisk
Analyse

post@samfunnsokonomisk-analyse.no

+47 970 43 859
Org.nr: 911 737 752

Borggata 2B
N-0650 Oslo