Larvik kommune

Arkiv:	FE-033 FA-C83
JournalpostID:	26/95153
Saksbehandler:	Hanna Marie Wiig Andersen
Dato:	20.08.2026

Saksframlegg

Saksnummer	Utvalg	Møtedato
025/26	Hovedutvalg for helse, omsorg og mestring	02.09.2026
	Kommunestyret	

Avvikling av prisregulering og tildelingsordning for omsorgsboliger i borettslag

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å avvikle kommunal tildelingsrett og prisregulering for omsorgsboliger i borettslag der Husbankens bindingstid er utløpt, og der en samlet vurdering viser at boligene ikke lenger er hensiktsmessige for kommunens behov.

Saksbehandler: Virksomhetsleder Hanna Marie Wiig Andersen

Hovedutvalg for helse, omsorg og mestring 02.09.2026
Møtebehandling:

Presisering av vedtak, foreslått av Jon Røsholt, Arbeiderpartiet
Fullmakten i dette vedtaket gjelder kun omsorgsboligene som omfattes av sak 025/26 og skal ikke legges til grunn som generell praksis eller presedens for framtidige saker.

Jon Røsholt (Ap) redegjorde for sitt tilleggsforslag.
Kommunalsjef Guro Winsvold besvarte spørsmål til saken.

Saken gikk til votering:
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslaget fra Jon Røsholt (Ap) falt med 2 (2 Ap) mot 9 stemmer.

HOM - 025/26 Vedtak

Kommunedirektøren gis fullmakt til å avvikle kommunal tildelingsrett og prisregulering for omsorgsboliger i borettslag der Husbankens bindingstid er utløpt, og der en samlet vurdering viser at boligene ikke lenger er hensiktsmessige for kommunens behov.

SAMMENDRAG:

Saken gjelder avvikling av ordning med kommunal tildelingsrett og prisregulering for omsorgsboliger i borettslag som ble etablert gjennom tidligere Husbankordninger. Forslaget gjelder borettslag der Husbankens bindingstid er utløpt, og der boligene etter en samlet vurdering ikke lenger er hensiktsmessige for kommunens behov.

Boligene er andelsleiligheter i borettslag. Vedtektene gir Larvik kommune en særskilt rett ved eierskifte, herunder rett til å utpeke kjøper. Dersom kommunen ikke benytter denne retten, gjelder forkjøpsrett etter borettslagenes vedtekter. Ordningen er også knyttet til prisregulering av boligene.

Erfaringene viser et misforhold mellom deler av dagens boligportefølje og kommunens behov. Flere av boligene har lav etterspørsel og kan bli stående ledige over tid. Flere er heller ikke tilstrekkelig tilrettelagt for dagens behov, og har behov for vedlikehold og oppgradering. Samtidig har kommunen behov for andre typer omsorgsboliger og flere personer står på venteliste.

Når boliger med lav etterspørsel ikke blir solgt, overtar kommunen boligene. Dette medfører kostnader til kjøp og videre eierkostnader for boliger som ikke dekker et prioritert behov.

Kommunedirektøren foreslår derfor å avvikle ordningen for borettslag som oppfyller kriteriene i vedtaket. Avviklingen gjelder kommunens tildelingsrett og prisregulering og innebærer ikke at kommunen overtar eller endrer den enkeltes eierandel. Boligene vil fortsatt være andelsleiligheter i borettslag, og den enkelte andelseiers rettigheter følger av gjeldende regler og vedtekter.

Kommunen er i dialog med flere borettslag som avventer en prinsipiell avklaring før de kan fremme nødvendige vedtektsendringer for sine generalforsamlinger.

Saken må ses i sammenheng med aldersvennlig boligutvikling, temaplan for innbyggertjenester og strategi for helseteknologi, som legges frem til politisk behandling i samme møterunde. Sakene bygger på en felles retning for utviklingen av framtidens innbyggertjenester. Den nye strategien for aldersvennlig boligutvikling skal bidra til å utvikle boliger og bomiljøer som i større grad er tilpasset dagens og framtidens behov, og som kan ses i sammenheng med tjenester og øvrige tilbud i lokalsamfunnet.

Kommunedirektøren vurderer at dagens tildelingsordning og prisregulering ikke lenger er egnede virkemidler for å møte kommunens behov for omsorgsboliger. Kommunedirektøren anbefaler at ordningen avvikles for borettslag som oppfyller kriteriene i vedtaket.

HANDLINGSROM:

- Pasient- og brukerrettighetsloven
- Folkehelseloven
- Boligsosialloven
- Helse- og omsorgstjenesteloven
- KST 318/24 - Kommuneplanens samfunnsdel 2024-2040
- Meld. St. 24 (2022–2023) - Bu trygt heime - fellesskap og meistring
- NOU 2026: 6 Den nye velferdskommunen – kunnskapsgrunnlag for utvikling av framtidens kommunale velferdstjenester.
-

FAKTISKE OPPLYSNINGER:

Larvik kommune etablerte tidligere flere tilrettelagte omsorgsboliger gjennom Husbankordninger. Boligene ble organisert som andeler i borettslag, hvor den enkelte kjøpte og eide andelen, mens kommunen fikk en særskilt rolle ved eierskifte gjennom vedtektsbestemmelser.

For de aktuelle boligene gjelder blant annet følgende bestemmelse:

«Dersom andel skifter eier, har personer utpekt av Larvik kommune forkjøpsrett. Dersom Larvik kommune ikke benytter seg av sin utpekingsrett, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.»

Det er dermed ikke eierformen som skiller disse boligene fra andre borettslagsboliger. Forskjellen ligger i den særskilte kommunale retten som følger av vedtektene.

Boligmodellen ble etablert gjennom politiske vedtak og Husbankordninger. I den tidligere politiske saken ble det lagt til grunn at boligen skulle annonseres for salg før kommunen eventuelt kunne foreta en midlertidig kommunal overtakelse. Det ble blant annet uttalt:

«Det forutsettes at det minst har gått tre måneder etter at leiligheten har vært avertert til salgs, før en slik midlertidig kommunal overtakelse iverksettes.»

Den tidligere ordningen var dermed basert på at boligene skulle kunne omsettes i det ordinære boligmarkedet, samtidig som kommunen hadde en særskilt rolle ved eierskifte.

Aktuelle borettslag

Kommunen er per nå i dialog med tre borettslag der Husbankens bindingstid er utløpt:

- Frøytunet borettslag
- Colin Archer gate 2 borettslag
- Hospitalgata 11 borettslag

Før gjennomføring av endringer skal det dokumenteres at vilkårene i de aktuelle Husbankavtalene er oppfylt.

Erfaringer med dagens boligportefølje

Erfaringene viser at deler av boligporteføljen ikke lenger samsvarer med kommunens behov. Flere boliger har lav etterspørsel og kan bli stående ledige over tid. Samtidig har kommunen behov for andre typer omsorgsboliger og flere personer på venteliste.

Flere av boligene er heller ikke tilstrekkelig utformet eller oppgradert for dagens behov for tilgjengelighet og tilrettelegging. Når den enkelte eier boligen, har kommunen begrensede muligheter til å gjennomføre oppgraderinger. Manglende etterspørsel og vedlikeholdsbehov kan dermed bidra til at boliger blir stående tomme og gradvis får redusert standard.

Når en bolig ikke blir solgt er dagens praksis at kommunen kjøper boligen og dekker eierkostnader dersom den blir stående ledig.

Utfordringen er dermed ikke bare antallet omsorgsboliger, men at deler av dagens boligportefølje ikke svarer på kommunens faktiske behov.

Vedtak og forventninger fra borettslagene

Styrene i de aktuelle borettslagene har gitt uttrykk for at de er positive til å avvikle ordningen, men avventer et politisk vedtak før saken fremmes for generalforsamlingene.

Bakgrunnen er at et vedtak om å endre vedtektene vil skape forventning blant andelseierne om at boligene kan selges på ordinære markedsvilkår. Styrene ønsker derfor at kommunens vedtak foreligger før vedtektsendringene behandles.

Sammenheng med kommunens øvrige strategier

Kommunens arbeid med aldersvennlig boligutvikling, temaplan for innbyggertjenester og strategi for helseteknologi bygger på en felles retning for framtidens innbyggertjenester. Målet er blant annet å styrke forebygging og egenmestring, legge til rette for at flere kan bo hjemme så lenge som mulig og bruke kommunens ressurser der behovene er størst.

Den nye strategien for aldersvennlig boligutvikling innebærer at kommunen i større grad skal utvikle boliger og bomiljøer i samarbeid med boligaktører og med utgangspunkt i framtidige behov. Lokalisering, tilgjengelighet, bomiljø og nærhet til tjenester og andre tilbud skal inngå i vurderingen.

Avviklingen av den tidligere ordningen er et konkret grep i overgangen fra en boligmodell etablert under andre rammebetingelser til en boligpolitikk som i større grad skal møte dagens og framtidens behov.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER:

Avvikling av tildelingsretten og prisreguleringen vil redusere kommunens framtidige økonomiske risiko knyttet til boliger som ikke dekker kommunens behov.

Dersom boliger ikke blir solgt, er dagens praksis at kommunen kjøper dem. Dette innebærer kostnader til kjøp og videre eierkostnader for boliger som kan bli stående ledige. Avvikling av ordningen vil redusere denne risikoen.

For andelseierne vil avvikling av prisreguleringen innebære at boligene kan omsettes til markedspris. En sammenligning av kommunens kjøp av to prisregulerte omsorgsleiligheter i Frøytunet borettslag i januar 2026 med tre annonserte andelsleiligheter i det åpne markedet i Larvik viser følgende:

- Maksprisen for de to omsorgsleilighetene i Frøytunet, på henholdsvis 62 og 63 m², var 1 023 954 kroner per bolig.

- Inkludert andel fellesgjeld var totalprisen for de to boligene i gjennomsnitt om lag 1 546 000 kroner.
- Tilsvarende annonserte andelsleiligheter i Prinsegata 19, Gunnar Reiss-Andersens gate 182D og Diriks vei 18 hadde en gjennomsnittlig totalpris på om lag 2 142 000 kroner.
- Differansen mellom prisregulert pris og markedspris for de undersøkte boligene var dermed om lag 596 000 kroner i gjennomsnitt, tilsvarende om lag 28 prosent.

Sammenligningen gjelder et begrenset antall boliger og er ikke en vurdering av markedsverdien for alle boligene som vil kunne omfattes av saken. De aktuelle omsorgsleilighetene i Frøytunet har også behov for vedlikehold og oppgradering.

KONSEKVENSER FOR BEFOLKNINGSVEKST, VERDISKAPING OG ØKT KOMPETANSE

Saken har ikke direkte konsekvenser for befolkningsvekst eller kompetanseutvikling.

Vedtaket legger til rette for gjennomføring av kommunens strategi for aldersvennlig boligutvikling og den videre utviklingen av lokalsamfunn og innbyggertjenester.

MILJØFAKTORER:

Saken har ingen direkte miljømessige konsekvenser.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE:

Saken har ingen direkte konsekvenser for barn og unge.

ALTERNATIVE LØSNINGER:

Kommunestyret kan velge å opprettholde dagens ordning.

Kommunedirektøren vurderer at dette ikke vil løse utfordringen med boliger som har lav etterspørsel, manglende tilrettelegging og behov for oppgradering, samtidig som kommunen har behov for andre typer omsorgsboliger.

Alternativet vil opprettholde risikoen for å måtte overta boliger som ikke blir solgt, med påfølgende kjøps- og eierkostnader.

VURDERINGER OG KONSEKVENSER:

Kommunedirektøren vurderer at den kommunale tildelingsretten og prisreguleringen bør avvikles for omsorgsboliger i borettslag der Husbankens bindingstid er utløpt, og der boligene etter en samlet vurdering ikke lenger er hensiktsmessige for kommunens behov. Ordningen ble etablert under andre rammebetingelser og er knyttet til en boligmodell som ikke lenger i tilstrekkelig grad svarer på dagens og framtidens behov.

Erfaringene viser et misforhold mellom deler av dagens boligportefølje og kommunens behov. Flere boliger har lav etterspørsel, er ikke tilstrekkelig tilrettelagt og har behov for vedlikehold og oppgradering. Samtidig har kommunen behov for andre typer omsorgsboliger og flere personer på venteliste. Det er derfor ikke god ressursutnyttelse å videreføre en ordning som kan føre til at kommunen overtar boliger som ikke dekker det faktiske behovet.

Kommunedirektøren vurderer at kommunen i stedet bør prioritere boligvirkemidler som gir bedre mulighet til å utvikle og fremskaffe boliger ut fra dagens og framtidens behov. Den nye strategien for aldersvennlig boligutvikling er sentral i dette arbeidet. Strategien legger opp til nye boligkonsepter i samarbeid med boligaktører, med vekt på tilgjengelighet, gode bomiljøer og nærhet til tjenester og andre tilbud.

Avvikling av prisreguleringen innebærer at eksisterende andelseiere kan selge boligene til markedspris. Dette kan gi en høyere salgsverdi enn dagens regulerte pris. Kommunedirektøren har vurdert denne konsekvensen opp mot kommunens framtidige boligbehov, begrensningene som har fulgt av ordningen og kommunens økonomiske risiko ved å videreføre den. Etter en samlet vurdering anbefales avvikling.

Avviklingen innebærer ikke at kommunen reduserer sitt ansvar for å sikre nødvendige og forsvarlige helse- og omsorgstjenester eller for å bidra til at vanskeligstilte får tilgang til egnet bolig. Kommunens ansvar skal ivaretas gjennom den samlede bolig- og tjenesteutviklingen.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at det er hensiktsmessig å avvikle ordningen for borettslag som oppfyller kriteriene i vedtaket. Dette vil redusere kommunens økonomiske risiko knyttet til uhensiktsmessige boliger og gi bedre samsvar mellom kommunens boligvirkemidler og framtidige behov.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at forslagene vedtas.