

Ekspertutvalget om klimatilpasning

Innspill fra Huseierne om hva slags konsekvenser klimaendringene har for Norge, og hva vi kan gjøre

Klimarisiko for boliger er i ferd med å bli en hoveddriver for økte bokostnader, finansiell sårbarhet og utrygghet for husholdningene. Boliger og boligeiere må derfor inn som et eget hovedspor i klimatilpasningsutvalgets arbeid.

1. Hvem vi er – og hva som står på spill

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon for vanlige boligeiere – i eneboliger, rekkehus, borettslag og sameier. Vi har 290.000 medlemmer over hele landet.

Det er over 2,6 millioner boliger i Norge, rundt halvparten er eneboliger. 8 av 10 bor i en bolig eid av husstanden. Den samlede norske boligmassen er verdsatt til godt over 11.400 milliarder kroner av Eiendomsverdi. Boligmassen utgjør dermed en av landets største realverdier og en bærebjelke i husholdningenes formue.

Når klimaendringer påvirker boliger, blir klimarisiko raskt både husholdningenes risiko og samfunnsøkonomisk risiko, gjennom effekter på boligverdier, gjeldsbetjeningsevne og offentlige utgifter. Men hverken St.meld. 26 (2022–2023) om klimatilpasning eller Boligmeldingen (St.meld. 13 (2023–2024)) behandler klimaendringer for boliger systematisk.

Huseierne mener derfor at boliger og boligeiere må defineres som et eget ansvarsområde i utvalgets videre arbeid, på linje med næringsliv, samferdsel og landbruk.

2. Hvordan klimaendringene vil påvirke boliger

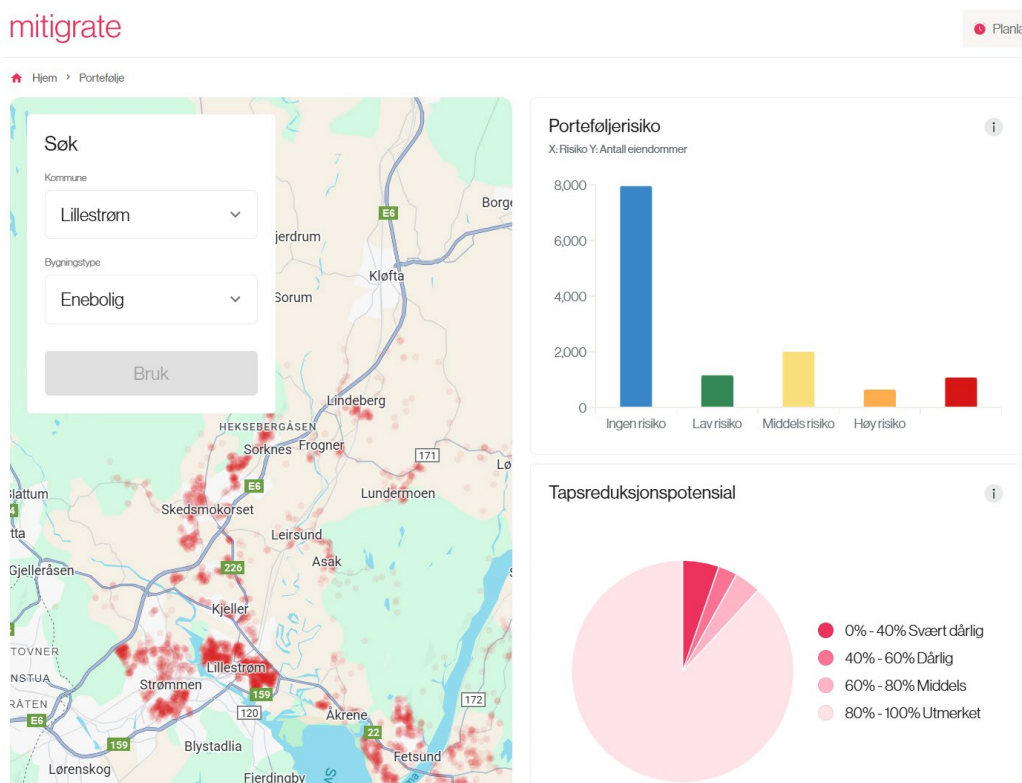
Et varmere, våtere klima gir mer styrtregn, mer overvann, hyppigere flom, flere skred og økt stormflo, noe som gir flere skader på bygninger, flere evakueringer og økende usikkerhet om hvor det er trygt å bo. Nye tall fra Norges Bank viser at om lag 13 prosent av norske boliger – og rundt 11,5 prosent av boligverdiene – allerede ligger i soner med særlig vær- og naturskaderisiko (flom, skred, stormflo og overvann)¹.

¹ https://www.norges-bank.no/contentassets/afc40bb030be4a58a316d58a5f52308c/25_08492-1-staff-memo-nr-12-2025-1971479_1_1.pdf?v=11112025104705

- Risikoen er høyest i flere innlands- og kystfylker, og i de store byområdene der tettere utbygging og flere tette flater gir større sårbarhet for overvann.
- Analyser gjort av analysefirmaet Mitigrate for Huseierne i 2025 viser at i Norges 20 største kommuner har rundt 40 prosent av boligeiendommene overvannsrisiko. Der er det høy risiko for kjelleroversvømmelser og overvannsflom, med et samlet potensielt tap (PML) på rundt 160 milliarder kroner før tiltak.

Følgende illustrasjoner viser hvilke analysemuligheter vi har i dag for å anslå overvannsrisiko og skadepotensiale. Alle skjermbildene fra rapporten «Flomvernspotensial i Norge: Porteføljeanalyse av risiko for og forebygging av overvannsflom i 20 kommuner» Mitigrate for Huseierne 2025.

Illustrasjon fra rapport over Lillestrøm kommune – overvannsrisiko for eneboliger og kostnader for tiltak. (Mitigrate for Huseierne.)



Samtidig har boligeiernes løpende bokostnader økt kraftig. Huseiernes Bokostnadsindeks² viser at utgifter til kommunale avgifter og villaforsikring til sammen nesten er doblet på under ti år. Dette svekker husholdningenes økonomiske buffer og øker sårbarheten ved nye klima- og rentesjokk.

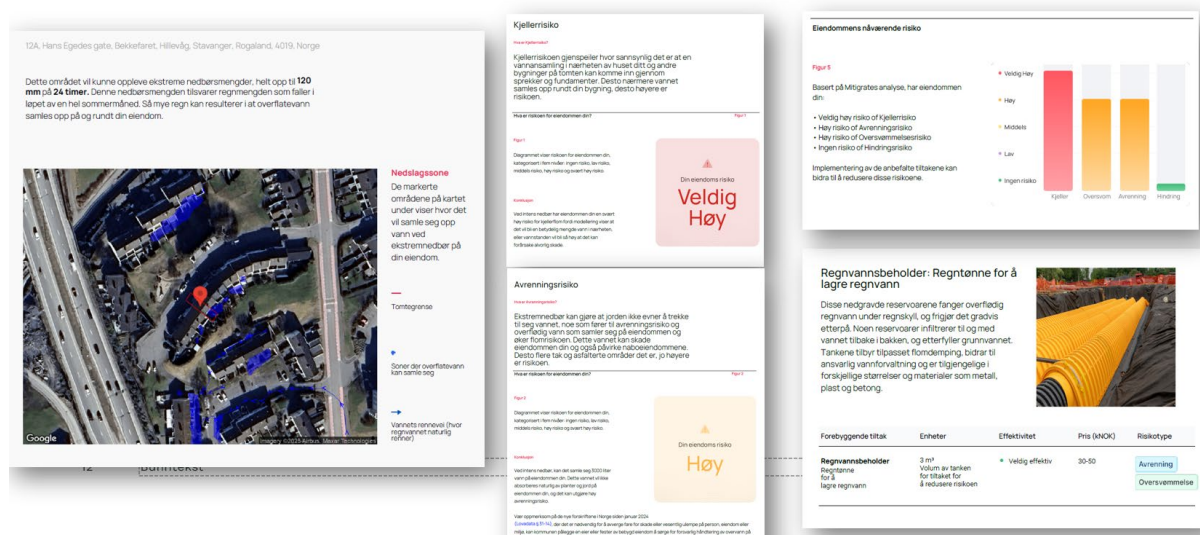
² <https://www.huseierne.no/globalassets/pdf/bokostnadsindeks/r28-2025-bokostnadsindeksen-for-norske-husholdninger-2024.pdf>

3. Hvorfor konsekvensene oppstår – og dagens hindringer

Konsekvensene forsterkes fordi eksisterende bebyggelse er planlagt og lokalisert etter et annet klima enn det vi er på vei inn i. Videre er ansvar og finansiering for tilpasning er utydelig fordelt. Mange boliger ligger i områder som nå oftere vil få flom, skredfare eller overbelastede overvannssystemer. Overvann er særlig problematisk fordi skadene ikke omfattes av den kollektive naturskadeordningen.

I tettbygde strøk gjør kombinasjonen av mer nedbør, flere tette flater og utilstrekkelig overvannskapasitet at kjelleroversvømmelser og påslag mot bygg blir hyppigere, med store følgekostnader for både kommuner og boligeiere.

Illustrasjon fra rapport: Risiko for overvann for enkeltbolig i Stavanger, beskrivelse av risiko og tiltak. (Mitigate for Huseierne).



Kommunene rapporterer at de i stor grad er påvirket av økt nedbør og styrtregn, men peker på mangel på kapasitet, økonomi og integrering av klimatilpasning i budsjettprosesser som sentrale barrierer.

For boligeierne er hindringene blant annet:

- uklart ansvar mellom stat, kommune, forsikring og eier
- mangel på tilgjengelige risikodata på eiendomsnivå
- svak kunnskap om kost-nytte av tiltak
- fravær av økonomiske insentiver til forebygging

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon som jobber for å sikre boligeieres interesser. Vi er til for alle som eier – eller ønsker å eie – sitt eget hjem, og vi kjemper hver dag for å bevare den norske boligmodellen.

Besøk oss på [Huseierne.no/politisk-arbeid](https://huseierne.no/politisk-arbeid)

Kollektive ordninger som Norsk Naturskadepool gir god dekning for de store skadene (ikke overvann), men kan samtidig svekke insentivene til målrettet forebygging i de mest utsatte områdene dersom ikke regulering og prising støtter opp om tiltak.

4. Viktigste tiltak og endringer

Huseierne mener at følgende tiltak er mest akutte for å gjøre boliger og boligeiere mer robuste mot framtidige klimaendringer:

a) Nasjonalt risikobilde på eiendomsnivå

Det trengs et samlet, oppdatert og lett tilgjengelig nasjonalt risikobilde for flom, skred, stormflo og overvann på eiendomsnivå, ikke bare på kommune- eller områdenivå.

- Offentlige data (NVE/Kartverket, kommunale analyser) og forsikrings- og modelldata (for eksempel 7analytics og Mitigrate) bør samles, standardiseres og gjøres åpne for husholdninger, kommuner, utbyggere, finans og forsikring.
- Det bør stilles krav om at slike risikoanalyser brukes aktivt i arealplanlegging, byggesak, utlånspraksis og forsikringsvilkår, slik at nybygg i utsatte områder begrenses og eksisterende bebyggelse prioriteres for tiltak.

b) Klare ansvars- og finansieringslinjer for eksisterende boliger

Staten bør ta en større del av regningen for sikring og omstilling av eksisterende bebyggelse, slik at ikke enkeltboligeiere bærer en uforholdsmessig byrde.

- Det bør etableres varige ordninger for medfinansiering av lokale sikringstiltak (for eksempel flomvoller, rassikring, overvannstiltak) og støtteordninger til boligeiere i høyrisikoområder for eiendomsspesifikke tiltak.
- Der risikoen ikke kan håndteres på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte, bør det utvikles ordninger for trygg og sosialt rettferdig relokalisering, med forutsigelige prinsipper for verdsetting av boliger som må fraflyttes.

c) God koordinering og tydelig ansvar

I dag er klimatilpasningen formelt lagt til Klima- og miljødepartementet, men arbeidet er svært fragmentert mellom en rekke ulike departementer og etater. På boligområdet særlig NVE, Kommunaldepartementet og Finansdepartementet. Denne fragmenteringen gjør det vanskelig å se det store bildet og utarbeide langsiktige og konkrete planer for klimatilpasning. Det må vesentlig bedre koordinering til for å kunne håndtere utfordringene. Se kommentaren i neste avsnitt om overvannsgebyr.

d) Modernisert og helhetlig rammeverk for overvann, flom og skred

Regelverket for overvann, flom og skred må moderniseres i en prosess der kommuner, forbrukere, byggenæring og finans/forsikring deltar, og hvor ansvars- og kostnadsdeling for håndtering av overvann avklares tydelig.

Men dette må ikke skje gjennom et sololøp slik vi har sett Miljødirektoratet har gjort med nye regler om overvannsgebyr, der kommuner, forbrukere, bygningsmyndigheter og forsikringsbransjen ble holdt utenfor arbeidet.

e) Prioritering etter kost–nytte, ikke bare etter høyest risiko

Analyser fra blant annet Mitigate for Huseierne viser at målrettede overvannstiltak kan redusere forventede tap med rundt 54 prosent i de 20 største kommunene, fra om lag 160 til 72 milliarder kroner, og at gjennomsnittlig avkastning på investering (ROI) ofte ligger mellom 2 og 5 kroner spart per krone investert.

I Oslo er gjennomsnittlig ROI estimert til 4,7, med mulig tapsreduksjon på over 18 milliarder kroner, mens kommuner som Lillestrøm har et gjennomsnitt på rundt 3,8, noe som illustrerer at store gevinster kan hentes ut ved å prioritere eiendommer og områder med høyest avkastning.

Utvalget bør derfor anbefale at statlige og kommunale midler styres mot tiltak der kost–nytte er best dokumentert, ikke bare der risikonivået i utgangspunktet er høyest, og stimulere til bruk av eiendomsspesifikke analyser fremfor grove arealgjennomsnitt.

5. Data, kunnskap, metoder og utvalgets videre arbeid

Det er behov for åpne, detaljerte risikokart på eiendomsnivå, et tettere samarbeid mellom forskningsmiljøer, finansnæring og forbrukerorganisasjoner, og støtte til å utvikle veiledning og digitale beslutningsverktøy for boligeiere.

Utvalget bør eksplisitt utrede de samfunnsøkonomiske konsekvensene av klimaendringer for boliger og boligeiere, inkludert:

- rene skadekostnader
- tilpasningskostnader ved flytting/evakuering mv
- langsiktige effekter på boligmarkedet
- konsekvenser for finansiell stabilitet

Huseierne vil oppfordre utvalget til å løfte boliger og boligeiere til et av hovedsporene i mandat og anbefalinger, slik at den norske boligmodellen forblir økonomisk bærekraftig og klimamessig robust også i et endret klima.

Kontakt:

Carsten Henrik Pihl, leder politikk, samfunn og bærekraft, c.pihl@huseierne.no

Kristin Gyldenskog, samfunnskontakt, k.gyldenskog@huseierne.no

Huseierne er en landsdekkende forbrukerorganisasjon som jobber for å sikre boligeieres interesser. Vi er til for alle som eier – eller ønsker å eie – sitt eget hjem, og vi kjemper hver dag for å bevare den norske boligmodellen.

Besøk oss på [Huseierne.no/politisk-arbeid](https://huseierne.no/politisk-arbeid)