

## Boendepolitiskt program

Förslag från förbundsstyrelsens arbetsgrupp.

### Bo kvar ska var en rättighet – flytta en möjlighet

En människas boende – bostaden och dess omgivning – är väsentligt för välbefinnandet, hälsan och välmåendet. Så är det nog för de flesta oavsett ålder. Särskilt väsentligt är det de gånger i livet då man behöver trygghet som allra mest. Boendet kan vara en trygg plats att alltid återkomma till efter utflykter på annat håll. Uttryckssättet *Mitt hem är min borg* sammanfattar väl den inställningen.

Av detta skäl har SPF Seniorerna tagit fram ett boendepolitiskt program. Vår organisation engagerar och är seniorers röst. Genom programmet formulerar vi hur vi ser på seniorers boende och vilka åtgärder som krävs av det politiska systemet för att ett tryggt boende för alla seniorer ska uppnås.

### Äldre seniorer kräver boendemiljö anpassade för dem

Personer som passerat 65 år kommer år 2030 att vara runt 450 000 fler än idag. Om 5–10 år kommer Sverige ha rekordmånga 80–90 åringar, den ålder då behov av hälso- och sjukvård samt äldreomsorg blir allt större. I åldersgruppen 75–84 år bedöms cirka 25 procent ha nedsatt rörelseförmåga.<sup>1</sup>

SPF Seniorerna ser ekonomiska hinder hos många seniorhushåll och brister i framför allt kommunernas planering för behovet hos det växande antalet seniorer. Det kommer att behövas allt fler universellt utformade och tillgängliga boendemiljöer samt bättre vård och omsorg. Det framstår som om framtidens seniorer kan förvänta ett minskat stöd från det allmänna och därmed i ännu större utsträckning kommer att vara hänvisade till att själva sköta många dagliga angelägenheter, utanför och inne i bostaden. Samtidigt är dessa vardagsmiljöer ofta inte anpassade till den funktionsförmåga man har i hög ålder. Även i bostadens närhet finns ett stort behov av att förbättra tillgängligheten. Det gäller såväl på allmänna platser som i gatumiljö, torg, parker, kollektivtrafik, som i butiker, kaféer, restauranger och allmänna samlingslokaler.

#### 1.1 Samlad kommunal planering av seniorers boendemiljö

En övergripande kommunal handlingsplan för främjande av god boendemiljö för äldre skulle bidra till samverkan mellan kommunens olika sakområden till gagn för kommunens seniorer. Effekten av en handlingsplan skulle vara att seniorers livsvillkor synliggörs, kommunens inre vattentäta skott och stuprör övervinns samt att kommunens kostnader för äldreomsorg kan hållas nere och därmed hållas i schack. Med andra ord skulle en bättre planering kunna leda till något positivt för alla inblandade parter.

---

<sup>1</sup> Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85)

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Gör det obligatoriskt för kommunerna att upprätta en övergripande handlingsplan för främjande av god boendemiljö för äldre.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Upprätta en övergripande handlingsplan för främjande av god boendemiljö för äldre.

## 1.2 Underlätta seniorers flytt

Rimligare ”flyttskatter” och regler från kreditinstituten skulle ekonomiskt underlätta för seniorer att flytta från sin ägda, ofta otillgängliga bostad, till en bostad lämpligare att åldras i.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Sänk kapitalvinstbeskattningen och anpassa den till den tid man har ägt bostaden.
- Ta bort amorteringskrav för seniorhushåll.

## 1.3 Stärk bostadstillägget för pensionärer

Bostadstillägget för pensionärer (BTP) är av stor betydelse för att hushåll med låga inkomster ska kunna efterfråga lämpliga bostäder att åldras i. BTP har inte följt utvecklingen av boendekostnaderna, höjningar beslutas oregelbundet och privat förmögenhet diskvalificerar från att erhålla BTP.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Höj bostadskostnadstaket för bostadstillägget och låt det därefter automatiskt indexeras.
- Slopa förmögenhetsprövningen i bostadstillägget – ett första steg är att kraftigt höja fribeloppet för förmögenhet.

## 1.4 Garantera lån till tillgängliga bostäder på svaga bostadsmarknader

Möjlighet att få lån för att bygga nytt och få tillgång till en tillgänglig bostad i landsbygder och andra svaga bostadsmarknader är begränsade, än mer begränsade i mer tätbefolkade områden och på starkare bostadsmarknader. Situationen skulle underlättas om staten garanterade krediter i form av bostadslån.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter.
- Kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder.
- Säkerställ att krediter garanteras i form av bostadslån i den förmånsrättsordning där inte bankerna ställer upp.
- Uppdra åt Boverket att se över kreditgarantiverksamheten så att den håller lägre avgifter, ger tydligare information och tidigare besked.
- Kräv hörselslingor för att komma i åtnjutande av allmänna bidrag till ombyggnad av samlingslokaler.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Bygg nya tillgängliga bostäder i landsbygder.
- Förse samlingslokaler med hörselslingor.

## **1.5 Gemensam lokal i bostäder att åldras i**

Gemensamma lokaler för seniorer bidrar till samhörighet, gemenskap och ökad trygghet och kan därmed motverka ensamhet och utanförskap.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Inför ett investeringsstöd för seniorhus med gemensamhetslokal.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Styr kommunens allmännyttiga bostadsbolag så att befintliga seniorhus förses med gemensamhetslokal.
- Styr kommunens allmännyttiga bostadsbolag så att det i alla nybyggda seniorhus finns en gemensamhetslokal.
- Ställ krav i upphandling av privata seniorhus på tillgång till gemensamhetslokal.
- Anvisa gemensamhetslokaler för seniorer i lättillgängliga lägen.

## **1.6 Stöd bygg- och bogemenskaper för frihet, gemenskap och trygghet**

Bygg- och bogemenskaper ger en skräddarsydd bostad enligt seniorenns eget val samt främjar gemenskap och trygghet före, under och efter bygget vilket kan motverka social isolering, utanförskap och ensamhet.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Inför startbidrag till seniorers byggemenskaper för beräknade initiala projektkostnader i samband med ny- och ombyggnad av bostäder.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Tilldela byggemenskaper markanvisningar till självkostnadspris.
- Reservera mark för byggemenskaper i detaljplaner.

## **1.7 Bygg bostäder att åldras i och öka tillgängligheten i äldre bostadshus**

Dagens bostäder motsvarar inte alltid behovet hos de boende. Om seniorer kunde flytta till och bo i bostäder lämpliga att åldras i skulle seniorernas nuvarande otillgängliga bostäder lösgöras för andra som inte är i lika stort behov av bostäder med hög tillgänglighet.

Alla ska ha rätt till ett gott brandskydd. Äldre är särskilt utsatta vid brand och äldres brandskydd är i dag otillräckligt. Vi vill därför att äldres brandskydd förbättras.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Skapa långsiktiga statliga stöd till byggande av äldrebostäder, t.ex. senior-, trygghets- och omsorgsboenden.

- Inför ett investeringsstöd för installation av hiss.
- Inför ett investeringsstöd för om- och tillbyggnad i syfte att förbättra tillgängligheten.
- Inför ett investeringsstöd för påbyggnad av bostadsvåningar på två- och trevåningshus.
- Uppdra åt Boverket att ta fram en standardiserad modell för tillgänglighetsinventering.
- Ge myndighet i uppdrag att föreskriva kommunerna hur socialtjänstlagen ska användas för att förbättra äldres brandskydd.
- Vid bostadsanpassning ska bidrag också utgå för bättre brandskydd.
- Lagen ska skärpas så att äldres brandskydd är en grund i äldreomsorgens biståndsbedömningar.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna och regionerna*

- Inventera tillgängligheten i det egna bostadsbeståndet – allmännyttan.
- Inventera tillgängligheten i bostadsnära områden, som bostadsentréer, parkeringsplatser, återvinningsstationer och kollektivtrafiklägen.
- Intensifiera arbetet med att undanröja enkelt avhjälpna hinder i bostadsområden, särskilt nära kommersiell och samhällelig service.
- Inkludera äldres brandskydd som en grund i äldreomsorgens biståndsbedömningar.
- Låt räddningstjänsten genomföra larm- och brandskyddsbedömningar inför biståndsprövningen för äldreomsorg.

## Bilaga – bakgrund

Förbundsstyrelsen beslutade 2018 att tillsätta en arbetsgrupp med uppdrag att ta fram ett förslag till bostadspolitiskt program som styrelsen efter remiss internt i förbundet ska besluta om och förelägga kongressen 2020.

SPF Seniorernas kongress år 2014 behandlade kunskaps- och debattskriften *Seniorernas bostadsrapport. Hur upplever seniorerna sitt boende i dag och i framtiden, vad säger politikerna och vad tycker SPF Seniorerna?* Skriften innehöll en presentation om hur förbundets medlemspanel svarat på ett antal frågor om sitt boende och bostadspolitik samt ett antal intervjuer, bland annat med bostadsministern, bostadspolitiska talespersonen för det ledande oppositionspartiet, regeringens särskilda utredare av äldres bostadssituation, SKL och förbundets sakkunniga. Fem bostadspolitiska krav presenterades.

### Ett program av seniorer för beslutsfattare

I detta program sammanfattas förbundets iakttagelser, analys samt förslag och krav på åtgärder. Syftet med programmet är det ska användas av SPF Seniorernas medlemmar och alla organisationsled för att åstadkomma politisk förändring till gagn för äldre.

Primär målgrupp för SPF Seniorernas boendepolitiska program är beslutsfattare och opinionsbildare på alla fyra beslutsnivåer: kommun, region, riket samt Europeiska unionen. I syfte att nå denna målgrupp riktar sig programmet även till förbundets medlemmar och förtroendevalda.

Förbundets förslag och krav på åtgärder när det gäller seniorers boende anger också till vilken politisk nivå kraven riktas. Därmed blir det också tydligare var ansvar kan utkrävas.

Vid sidan av detta politiska program kan en aktivitetsplan tas fram för arbetet med att synliggöra frågan, medvetandegöra och utbilda medlemmar och förtroendevalda samt sprida metoder och verktyg för det lokala och regionala påverkansarbetet. En sådan aktivitetsplan bör även innehålla förslag på sammanhang och samarbeten där förbundet ska verka för att bli framgångsrik i sitt politiska arbete.

Framgång uppnås bland annat genom att gräva där vi står, dvs använda de forum och kanaler som redan är etablerade och där förbundet redan finns. Exempel på sådana är förbundets nationella och internationella arbete, liksom distriktens och föreningarnas regionala och lokala arbete för opinionsbildning, samhällspåverkan och lobbning, bland annat via representation i pensionärs- och äldreråd.

Framgång nås också genom samverkan med andra, till exempel seniororganisationer, ungdomsorganisationer, yrkeskårsorganisationer, fackliga organisationer och arbetsgivarorganisationer.

### 1.1 Samlad kommunal planering av seniorers boendemiljö saknas

Samhällsplanering och byggande är en av kommunernas grundläggande och obligatoriska uppgifter. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag inom samhällsplanering och deras motsvarigheter inom det sociala området har var för sig stor betydelse för seniorer. Kommuners

medvetenhet om seniorers boendemiljö är för låg. Samverkan brister mellan dessa olika delar av kommunen, vilket drabbar kommunens seniorer. I de regelverk som styr respektive verksamhet finns bestämmelser som berör seniorer och deras livsmiljö. Nedan ges exempel sådana bestämmelser.

**Kommunallagen** (2 kap. 1 §) föreskriver kommunerna ett generellt ansvar för ”angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens” område eller medlemmar.

**Plan- och bygglagen** (PBL, 2 kap. 3 § pkt 2) stadgar att planläggning ”ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper” – äldre är en av dem.

**Socialtjänstlagen** (SoL, 5 kap 4–6 §§) stadgar att kommunen ska inriktas på att äldre människor får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande. Kommunens socialnämnd ska verka för äldre människors självständighet och trygghet, tillgång till goda bostäder och vid behov ge omvårdnad och service i boendet. Enligt SoL ska kommunen vara väl förtrogen med äldre människors levnadsförhållanden. Socialtjänsten ska också medverka i samhällsplaneringen och förmedla sina erfarenheter i detta samarbete.

**Kommunernas bostadsförsörjningsansvar** (lag 2000:1383) stadgar att kommunen varje mandatperiod ska upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska grunda sig på efterfrågan och utbud på bostäder, demografisk utveckling och vad som gäller särskilda gruppers ekonomiska möjligheter i samhället. Den svenska bostadsstocken förnyas endast med cirka 1 procent årligen. Därför är det av stor betydelse hur vi förhåller oss till de bostäder vi redan har och hur de förnyas. Därvid är tillgänglighetsfrågorna viktiga. Varje kommun ska då, för att fatta rätt beslut ha inventerat tillgängligheten i de flerbostadshus som finns.

**Lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag** styr vilka befogenheter de cirka 300 kommunala allmännyttiga bostadsbolagen har. Allmännyttan ska visserligen drivas enligt affärsmässiga principer. Samtidigt ska den främja bostadsförsörjningen, hyresgästernas inflytande med mera. Allmännyttan kan ta ett samhällsansvar, som inte deras privata motsvarigheter avkrävs. Vad det innebär regleras i kommunallagen och i EU-rätten. Den aktiva kommunen har i sitt bostadsbolag en unik möjlighet att, inom ganska vida gränser, styra inriktningen på bostadsförhållandena i den egna kommunen.

**Kommunala beslut** har lett till att vårdcentraler lokaliseras till industritomter långt från allmänna kommunikationsmedel. Konsthallar, bibliotek och andra kulturlokaler lokaliseras till vackra men topografiskt besvärliga och otillgängliga delar av samhället. Allmänna platser och till allmänheten upplåtna lokaler blir, vid ombyggnad, inte alltid tillgänglighetsanpassade enligt principen om ”enkelt avhjälpna hinder” (PBL 8 kap. §§ 2, 12). Kommunen som är remissinstans och ibland direkt beslutande i kollektivtrafikfrågor ”glömmer bort” stadsdelar med åldrande befolkning genom att trafikera linjerna med fel sorts fordon, utformar hållplatserna riskfyllt för personer med syn- och rörelsenedsättningar. Listan kan göras lång. Det gemensamma i exemplen ovan är att det inte kostar mer för kommunen om den hade ”tänkt efter före” – snarare tvärtom.

## Handlingsplaner som styrmedel

Ett klassiskt medel för staten att styra kommunerna är krav på olika slag av planering. I dag föreskrivs i lag eller via statens så kallade mjuka styrning att kommuner ska ta fram handlingsplaner. Det gäller till exempel kommunernas arbete för skydd mot olyckor och arbete mot våldsbejakande extremism. Dessa lokala handlingsplaner är kommunala styrdokument och

har som regel beslutats auktoritativt, främst av kommunfullmäktige. Som en del av handlingsplanerna kan ingå riktlinjer till de egna verksamhetsgrenarna.

Seniorers livsmiljö har större förutsättningar att förbättras om expertis från kommunens olika delar samlas kring uppgiften att ta fram och arbeta efter en kommunövergripande handlingsplan. Troliga positiva effekter av en handlingsplan för äldres boendemiljö är att gruppen åldrande befolkning synliggörs, får ett bättre, tryggare, rikare liv där den i större utsträckning, utan omfattande hjälpinsatser, själv kan sköta vardagslivets rutiner samtidigt som kommunen kan hålla nere kostnaderna för äldreomsorgen i stort. Kostnaderna kommer eljest att öka till belopp som kräver stora skattehöjningar under nästa decennium enligt beräkningar från SKL, Finansdepartementet med flera.

## 1.2 Skattesystemet försvårar seniorers flytt till en lämpligare bostad

En majoritet av seniorhushållen äger sin bostad, främst i form av villa eller småhus, och har som regel ägt bostaden i 20–30 år. Dessa bostäder är eftertraktade och många gånger passande för barnfamiljer.<sup>2</sup>

I åldersgruppen 65–75 år är det i storleksordningen 1 hushåll av 12 som årligen flyttar från sin ägda bostad. Så har det varit åtminstone de senaste trettio åren. I åldersgruppen 25–64 år är motsvarande relation 1 hushåll av 3. Förklaringarna till den låga flyttfrekvensen bland seniorer kan vara både krassa och känslomässiga. Den vanligaste förklaringen är viljan att slå sig till ro som senior. För den som äger sitt boende är det relativt billigt därför att bostadslånen är amorterade, räntekostnaderna avdragsgilla, ROT-avdragen vid reparation förmånliga och ett lätt eftersatt fastighetsunderhåll kan hålla nere kostnaderna. Fastighetsbeskattningen i Sverige är sedan 2007 mycket låg. Men för några hushåll är kostnaden i dag med fastighetsavgift högre till följd av höjda taxeringsvärden. Den ägda bostaden betraktas numera av många seniorhushåll som en typ av ”pensionsförsäkring”. I bostadsdebatten sägs att seniorer är inlåsta eller tills vidare inbäddade i en ägd bostads ekonomiska trygghet.<sup>3</sup>

Seniorer som vill flytta till något nybyggt, tillgängligt och lättskött möter ibland oöverstigliga problem. Flyttskatterna och kreditinstitutens regler gör det ekonomiskt svårt för seniorhushåll att flytta från sin ägda otillgängliga bostad till något lämpligare att åldras i. Kapitalvinstbeskattningen urgröper budgeten att köpa bostad för. Nya bolån utlöser för senioren besvärliga diskussioner med banken om inkomster, skuldkvotstak och amorteringskrav. Dessutom innebär flytten inte så sällan en högre bostadskostnad för mindre bostadsyta, vilket förstärks avskräcker från att flytta.

Flytt skulle underlättas om kapitalvinstbeskattningen anpassas och sänks till en nivå, beroende på det antal år bostaden, i sitt nuvarande skick, varit i ägarens hand. Det skulle även underlätta om amorteringskrav för seniorhushåll tas bort, och om det av statsfinansiella skäl är nödvändigt minska möjligheten att dra av räntor.

Effekter av en sådan reform av skattesystemet skulle vara att de seniorer som vill flytta kan göra det till bostäder som är lämpligare att åldras i och vid behov ta emot hemtjänst i. Fler skulle också kunna bo kvar upp i hög ålder i sin fungerande bostad utan att behöva nyttja de för samhället ekonomiskt tunga biståndsbedömda boendeformerna. Det blir större rörlighet på

---

<sup>2</sup> Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85)

<sup>3</sup> Sveriges befolkning 2018, SCB.

bostadsmarknaden och uppstår ett utbud av bostäder lokaliserade nära kommersiell och samhällelig service, till exempel skolor och fritids, vilket passar för barnhushåll.

### 1.3 Bostadstillägget är otillräckligt

Bostadstillägg till pensionärer (BTP) är en förmån inom pensionssystemet i form av ett individinriktat skattefritt bostadsstöd med karaktären av grundskydd. Storleken på BTP behovsprövas och påverkas av bostadskostnad, inkomst, civilstånd och eventuella tillgångar. Ungefär 14 procent av alla 65 år och äldre, omkring 290 000 personer, har i dag rätt till BTP. De flesta är ensamstående. 2020 höjdes bostadsutgiftstaket för BTP till 7 000 kronor per månad.

Höjningen är efterfrågad och efterlängtd, och motsvarar nästan de ökade boendekostnaderna sedan 2010. Bostadstillägget i denna nya form kan göra det mer realistiskt för seniorer med låg pension att efterfråga lämpliga nya bostäder att åldras i.<sup>4</sup>

Bostadstillägget är av mycket stor betydelse för de som har låga pensioner och är därmed ett träffsäkert verktyg för jämlikhet. För ensamstående kvinnor, som i genomsnitt har lägre pensioner än andra seniorhushåll, är det skattefria tillägget nödvändigt. Problem kan framdeles uppstå för dessa hushåll med låga pensionsinkomster om inte tillägget följer boendekostnadsutvecklingen.

För seniorer med låga inkomster påverkas bostadstillägget kraftigt av att äga eller deläga ett fritidshus eller ha en ekonomisk buffert efter ett långt arbetsliv. Det finns till exempel ensamstående kvinnor med låga pensioner som inte kan erhålla bostadstillägg på grund av att de har en förmögenhet på mer än 100 000 kronor eller äger ett fritidshus vars taxeringsvärde överstiger 100 000 kronor.

För att seniorer med låga pensionsinkomster ska våga och kunna efterfråga nyproducerade bostäder, som är tillgängliga och därmed lämpliga att åldras i, krävs att taket för bostadskostnaden i BTP höjs. Redan 2015 föreslog en statlig utredning att bostadsutgiftstaket för BTP ska höjas till 7 300 kronor per månad. Sedan dess har boende kostnaden ytterligare ökat.<sup>5</sup> Efter att BTP höjts till en rimlig nivå krävs att BTP årligen uppräknas med stöd av index.

Förmögenhetsprövningen i bostadstillägget är godtycklig och otidsenlig, har inte förändrats på över 15 år samt leder till att äldre med låga pensioner nekas bostadstillägg. Den bör därför slopas. Ett första steg vore att kraftigt höja fribeloppet för förmögenheten.

### 1.4 Otillgängliga bostäder är vanligare på svaga bostadsmarknader

Även om bostadsbyggandet har ökat de senaste åren håller byggandet inte jämna steg med befolkningsutvecklingen och motsvarar inte behoven. Boverket bedömer att behovet av bostäder under åren 2016–2025 är 710 000, varav en större del, 440 000, bedöms behövas redan 2020, vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000. Det är ungefär tre gånger så mycket som de cirka 25 000 bostäder årligen som producerades för en handfull år sedan. Sammantaget handlar det om volymer som inte varit aktuella i Sverige sedan miljonprogrammets dagar.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> SCB boendekostnadsindex

<sup>5</sup> Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85)

<sup>6</sup> Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025 (Rapport 2016:18), Boverket 2016.



Behovet att bygga nya bostäder är som störst i tillväxtkommunernas centralaste delar. På landsbygder och i tillväxtkommunernas yttre periferi finns ett stort behov av tillgängliga bostäder. Där är tillgängligheten samtidigt som sämst. I bostadsbeståndet anses bara 22–25 procent vara tillgängligt. I landsbygderna bedöms andelen tillgängliga bostäder bara vara 5–10 procent.

Utöver att öka tillgängligheten skulle ett bostadstillskott i Sveriges landsbygder lindra bostadsbristen, prisvärda bostäder lämpliga för barnhushåll komma ut på marknaden när äldre ges möjlighet att flytta, underlaget öka för näringsliv och service i landsbygder samt underlätta hemtjänstservicen till seniorer. Sammantaget skulle ett bostadstillskott på dessa platser bidra till den gamla visionen om att *Hela Sverige ska leva* och den nya visionen att *Hela Sverige ska växa*.

Det är svårt att få kreditinstituten att ställa upp med bostadslån med säkerhet i ett nytt bostadshus i småtätorter. Banker beviljar i princip bara lån till byggandet av nya bostäder i dessa landsbygder till högst 50 procent av produktionskostnaderna. Även om efterfrågan och behovet att bygga på landsbygder är begränsat, behövs det byggas tillgängliga bostäder, som inte bara är omsorgsboenden, men framförallt för äldre av typen seniorhus och trygghetsboenden.

Allmänna samlingslokaler på landsbygder kan, om de är tillgängligt utformade, vara en stor och viktig tillgång för seniorer.

### 1.5 Bostäder att åldras i ska innehålla en gemensam lokal

Under de senaste tio åren har bra boendeformer för äldre utvecklats. *Trygghetsboendet* lyfts fram som en lämplig boendeform med ett bra innehåll. Trots det finns bara cirka 4 000 bostäder i denna form. Den gemensamma lokalen, för måltider och samkväm, och lokalen för personal, skiljer ut den från andra boendeformer. En lokalvärd bidrar också till att öka tryggheten på plats i lokalen. Många nybyggda bostäder som är lämpligt lokaliserade och utformade för äldre saknar av kostnadsskäl den gemensamma lokalen att umgås i.

Kostnaden för lägenhet i seniorhus med gemensamhetslokal är oöverstiglig för många seniorer. Ett statligt investeringsstöd som kompenserar för kostnaden att tillföra gemensamma lokaler till seniorhus skulle ge förutsättningar att hålla nere kostnaden för de boende. Det skulle leda till att fler seniorer har råd att efterfråga en bostad i seniorhus.

### 1.6 Ensamhet, otrygghet och social isolering – seniorers gissel

I dag lever Sveriges seniorer längre och friskare liv, allt högre upp i åldrarna. Medellivslängden i Sverige ökar med drygt 3 timmar per dygn. Dagens seniorer är rörligare, aktivare och mer företagsamma än gårdagens. Dagens 65–85 åringar har bättre pensioner än sina föregångare eller vad efterföljarna kommer att ha. Seniorer lever längre i parförhållande vilket förbättrar seniorhushållets ekonomi samt har möjlighet att i viss utsträckning efterfråga lämpliga bostäder. Seniorer har också i större utsträckning än tidigare seniorgenerationer möjligheter att ta egna initiativ, enskilt eller i grupp, och att planera för boenden som passar på äldre dar.

Seniorhus är ett bostadshus speciellt utformade och utrustade för seniorer. Andra uttryck som används för att beskriva seniorhus är framtidshus, trygghetshus eller resurshus. Seniorhus är tillgänglighetssmart, så att alla oavsett funktionsförmåga kan leva och bo i det och socialt smart så att boende är behövda och medverkande i huset, vilket ökar trygghet och minskar ensamhet.

Med stigande ålder följer krämpor, som problem med rörlighet, syn- och hörselnedsättning och hjärtsjukdomar. Dessa kan ofta leda till social isolering eller otrygghet. Särskilt märkbart blir detta när en partner i hushållet faller ifrån. En otillgänglig bostad kan leda till isolering eftersom det är svårt att utan hjälp kunna ta sig ur den. Generationsvänner med nedsatt rörlighet kan inte komma på besök. Sammantaget ökar detta risken för både fysisk och psykisk ohälsa.

## Bo- och byggemenskaper

Seniorer som i tid bosätter sig i ett boende lämpligt att åldras i kommer sannolikt i mindre omfattning, och först senare i livet, behöva ta del av samhällets stöd och service, framför allt hemtjänst och särskilt boende. Det är därför viktigt för det allmänna att stödja initiativ från dagens och morgondagens seniorer att lösa sin boendesituation.

Det finns grupper av seniorer som vill förverkliga drömmar om ett bra anpassat boende i gemenskap och trygghet och till måttfulla boendekostnader. I dag finns möjlighet att själv lösa sitt boende på olika sätt, bland annat i former där social gemenskap gynnas. Ett sådant exempel är bo- och byggemenskaper. Dessa organisationer, där seniorer kooperativt går ihop för att utan spekulation åt sig själva låta bygga tillgängliga bostadsgrupper eller flerfamiljshus med tillhörande lokaler, främjar gemenskap och trygghet.

Att vara sin egen byggherre kräver normalt tillgång till mark, kapital samt byggteknisk konsult hjälp innan spaden sätts i jorden. Regeringens utredare har förslagit att staten tillordnar startbidrag för byggemenskaper för seniorer samt kreditgarantier för lån till kostnader.<sup>7</sup> Boverket ger inspiration och vägledning för kommuner och gemenskaper.<sup>8</sup> Kooperativt byggande har gamla traditioner i Sverige. Vi ser framför oss en samverkan mellan stat och kommun i form av kreditgarantier och markanvisning.

Bo- och byggemenskaper för seniorer bidrar till att seniorer kan ta saken i egna händer och i planering och byggande förverkliga drömmar om ett tryggt boende i gemenskap med *hjälp till självhjälp* som motto – till boendekostnader som alla har råd med. Byggemenskaper kan också förväntas leda till att många olika boendeformer som är lämpliga att åldras i kommer att utvecklas.

### 1.7 Rekordårens flerbostadshus är i stort behov av renovering och ombyggnad

Med åren blir det allt vanligare att få någon form av funktionsnedsättning. Nedsatt syn och hörsel kan ställa särskilda krav på bostadens och boendemiljöns utformning. Nedsatt rörlighet leder till behov av en bostad där man kan ta sig runt med en rollator eller rullstol och som man kan ta sig till och från utan att kliva i trappor och avsatser. Nedsatt rörelseförmåga har en av tio i åldern 65–74 år, var fjärde i åldern 75–84 år och hälften av alla över 85 år. Bostäder och boendemiljöer som inte är byggda för personer med funktionsnedsättning kan få negativa sociala konsekvenser och bidra till social isolering och ofrivillig ensamhet. Man blir fånge i sitt eget hem.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Lån och garantier för fler bostäder, SOU 2017:108.

<sup>8</sup> Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen, Boverket, rapport 2018:32.

<sup>9</sup> Statistik om socialtjänstinsatser till äldre, Socialstyrelsen.

I Sverige finns cirka 4,7 miljoner bostäder. 2,7 miljoner av dessa finns i flerbostadshus. Hälften av dem byggdes under de så kallade rekordåren, 1950–1975, då bostadsbeståndet moderniserades.<sup>10</sup> Då tillkom nära 1 miljon bostäder i flerbostadshus, av vilka en majoritet uppfördes i trevåningshus. Under denna period saknades krav på hiss i trevåningshus. Trapphusen där saknar fortfarande nästan alltid hiss.<sup>11</sup>

I dag finns runt 75 000 trapphus som, om de byggts med dagens byggregler, ska ha hiss.<sup>12</sup> Varannan senior som bor i flerbostadshus på andra våningen och högre saknar idag hiss, det motsvarar cirka 300 000 personer. Utan hiss riskerar den åldrande senioren bli fast i sitt eget hem utan möjlighet att lämna bostaden. Personer med rörelsehinder kan inte heller hälsa på i en sådan bostad vilket bidrar ytterligare till möjlig isolering och ensamhet.

Flerbostadshus från efterkrigstiden till och med miljonprogrammet är nu i starkt behov av renovering och ombyggnad med tillhörande förbättring av tillgängligheten och energihushållningen. Det är inte bara bostäderna som behöver förnyas. Även bostadsområdenas kommersiella och sociala service håller på att urholkas.

Ganska ofta kan dessa låga flerbostadshus bära en påbyggnad på åtminstone 2 våningar. En sådan skulle innebära att hiss installeras och fler bostäder tillkommer, till glädje för både seniorer och andra.

Ett investeringsstöd skulle öka tillgängligheten i bostadsbeståndet, göra att fler seniorer kan bo kvar i sin invanda miljö, hänvisa färre äldre till vårdboende på grund av att hiss saknas, bespara kommunerna platser i det biståndsbedömda särskilda boendet, samt skulle öka underlaget för utbudet av lokal service i bostadsområdet.

Alla har rätt till ett likvärdigt, effektivt och gott brandskydd. Men i praktiken är det inte så. Många äldre kan inte släcka bränder eller utrymma bostaden på egen hand, bland annat med anledning av olika funktionsnedsättningar. Äldre drabbas därför hårdast av bostadsbränder och är därmed en utsatt grupp. De flesta som dör i bränder är äldre, ofta över 80 år.

Översyn av behovet av individanpassat larm- och brandskydd, i samband med biståndsbedömning för hemtjänst, har visat sig vara effektivt för att förebygga döds- och olycksfall till följd av brand i de kommuner som tillämpar det. Det har också visat sig vara samhällsekonomiskt lönsamt. De åtgärder som används är till exempel mobil eller fast automatisk släckanläggning och spisvakt.

---

<sup>10</sup> Svensk bostadsstatistik, SCB.

<sup>11</sup> Bättre koll på underhåll, Boverket (2005).

<sup>12</sup> Enligt beräkningar från Boverket och SABO.