

Bostäder att bo kvar i

Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta
boendemiljöer

Betänkande av Utredningen om bostäder för äldre

Stockholm 2015



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2015:85

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst.
Beställningsadress: Fritzes kundtjänst, 106 47 Stockholm
Ordertelefon: 08-598 191 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Webbplats: fritzes.se

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Svara på remiss – hur och varför.

Statsrådsberedningen, SB PM 2003:2 (reviderad 2009-05-02)

En kort handledning för dem som ska svara på remiss. Häftet är gratis och kan laddas ner som pdf från eller beställas på regeringen.se/remisser

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet.

Omslag: Elanders Sverige AB.

Foton: Kerstin Kärnekull: Byggemenskaper i Hamburg, Squarepixels och Yuri.

Fotocollage: Agneta S Öberg.

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2015.

ISBN 978-91-38-24353-4

ISSN 0375-250X

Till statsrådet Mehmet Kaplan

Regeringen beslutade den 20 mars 2014 att tillsätta en särskild utredare för att lämna förslag på åtgärder som förbättrar och underlättar äldres bostadssituation. Syftet var att, mot bakgrund av den demografiska utvecklingen, kunna tillgodose äldres bostadsbehov på den ordinarie bostadsmarknaden i alla delar av landet (Dir. 2014:44). Som särskild utredare förordnades Ewa Samuelsson från 1 april 2014. Utredningen har antagit namnet Utredningen om bostäder för äldre (S 2014:10).

Som experter i utredningen förordnades från 1 januari 2015 lektor Marianne Abramsson, arkitekt Ingrid HERNSELL, arkitekt Kerstin Kärnekull, verkställande direktör Lars Malmgren, föreningsordförande Fredrik von Platen och projektledare Ylva Sandström. Som sakkunniga förordnades vid samma tillfälle kanslirådet Annika Gottberg och departementssekreterare Annika Streiler.

Ulrika Hägred har varit anställd som utredningens huvudsekreterare från 1 juni 2014. Juristen Ingrid Birgersson har varit anställd som sekreterare i utredningen från 11 maj till 5 juli 2015 samt från 1 till 31 augusti 2015.

Utredningen överlämnar härmed sitt betänkande ”Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer” (SOU 2015:85). Uppdraget är härmed slutfört.

Stockholm i september 2015

Ewa Samuelsson

/Ulrika Hägred
Ingrid Birgersson

Innehåll

Sammanfattning	13
Summary	21
1 Författningsförslag.....	29
1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar	29
1.2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900).....	31
1.3 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet.....	32
1.4 Förslag till förordning om investeringsstöd till trygghetsbostäder	34
1.5 Förslag till förordning om stöd för installation av hiss i flerbostadshus	39
1.6 Förslag till förordning om startbidrag till byggemskaper.....	43
2 Uppdrag och utgångspunkter	47
2.1.1 Uppdrag och syfte	47
2.1.2 Avgränsningar.....	47
2.1.3 Utredningsarbetet	48
2.1.4 Betänkandets disposition	50
2.1.5 Underlagsrapporter	51
2.1.6 Definitioner av begrepp	52

3	Överväganden och förslag	55
3.1	Förbättra tillgängligheten i befintliga bostäder	56
3.1.1	Fortsatt stöd till tillgänglighetsinventeringar.....	56
3.1.2	Nytt statligt stöd till installation av hiss	58
3.1.3	Krav att undanröja enkelt avhjälpna hinder även i flerbostadshus	63
3.1.4	Nationellt system för tillgänglighetsmärkning	65
3.2	Fler nya bostäder för äldre	66
3.2.1	Investeringsstöd till trygghetsbostäder	66
3.2.2	Startbidrag för byggemenskaper	71
3.2.3	Återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt.....	75
3.2.4	Strategisk planering av bostäder för äldre.....	77
3.2.5	Säkra socialtjänstens medverkan i sambandsplaneringen	79
3.3	Underlätta flytt – och kvarboende	80
3.3.1	Höjt bostadsutgiftsstak för bostadstillägg	80
3.3.2	Stöd till flytt	83
3.3.3	Information om den lokala bostadsmarknaden inkluderat i bostadsförsörjningsansvaret.....	83
3.3.4	Vissa hemtjänstinsatser utan biståndsprovning	85
3.4	Utvärdering, forskning och utveckling	86
3.4.1	Forskning om samspelet människa – hjälpmedel – teknik – bostad.....	86
3.4.2	Utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform	89
3.4.3	Smidigare lösningar för sophantering	90
4	Konsekvenser och finansiering	93
4.1	Kostnader och vinster	93
4.1.1	Kommunalekonomiska konsekvenser av ett ökat kvarboende	94
4.1.2	Fortsatt stöd till tillgänglighetsinventeringar.....	96
4.1.3	Nytt statligt stöd till installation av hiss i flerbostadshus.....	98

4.1.4	Krav att undanröja enkelt avhjälpna hinder i entréer och trapphus till flerbostadshus.....	106
4.1.5	Investeringsstöd till trygghetsbostäder.....	107
4.1.6	Startbidrag till byggemenskaper	111
4.1.7	Återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt	112
4.1.8	Höjt bostadsutgiftstak i bostadstillägget för pensionärer.....	115
4.2	Förslag till finansiering.....	118
4.3	Betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män.....	121
4.4	Andra aspekter	122
4.5	Förslagets förenlighet med EU:s regler om statligt stöd ..	125
5	Seniorernas möjligheter på bostadsmarknaden	131
5.1	Hur bor seniorerna i dag?.....	132
5.1.1	Kvinnor och äldre hyr – män och yngre äger.....	132
5.1.2	De flesta bor i större städer	135
5.1.3	Varannan senior i flerbostadshus saknar hiss	136
5.1.4	Boendestandarden inte sämre för äldre.....	139
5.1.5	Få bor i bostadsprövat boende	141
5.2	Förutsättningar att bo kvar i nuvarande bostad.....	145
5.2.1	De friskaste seniorerna i EU	145
5.2.2	... men funktionsförmågan avtar med åren	146
5.2.3	Möjligheter att förbättra tillgängligheten i bostaden	149
5.2.4	En stor del av pensionen kan gå till boendet	152
5.2.5	Välfärdsteknologi kan stödja eget boende	153
5.2.6	Ensamheten är påtaglig för många.....	154
5.3	Att flytta från eller att flytta till.....	159
5.3.1	När uppstår behovet av att flytta?	159
5.3.2	Hur vill morgondagens äldre bo?	162
5.3.3	Dubbelt så dyrt för hälften så stort	166
5.3.4	Brist på information om alternativen	170
5.3.5	Själva flytten kan upplevas som oöverstiglig	174

5.4	Ekonomiska förutsättningar för de äldre.....	175
5.4.1	Pensionen huvudsaklig inkomst.....	176
5.4.2	Kvinnor och äldre har lägre inkomster	181
5.4.3	Över EU-genomsnittet men ökande skillnader jämfört med de förvärvsarbetsbetande	183
5.4.4	Högre bostadsutgiftsprocent i hyresrätt	186
5.4.5	Många äldre har en bostad att sälja	191
5.4.6	Svårare att få lån ju äldre man blir	193
5.4.7	Taket i bostadstillägget är inte uppdaterat	198
5.5	Hur många seniorer har råd med en nybyggd bostad?	204
5.5.1	Alla har inte råd med en nybyggd etta.....	206
5.5.2	Begränsade regionala skillnader.....	210
5.5.3	Samboende har bäst ekonomi.....	211
5.5.4	Inkomst- och hyresskillnader följs åt regionalt ..	214
5.5.5	Skillnaderna minskar.....	215
5.6	Sammanfattning av avsnitt 5.4 och 5.5.....	219
5.7	Bättre bostäder kan minska fallolyckorna.....	221
5.8	Slutsatser: Fler tillgängliga bostäder, stärkt bostadstillägg och bättre information!.....	225
6	Kommunernas förutsättningar att klara bostadsförsörjningen för de äldsta	231
6.1	En målgrupp som växer.....	232
6.1.1	Minst halva efterfrågetillskottet beror på seniorerna	232
6.1.2	Tretton eller trettiofem procent seniorer att planera för?	237
6.1.3	Det behövs 360 000 fler bostäder för seniorerna	241
6.1.4	Vad utmärker målgruppen ”äldre”?	243
6.1.5	Behov av ett mer varierat bostadsutbud	248
6.2	Förutsättningar att möjliggöra kvarboende.....	250
6.2.1	Mest småhus i de flesta kommuner.....	253
6.2.2	Brist på bostäder med god tillgänglighet	255
6.2.3	Vissa hinder är enkla att avhjälpa	261
6.2.4	Sophanteringen ofta problematisk.....	263

6.2.5	Tillgång till service minskar	264
6.2.6	Det civila samhället som resurs	265
6.3	Bostäder för gemenskap	266
6.3.1	Seniorboenden	266
6.3.2	Trygghetsbostäder	269
6.3.3	Kollektivhus	272
6.3.4	Byggemaskaper	274
6.3.5	Kooperativ hyresrätt	284
6.4	Kommunernas verktyg	285
6.4.1	Strategisk planering av bostadsförsörjningen	285
6.4.2	Behovs- och marknadsanalysen viktig	292
6.4.3	Tillgänglighetsinventering	293
6.4.4	Allmännyttigt kommunalt bostadsföretag	296
6.4.5	Samverkan kring bostadsförsörjningsfrågorna	298
6.4.6	Kommunens markinnehav och planeringsansvar	301
6.4.7	Medborgardialog	301
6.4.8	Information om bostadsutbudet	302
6.4.9	Bostadsanpassningsbidrag	303
6.4.10	Främja bostadsnära dagligvaruhandel	307
6.5	Hinder för nyproduktion och renovering	308
6.5.1	Höga produktionskostnader	309
6.5.2	Oklarhet kring allmännyttans handlingsutrymme	310
6.5.3	Hög risk och låga fastighetsvärden	311
6.5.4	Svårt finansiera installation av hiss	315
6.5.5	Seniorboenden – marknaden avgör	319
6.5.6	Bristande incitament för trygghetsbostäder	321
6.5.7	Byggemaskaper stupar på tröskeln	327
6.5.8	Brister i tillämpningen av kooperativ hyresrätt ...	328
6.5.9	Bristande kunskap om tillgänglighet i branschen	330
6.5.10	Tillgänglighetsfrågorna lyser med sin frånvaro i forskningen	330
6.6	Slutsatser: Strategisk planering, prispres, byggstimulanser och mer fokus på tillgänglighet!	332

7	Statens och kommunernas ansvar när det gäller bostäder för äldre	339
7.1	Statens ansvar och aktuella regleringar.....	339
7.1.1	Successiv skärpning av kraven på tillgänglighet ..	340
7.1.2	Statens bostadsomvandling	342
7.1.3	Bristande tillgänglighet ny diskrimineringsgrund.....	343
7.1.4	Förbud mot åldersdiskriminering	343
7.2	Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen	344
7.2.1	Ansvar enligt bostadsförsörjningslagen.....	345
7.2.2	Ansvar enligt socialtjänstlagen	347
7.2.3	Lagen om bostadsanpassningsbidrag	349
7.2.4	Lagen om kommunala allmännyttiga bostadsaktiebolag	350
7.2.5	Kompetens enligt kommunallagen	351
7.2.6	Ökade befogenheter enligt befogenhetslagen.....	352
8	Författningskommentar	353
8.1	Förslaget till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.....	353
8.2	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)	355
8.3	Förslaget till förordning om ändring i förordningen (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet	356
8.4	Förslaget till förordning om investeringsstöd till trygghetsbostäder	359
8.5	Förslaget till förordning om stöd för installation av hiss i flerbostadshus	371
8.6	Förslaget till förordning om startbidrag till byggemenskaper	380
	Referenser.....	391
	Särskilt yttrande.....	397

Bilagor

Bilaga 1	Kommittédirektiv 2014:44	401
Bilaga 2	Kommunerna i Sverige	407

Sammanfattning

Hur ska behovet av bostäder för äldre människor kunna tillgodoses framöver? Vilka hinder finns? Vilka möjligheter har kommunerna att möta efterfrågan på bostäder från en åldrande befolkning? Det har varit huvudfrågorna för denna utredning och de åtgärder som föreslås i detta betänkande syftar till att dels underlätta för äldre personer att inneha eller skaffa sig en lämplig bostad, dels att förbättra kommunernas möjligheter att möta behovet av bostäder för ett växande antal äldre invånare.

Allt fler äldre medan antalet ungdomar minskar

Den tilltagande bostadsbristen har slagit hårt mot dagens ungdomsgeneration och det finns ett uppdämt behov av bostäder för att unga människor ska kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Till det kommer en våg av nyanlända som behöver någonstans att bo direkt. De äldre generationernas bostadsbehov är oftast inte lika akut – de bor redan någonstans. Men snart kommer antalet unga att *minska* år från år – även i absoluta tal – alltmedan åldersgruppen 65+ ökar med över 30 000 personer om året. År 2030 kommer det att finnas bortåt en halv miljon fler invånare över 65 år – men tusen färre i åldern 20–29 år. Ökningen av antalet äldre kommer att fortgå lång tid framöver och till följd av den bristande tillgängligheten i bostadsbeståndet kan många äldre efter hand hamna i en ohållbar bostadssituation.

Tillgänglighetsfrågorna behöver komma i fokus ...

Mot bakgrund av att en betydande del av befolkningen har ett direkt behov av en förbättrad tillgänglighet i bostäder och boendemiljöer samtidigt som de allra flesta av oss har nytta av det, är det märkligt att intresset för dessa frågor är så begränsat. Förutom att var fjärde person i åldern 75–84 år har nedsatt rörlighet drabbas även yngre personer av tillfälliga eller permanenta funktionsnedsättningar, som ställer till problem om inte bostaden och omgivningen är tillgänglig. Och det påverkar även de anhöriga. När nu utmaningarna på bostadsmarknaden är större än någonsin, med stora behov av såväl upprustning av befintliga bostäder som ett kraftigt ökat bostadsbyggande, är det angeläget att tillgänglighetsfrågorna kommer mer i fokus.

... och ensamhet och social isolering motverkas

Sverige har de friskaste pensionärerna i EU och morgondagens äldre är sannolikt ännu mer aktiva och rörliga än dagens. De kan också förväntas leva i parförhållanden längre upp i åldrarna – något som förutom en given social förankring även ger bättre ekonomiska förutsättningar att efterfråga en adekvat bostad. Men även om det händer senare i livet kommer de flesta att efter hand drabbas av sådant som nedsatt rörlighet, hjärtproblem och försämrad syn eller hörsel, vilket gör det svårare att upprätthålla ett socialt nätverk. Många kommer också att överleva sin partner. Risken för problem med ensamhet och social isolering kan förväntas fortsätta öka med åldern och med ensamhet följer såväl psykisk som fysisk ohälsa. Det finns därför all anledning att främja och stödja boendeformer som ger möjlighet till vardaglig samvaro och ett meningsfullt sammanhang i boendet. Kan man dessutom ta till vara initiativkraft, kunskaper och resurser i övrigt som morgondagens äldre besitter och låta seniorer ta gemensamt ansvar för att utforma sådana boendialternativ är mycket vunnet.

Särskilda svårigheter på svaga bostadsmarknader

Kombinationen av hög risk och låga fastighetsvärden försvårar eller omöjliggör nyproduktion på orter utanför tillväxtområdena. I praktiken är det en mycket stor del av kommunerna som betraktas som svaga bostadsmarknader. Även inom tillväxtregionerna finns det ofta orter eller områden där det inte går att få lån till att bygga bostäder. Detta är ett generellt problem men gäller inte minst små utflyttningskommuner med en snabbt åldrande befolkning. Utredningen efterlyser en fördjupad dialog mellan berörda parter om riskvärdering och finansiering av bostadsprojekt på marknader som betraktas som svaga. Parat med en större öppenhet och beredskap för initiativ från grupper som står för en liten men väl definierad efterfrågan.

Inte alla är resursstarka

Pensionärernas ekonomiska situation har förbättrats successivt och många seniorer kan förväntas ha en god ekonomi framöver. Men pensionerna följer inte fullt ut den allmänna inkomstutvecklingen och för de allra flesta minskar pensionen efter hand. En påtaglig försämring sker ofta vid 70 års ålder, följt av en successiv nedtrappning. Alltmedan hyror och avgifter stiger år från år. Även om de flesta har ekonomiska förutsättningar att klara detta, finns det en mindre grupp pensionärer med ytterst begränsade inkomster, som känner befogad oro inför framtida hyreshöjningar och som får problem den dag bostaden inte fungerar att bo kvar i.

Åtgärder inom fyra områden

Utredningen föreslår ett paket med åtgärder inom fyra områden, i syfte att:

1. förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet,
2. få fram fler bostäder för äldre, även på svaga marknader, med fokus på boendeformer som ger möjligheter till gemenskap,
3. underlätta för seniorer att flytta till – eller bo kvar i – en bostad som det går att åldras i, samt att

4. främja forskning och annan kunskapsutveckling kring tillgänglighetsfrågor och gemenskap i boendet.

Paketet omfattar sammanlagt 525 miljoner kronor per år under en femårsperiod, totalt drygt 2,6 miljarder kronor. Men för att de föreslagna anslagen verkligen ska utnyttjas behöver åtgärderna kombineras med en övergripande satsning på information och kunskapsspridning. Vissa sådana förslag lämnas i anslutning till åtgärdsförslagen men utredningen skulle också vilja se att bostadspolitikerna under den här perioden genomsyras av ett intresse för tillgänglighetsfrågor, parallellt med ett särskilt fokus på olika boendeformer som erbjuder större möjligheter till vardaglig samvaro i boendet än de traditionella boendeformerna. Det växande antalet äldre människor kommer att vilja ha attraktiva bostäder som tillgodoser behov av trygghet, tillgänglighet och gemenskap. Det behövs ett varierat utbud av boendeformer som kan locka seniorer – med olika ekonomiska resurser – att i tid flytta till en bostad som fungerar att åldras i och samtidigt frigöra bostäder som eftertraktas av yngre hushåll.

1. Förbättra tillgängligheten i befintliga bostäder

- Fortsatt statligt stöd till kommunala inventeringar av tillgängligheten i flerbostadshusområdena. Alla fastighetsägare ska bjudas in att delta.
- Ett nytt statligt stöd för installation av hiss i befintliga flerbostadshus, med 50 procent av kostnaderna för installationen, dock högst 650 000 kronor per hiss. En förutsättning för stöd ska vara att kommunen har gjort en tillgänglighetsinventering och att den berörda fastigheten ligger inom ett av kommunen prioriterat område för att öka tillgången på bostäder för personer med nedsatt rörlighet. Det ska också krävas att fastighetsägaren i samband med hissinstallationen ser till att entrén och trapphuset blir tillgängligt fram till lägenhetsdörr.
- Det nuvarande kravet i plan- och bygglagen på att undanröja enkelt avhjälpna hinder i publika lokaler och på allmänna platser

utsträcks till att gälla hinder i eller i anslutning till entréer och trapphus i flerbostadshus.

- Ett uppdrag till Boverket att ta fram ett nationellt system för tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus – om eller när fastighetsbranschen eller bostadsmarknadens intresseorganisationer förklarar sig beredda att förvalta ett sådant system.

2. Fler bostäder för äldre

- Ett investeringsstöd till trygghetsbostäder för personer över 70 år, med ett belopp per kvadratmeter på 2 800 kronor i nyproduktion och 2 200 kronor i ombyggnadsprojekt som ger ett tillskott av trygghetsbostäder. Stödet ska ges för upp till 60 kvadratmeter per bostadslägenhet och upp till 20 kvadratmeter per lägenhet för gemensamma utrymmen för måltider, samvaro, hobby och rekreation. Vid nyproduktion ska förhöjda krav på tillgänglighet gälla för badrum och sovrum medan normalnivån räcker vid ombyggnad. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt och stödmottagaren ska förbinda sig att använda bostäderna som trygghetsbostäder under minst tio år.
- Ett nytt ”Startbidrag för byggemskaper” på upp till 300 000 kronor till föreningar som bildats i syfte att gemensamt planera, låta bygga och flytta in i en bostadsfastighet. Bostäderna kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt och behöver inte vikas för äldre personer. Stödet avser initiala projektkostnader fram till att byggnadskreditiv kan lämnas, till exempel för att anlita en projektsamordnare. Föreningens medlemmar ska själva ha satsat minst fem tusen kronor var och det ska finnas en markanvisning eller motsvarande avtal med en fastighetsägare. Boverket får i uppdrag att sprida information om byggemskaper, vilken funktion de kan ha i bostadsförsörjningen och hur kommuner och bostadsföretag kan samarbeta för att främja sådana initiativ.
- Ett uppdrag till Boverket att utveckla en statlig garanti för återbetalning av upplåtelseinsatsen i kooperativ hyresrätt. I uppdraget ska ingå att överväga olika metoder för riskvärdering i

syfte att hålla nere avgiften för garantin. Kombinerat med ett uppdrag till SBAB att ta fram rutiner för att hantera lån till upplåtelseinsatser kopplade till en återbetalningsgaranti.

- En särskild satsning av Boverket på att sprida kunskaper och erfarenheter om strategisk planering av bostadsförsörjningen för de äldre. Inom ramen för denna satsning ska dels ett nationellt nätverk initieras för utbyte av erfarenheter mellan kommuner, dels ett metodstöd utvecklas för att bättre kunna bedöma kostnader och plusposter förknippade med olika handlingsalternativ när det gäller bostäder för äldre.
- Ett tillägg till bostadsförsörjningslagen: *”Socialnämnden ska medverka i planeringen av bostadsförsörjningen och tillföra kunskaper och erfarenheter om levnadsförhållandena i kommunen.”*

3. Underlätta flytt – och kvarboende

- En höjning av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget från 5 000 till 7 300 kronor i månaden. Det gör det möjligt för pensionärer med låg inkomst att efterfråga en tillgänglig bostad – oavsett om det gäller att kunna bo kvar efter en renovering eller att flytta till en nybyggd bostad.
- RUT-avdrag för professionell hjälp i hemmet i samband med flytt för personer över 75 år. Även själva flytten ska berättiga till RUT-avdrag.
- Ett förtydligande i bostadsförsörjningslagen av kommunens ansvar: *”Kommunen ska erbjuda aktuell och lättillgänglig information om nuvarande och planerat utbud av bostäder i kommunens olika delar, särskilt i fråga om bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga och boendeformer som riktar sig till särskilda grupper.”*
- Lagstöd åt förenklad handläggning av beslut om hemtjänst som avser hushållsgöromål och socialt stöd för personer över 75 år.

4. Utvärdering, forskning och utveckling

- 20 miljoner kronor om året från forskningsråden Forte och Formas under 2017–2021 för forskning om utformning av bostäder och boendemiljöer ur ett tillgänglighetsperspektiv. Forskningen ska ge underlag för en översyn av tillgänglighetskraven i bygg- och arbetsmiljölagstiftningen.
- En bred utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform, i syfte att ge underlag för en kontinuerlig utveckling av konceptet samt för strategier och stödåtgärder. I anslutning här till en sammanställning av befintlig kunskap om vilken roll gemensamma lokaler kan ha för att skapa ett socialt sammanhang i boendet.
- Ett uppdrag till Arbetsmiljöverket att i samråd med Boverket, Naturvårdsverket och Myndigheten för delaktighet utreda möjligheterna att förbättra utformningen av miljörum och sopkärll och utveckla tekniska lösningar för avfallshantering, som underlättar för personer med nedsatt funktionsförmåga.

Finansiering

Utredningen menar att merparten av dessa åtgärder bör finansieras genom omprioriteringar inom utgiftsområde 18. Det skulle komplettera regeringens bostadspaket för att stimulera ökat bostadsbyggande:

- Satsningen på energiåtgärder vid renovering av miljonprogrammet kombineras med att också göra det befintliga bostadsbeståndet mer ”tillgänglighetssmart”.
- Investeringsstödet för byggande av små och klimatsmarta hyresrätter i regioner med hög inflyttning kompletteras med ett investeringsstöd till trygga och tillgänglighetssmarta bostäder för äldre, inte minst i regioner med svag tillväxt och en åldrande befolkning.
- Genom startbidraget för byggemenskaper främjas ett begränsat men växande intresse från flera åldersgrupper, för boendeformer som bygger på eget engagemang och gemensamt ansvar.

- I kombination med en återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt skulle startbidraget kunna vara den stimulans som möjliggör små, kompletterande bostadsprojekt i kommuner med en liten men väl definierad efterfrågan.

Summary

How are future housing needs for the elderly to be met? What barriers exist? What opportunities do municipalities have to meet the demand for housing from an ageing population? These have been the main questions for this Inquiry and the measures proposed in this report are intended to make it easier for elderly people to retain or acquire suitable housing and improve the opportunities for municipalities to meet the housing needs of a growing number of older people.

Increasing number of elderly, while number of young people decreasing

The growing housing shortage has had a severe impact on today's younger generation and there is a pent-up need for housing so that young people can become established in the housing market. In addition, there has been a wave of newly arrived immigrants with immediate housing needs. The older generation's housing needs are usually not as urgent – they already have somewhere to live. But soon, the number of young people will *decrease* each year – in absolute figures as well – while the 65+ age group will increase by more than 30 000 individuals each year. In 2030, there will be nearly half a million more people over the age of 65 – but a thousand less between the ages of 20–29. The increase in the number of elderly people will continue long into the future and, as a result of the lack of available housing stock, many elderly people may find their housing situation gradually becoming untenable.

Focus must be given to accessibility issues ...

In light of the fact that a considerable share of the population is directly in need of better accessibility to housing and housing environments and the fact that this would benefit most of us, it is surprising that there is such limited interest in these issues. Besides the fact that one in four people between the age of 75–84 has reduced mobility, younger people are also affected by temporary or permanent impairments, which cause problems if the home and surrounding environment are not accessible. And this also affects the person's relatives. Now that the challenges of the housing market are greater than ever, with major needs for both renovation of existing housing and a dramatic increase of housing construction, it is vital that more focus be given to accessibility issues.

... and solitude and social isolation combated

Sweden has the healthiest pensioners in the EU and tomorrow's elderly will probably be even more active and mobile than today's. They can also be expected to live as couples later in life – which, in addition to a given social identity also provides better financial conditions to seek adequate housing. But even if this occurs later in life, most people will eventually be affected by such infirmities as reduced mobility, heart problems and impaired eyesight or hearing, which makes maintaining a social network more difficult. Many people will also outlive their partner. It can be expected that the risk of problems in connection with solitude and social isolation will continue to increase with age, and along with solitude comes both physical and mental ill-health. There is therefore every reason to promote and support housing forms that allow everyday contact and a meaningful context in the home. If use can also be made of the power of initiative, knowledge and overall resources that tomorrow's elderly possess and seniors are allowed to share in the responsibility of designing such forms of housing, much can be gained.

Particular difficulties in weak housing markets

The combination of high risk and low property values makes new production in areas outside of growth areas difficult or impossible. In reality, a very large proportion of municipalities are considered weak housing markets. Even in the growth regions there are often communities or areas where it is impossible to get a loan to build housing. This is a general problem, but is particularly true of small depopulating municipalities with a rapidly ageing population. The Inquiry calls for deeper dialogue between relevant parties on risk assessment and financing of housing projects in what are considered weak markets. This should be accompanied by greater openness and preparedness for initiatives from groups that stand for a small but well-defined area of demand.

Not everyone is financially strong

The financial situation of pensioners has gradually improved and many seniors can be expected to enjoy good finances in the years to come. But pensions do not fully follow general income growth, and most people's pensions gradually decrease. One clear deterioration often occurs at around the age of 70, followed by a successive tapering off. And all the while rents and fees are increasing from year to year. Although most people have the financial conditions to cope with this, there is a smaller group of pensioners with extremely limited incomes who feel a justified concern about future rent increases and who encounter problems the day they can no longer live at home.

Measures in four areas

The Inquiry proposes a package of measures in four areas, with the aim of:

1. improving accessibility in the existing housing stock;
2. obtaining more housing for elderly people, including in weak markets, with focus on housing forms with opportunities for social interaction;

3. making it easier for seniors to move to – or remain in – housing suitable for those growing older; and
4. promoting research and other knowledge development on accessibility issues and social interaction in housing.

In all, the package encompasses SEK 525 million per year over a five-year period, which means a total of just over SEK 2.6 billion. But to ensure that use is actually made of the proposed funds, the measures must be combined with an overall initiative on information and knowledge dissemination. Certain proposals of this kind are presented in connection with the proposed measures, but the Inquiry would also like to see that during this period, housing policy is characterised by an interest in accessibility issues, along with a special focus on different forms of housing that offer greater opportunities for everyday contact than the traditional housing forms. The growing number of older people will want to have attractive housing that meets the need for security, accessibility and social interaction. What is needed is a varied selection of housing forms that can persuade seniors – with varying levels of financial resources – to move in good time to housing that is suitable to grow old in while freeing up housing that is attractive to younger households.

1. Improving accessibility in existing homes

- Continued central government support to municipal inventories of accessibility in areas with multi-dwelling blocks. All property owners will be invited to participate.
- New central government support for the installation of lifts in existing multi-dwelling blocks, consisting of 50 per cent of the installation costs, although no more than SEK 650 000 per lift. One condition for receiving the support will be that the municipality has made an accessibility inventory and that the relevant property is in an area prioritised by the municipality to increase access to housing for people with reduced mobility. Another requirement will be that, in connection with installing a lift, the property owner must ensure that the entrance and stairwell are accessible up to the door of the apartment.

- The current requirement in the Planning and Building Act on removing easily eliminated obstacles in public premises and public places is to be expanded to cover obstacles in, or adjacent to, entrances and stairwells in multi-dwelling blocks.
- The Swedish National Board of Housing, Building and Planning should be instructed to devise a national system for accessibility labelling of multi-dwelling blocks – if and when the real estate sector or housing market stakeholder organisations state that they are prepared to administer a system of this kind.

2. *More housing for the elderly*

- Investment support to sheltered housing for people over 70 years of age, with a set square metre amount of SEK 2 800 for newly produced housing and SEK 2 200 for renovation projects that result in additional sheltered housing. This support will be given for a maximum of 60 square metres per residential apartment and a maximum of 20 square metres per apartment for communal areas for meals, social interaction, hobbies and recreation. In the case of newly produced housing, stricter requirements on accessibility should apply to bathrooms and bedrooms, while normal levels are sufficient regarding renovations. The apartments are to be let as rented tenancy or cooperative tenancy, and the recipient of the support must undertake to use the accommodation as sheltered housing for at least ten years.
- A new ‘start grant for joint building ventures’ of up to SEK 300 000 to associations formed for the purpose of jointly planning, building and moving into a residential property. The apartments can be let as rented tenancy, cooperative tenancy or tenant ownership and do not need to be reserved for older people. The support is intended for initial project costs until construction loans can be granted, for example to engage a project coordinator. The association’s members are themselves to have invested at least SEK 5 000 each and there must be a land allocation or similar agreement with a property owner. The Swedish National Board of Housing, Building and Planning

should be tasked with disseminating information on joint building ventures, the functions they may have in housing provision, and how municipalities and housing companies can work together to promote such initiatives.

- The Swedish National Board of Housing, Building and Planning is to be instructed to develop a central government guarantee for repayment of the security deposit in cooperative tenancy. This includes considering different methods of risk assessment with the aim of keeping the fee for the guarantee down. This is combined with instructions to SBAB to draw up procedures for handling loans for security deposits that are linked to a repayment guarantee.
- A special initiative by the Swedish National Board of Housing, Building and Planning to disseminate knowledge and experience of strategic planning of housing provision for the elderly. Within the framework of this initiative, a national network should be initiated for exchange of experience between municipalities. Methodological support should also be developed for better assessment of costs and revenue associated with different alternative courses of action regarding housing for the elderly.
- An amendment to the Housing Management Act: *“The Social Welfare Committee is to take part in planning of housing provision and provide knowledge and experience of living conditions in the municipality.”*

3. Facilitate moving – and remaining at home

- Increased housing expenditure ceiling in the housing supplement from SEK 5 000 to SEK 7 300 per month. This will allow pensioners with low incomes to seek available housing – regardless of whether this means being able to keep their housing after a renovation or moving to newly built housing.
- Tax deduction for professional help with household work in connection with a move for people over the age of 75. The move itself should also provide eligibility for this tax deduction.

- A clarification in the Housing Management Act concerning municipal responsibility: *“The municipality must offer up-to-date and easily accessible information on current and planned supply of housing in the various parts of the municipality, particularly as regards housing with good accessibility for people with impairments and housing forms intended for particular groups.”*
- Support in law for simplified processing of decisions on home-help service regarding housework and social support for persons over the age of 75.

4. Evaluation, research and development

- SEK 20 million per year during 2017–2021 from Forte (the Swedish Research Council for Health, Working Life and Welfare) and Formas (the Swedish Research Council for Environment, Agricultural Sciences and Spatial Planning) for research on housing and housing environments from an accessibility perspective. This research is to provide data for a review of accessibility requirements in construction and work environment legislation.
- A broad evaluation of sheltered housing as a housing form, aimed at providing data for continuous development of the concept and for strategies and support measures. In this context, existing knowledge should be compiled on what role common premises can have for creating a social context in housing.
- The Swedish Work Environment Authority, in consultation with the Swedish National Board of Housing, Building and Planning, the Swedish Environmental Protection Agency and the Swedish Agency for Participation, is to be instructed to investigate the opportunities for improving the design of waste storage rooms and refuse bins, and developing technical solutions for waste management that alleviate the situation for people with disabilities.

Financing

The Inquiry considers that most of these measures should be financed through reprioritisation in expenditure area 18. This would supplement the Government's housing package to stimulate increased housing construction:

- Initiatives in energy measures in connection with renovation of the 'million homes programme' will be combined with making the existing housing stock more 'accessibility-friendly'.
- Investment support for construction of small, climate-friendly rented tenancy in regions with high immigration will be supplemented by investment support to safe and accessibility-friendly housing for elderly people, particularly in regions with weak growth and an ageing population.
- The start grant for joint building ventures will promote a limited yet growing interest from several age groups for housing forms based on individual commitment and shared responsibility.
- In connection with a repayment guarantee for the security deposit in cooperative tenancy, the start grant could provide the stimulus that allows small, supplementary housing projects in municipalities with a small but well-defined area of demand.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar

Härigenom föreskrivs att 2 och 7 §§ lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjningen ska minst innehålla följande uppgifter:

1. kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet,
2. kommunens planerade insatser för att uppnå uppsatta mål, och
3. hur kommunen har tagit hänsyn till relevanta nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för bostadsförsörjningen.

Uppgifterna ska särskilt grundas på en analys av den demografiska utvecklingen, av efterfrågan på bostäder, bostadsbehovet för särskilda grupper och marknadsförutsättningar.

Socialnämnden ska medverka i planeringen av bostadsförsörjningen och tillföra kunskaper och erfarenheter om levnadsförhållandena i kommunen.

¹ Senaste lydelse 2013:866.

7 §²

Kommunen ska erbjuda aktuell och lättillgänglig information om nuvarande och planerat utbud av bostäder i kommunens olika delar, särskilt i fråga om bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga och boendeformer som riktar sig till särskilda grupper.

Om det behövs för att främja bostadsförsörjningen ska en kommun anordna bostadsförmedling. Om två eller flera kommuner behöver gemensam bostadsförmedling, ska dessa kommuner anordna sådan bostadsförmedling.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt första stycket.

Regeringen får förelägga en kommun att anordna kommunal bostadsförmedling enligt *andra* stycket.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.
 2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för riktlinjer för bostadsförsörjning som antagits före den 1 januari 2017.

² Senaste lydelse 2013:866.

1.2 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (2010:900)

Härigenom föreskrivs att 8 kap. 2 § plan- och bygglagen (2010:900) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 kap.

2 §

Om inte annat följer av detta kapitel eller av föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 2 § ska kraven i 1 § uppfyllas på så sätt att de,

1. vid nybyggnad uppfylls för hela byggnaden,
2. vid ombyggnad uppfylls för hela byggnaden eller, om detta inte är rimligt, den betydande och avgränsbara del av byggnaden som påtagligt förnyas genom ombyggnaden, och
3. vid annan ändring av en byggnad än ombyggnad uppfylls i fråga om ändringen.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av lokaler dit allmänheten har tillträde trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

När det gäller kravet i 1 § 3 ska hinder mot tillgänglighet till eller användbarhet av

a) lokaler dit allmänheten har tillträde,

b) *entréer och trapphus i flerbostadshus*

trots första stycket alltid avhjälpas, om hindret med hänsyn till de praktiska och ekonomiska förutsättningarna är enkelt att avhjälpas.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2017.

2. Äldre föreskrifter gäller fortfarande för ärenden som har påbörjats före den 1 januari 2017 och ärenden som avser överklagande av beslut i ett sådant ärende till dess ärendet är slutligt avgjort.

1.3 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet

Härigenom föreskrivs att 1, 2, 4, 6 och 8 §§ förordningen (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Enligt denna förordning får statligt stöd, i mån av tillgång på medel, ges till kommuner för inventeringar av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet i kommunen. Stödet får ges till en kommun som under åren 2014–2015 genomför sådana inventeringar.

Stödet ska uppgå till den beräknade kostnaden för inventeringen. Nivån på stödet ska anpassas till omfattningen av inventeringen. Stödet får dock inte överstiga 500 000 kronor per stödmottagare.

Föreslagen lydelse

1 §

Enligt denna förordning får statligt stöd, i mån av tillgång på medel, ges till kommuner för inventeringar av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet i kommunen. Stödet får ges till en kommun som under åren 2016–2020 genomför sådana inventeringar. *Kommunen ska erbjuda fastighetsägarna att delta i kommunens inventering.*

2 §

Stödet ska uppgå till den beräknade kostnaden för inventeringen. *Därutöver får stödet även omfatta kostnader för kommunen för att ta fram förslag till åtgärder i enskilda fastigheter samt kommunala åtgärdsprogram.* Nivån på stödet ska anpassas till omfattningen av inventeringen. Stödet får dock inte överstiga 500 000 kronor per stödmottagare.

4 §

En ansökan om stöd ska ha kommit in till Boverket senast den 1 augusti 2015.

En ansökan om stöd ska ha kommit in till Boverket senast den 1 augusti 2020.

6 §

Den första utbetalningen av stödet görs med 75 procent av det beslutade stödet till stödmottagaren i samband med att beslut om stöd har fattats av Boverket. Den slutliga utbetalningen görs på begäran av stödmottagaren och efter det att redovisning enligt 7 § har inkommit till Boverket. En sådan begäran ska ha kommit in till Boverket senast den 1 november 2015.

Den första utbetalningen av stödet görs med 75 procent av det beslutade stödet till stödmottagaren i samband med att beslut om stöd har fattats av Boverket. Den slutliga utbetalningen görs på begäran av stödmottagaren och efter det att redovisning enligt 7 § har inkommit till Boverket. En sådan begäran ska ha kommit in till Boverket senast den 1 november 2020.

8 §

Boverket ska följa upp och utvärdera stödmottagarnas inventering. Boverket ska senast den 30 juni 2016 redovisa detta i en rapport till regeringen.

Boverket ska följa upp och utvärdera stödmottagarnas inventering. Boverket ska senast den 30 juni 2021 redovisa detta i en rapport till regeringen.

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 2016.

1.4 Förslag till förordning om investeringsstöd till trygghetsbostäder

Härigenom föreskrivs följande.

Syfte och definitioner

1 § Statligt stöd enligt denna förordning får, i mån av tillgång på medel, lämnas till investeringar för anordnande av sådana trygghetsbostäder som avses i 2 § (investeringsstöd). Stödet får lämnas till fastighetsägare och tomträttshavare.

2 § I denna förordning avses med

Anordnande: Ny- eller ombyggnad.

Trygghetsbostäder: Bostäder där det finns personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider. Bostäderna är hyresrätt eller kooperativ hyresrätt som innehas av

- en person som har fyllt 70 år,
- makar, sambor eller syskon, där minst en har fyllt 70 år, eller
- efterlevande make, sambo eller syskon som vid dödsfallet sammanbodde med den avlidne i trygghetsbostaden.

Bostäder: Bostadslägenheter och utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation.

Nybyggnad: Uppförande av hus och tillbyggnad av hus som innebär nytillskott av trygghetsbostäder.

Ombyggnad: Nyinvesteringar i eller i anslutning till hus, som utan att vara nybyggnad, innebär

- nytillskott av trygghetsbostäder, eller
- förbättringar av utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation i anslutning till ny- eller ombyggnad av bostadslägenheter.

Förutsättningar för investeringsstöd

3 § Investeringsstöd får lämnas om ett byggnadsprojekt påbörjas under perioden 1 januari 2017–31 december 2021 och färdigställs inom två år från dagen för påbörjandet.

4 § Ett byggnadsprojekt ska uppfylla de krav för permanentbostäder som följer av 8 kap. plan- och bygglagen (2010:900). När det gäller ombyggnad ska dessutom bostaden efter ombyggnaden i dess helhet uppfylla lägsta godtagbara standard enligt bestämmelserna om bostadslägenhet i 12 kap. 18 a § sjätte och sjunde styckena jordabalken.

I fråga om nybyggnad ska dessutom bostadslägenhetens hygienrum och sovrum utformas med en utökad tillgänglighet

5 § För byggnadsprojekt som innefattar bygglovspliktiga arbeten ska det finnas ett bygglov som vunnit laga kraft.

6 § Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen i enskilda fall medge undantag från kravet i 2 § att innehavaren av bostadslägenheten ska ha fyllt 70 år. Innehavaren måste dock ha fyllt 65 år.

7 § En stödmottagare ska förbinda sig att under en period om minst tio år, räknat från beslutet om utbetalning av stöd,

– använda de bostäder som stödet avser för de ändamål och i enlighet med de villkor som förutsattes när stödet beviljades,

– inte överlåta det eller de hus som innehåller bostäderna till någon som avser att använda bostäderna för annat ändamål eller med andra villkor än de som förutsattes när stödet beviljades.

8 § Stöd får inte lämnas till företag i svårigheter som begreppet definieras i punkt 20 i Europeiska kommissionens meddelande om riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter.

Investeringsstödet storlek

9 § Stöd lämnas för

1. nybyggnad med ett belopp om 2 800 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark för bostäder, och

2. ombyggnad med ett belopp om 2 200 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark för bostäder.

Stöd lämnas dock för högst 60 kvadratmeter per bostadslägenhet och 20 kvadratmeter per bostadslägenhet när det gäller utrymmen för de boendes måltider, samvaro, hobby och rekreation.

Förfarandet i stödärenden

10 § Ärenden om investeringsstöd handläggs av Boverket och länsstyrelserna.

Länsstyrelserna beslutar om stöd.

Boverket sköter utbetalning av stöd och har även tillsyn över stödverksamheten.

11 § En ansökan om investeringsstöd ska vara skriftlig och lämnas till länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen.

Ansökan ska ha kommit in till länsstyrelsen inom sex månader från det att byggnadsprojektet påbörjades.

12 § Om länsstyrelsen finner att investeringsstöd ska lämnas, ska den besluta om stödets storlek.

Ett beslut om stöd ska förenas med de villkor som behövs för att tillgodose syftet med stödet.

Utbetalning av investeringsstöd

13 § När ett projekt är färdigställt ska länsstyrelsen, efter särskild ansökan, besluta om utbetalning av stödet. Stödet betalas dock bara ut om projektet, när det är färdigt, uppfyller villkoren för stödet.

Ansökan om utbetalning ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter projektets färdigställande eller, om ett projekt färdigställts innan beslut om stöd enligt 12 § har fattats, inom två månader från dagen för det beslutet.

Stödet betalas ut till den som vid tidpunkten för utbetalningen hos inskrivningsmyndigheten är antecknad som fastighetsägare eller tomträttshavare.

14 § Ett stöd enligt denna förordning får inte betalas ut till ett företag som är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av

Europeiska kommissionen som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

Återkallelse av beslut

15 § Ett beslut om stöd ska återkallas helt eller delvis om projektet inte uppfyller de villkor som ställs för stödet.

Återbetalning och återkrav

16 § En stödmottagare är återbetalningsskyldig om

1. den som sökt eller tagit emot stödet genom att lämna oriktiga uppgifter eller på något annat sätt förorsakat att stödet har beviljats felaktigt eller med för högt belopp,

2. stödet av något annat skäl har lämnats felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren borde ha insett detta,

3. bostäderna används för annat ändamål eller med andra villkor än som följer av stödbeslutet, eller

4. övriga villkor för stödet inte följts.

Om den som tagit emot stödet har överlåtit det eller de hus för vilka stöd lämnats och bostäderna därefter används för annat ändamål eller med andra villkor än de som förutsattes när stödet beviljades, ska dock stödet återkrävas endast om stödmottagaren insett eller borde ha insett att bostäderna skulle komma att användas för annat ändamål eller med andra villkor.

17 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig enligt 16 §, ska länsstyrelsen besluta att helt eller delvis kräva tillbaka stödet. Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen efterge kravet på återbetalning helt eller delvis.

Ett beslut om återkrav ska fattas inom tio år från det att ett beslut om utbetalning av stöd enligt 13 § har fattats.

18 § Om en stödmottagare inte är berättigad till ett stödbelopp och detta ska återbetalas, ska ränta tas ut enligt räntelagen (1975:635). Räntekravet får sättas ned om det finns särskilda skäl.

Överklagande

19 § I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande hos allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut än beslut om att inte betala ut stöd enligt 13 och 14 §§ eller om återkallelse av beslut enligt 15 § får dock inte överklagas.

Uppföljning och utvärdering

20 § Den som ansökt om eller tagit emot stöd ska lämna de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av stödet.

Bemyndigande

21 § Boverket får meddela

1. föreskrifter om när en ny- eller ombyggnad ska anses påbörjad och färdigställd,
2. föreskrifter som behövs för tillämpningen av 4 § andra stycket,
3. föreskrifter om förfarandet i stödärenden,
4. föreskrifter om de handlingar och den övriga utredning som ska bifogas ansökan om stöd och ansökan om utbetalning, och
5. ytterligare föreskrifter om verkställigheten av denna förordning.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2017.

1.5 Förslag till förordning om stöd för installation av hiss i flerbostadshus

Härigenom föreskrivs följande.

Stödets syfte

1 § Statligt stöd enligt denna förordning får, i mån av tillgång på medel, lämnas för installation av hiss, i eller i anslutning till flerbostadshus, som görs för att förbättra tillgängligheten för de boende i huset.

Förutsättningar för stöd

2 § Stöd får lämnas om

1. installationen påbörjas under perioden 1 januari 2017–31 december 2021,

2. installationen färdigställs inom ett år från dagen för påbörjandet,

3. kommunen har genomfört en tillgänglighetsinventering och huset där hissen ska installeras ligger i ett av kommunen prioriterat bostadsområde för att öka tillgången på bostäder för personer med nedsatt rörlighet,

4. fastighetsägaren, i samband med installationen, genomför andra åtgärder som är nödvändiga för att husets entré och trapphus ska bli tillgängligt fram till lägenhetsdörr,

5. den som utför arbetet eller tillverkar byggelement är godkänd för F-skatt eller, i fråga om utländska företagare eller företag, visar upp intyg eller en annan handling som visar att företagaren eller företaget i sitt hemland genom registrering eller på annat sätt genomgår motsvarande kontroll i fråga om skatter och avgifter,

6. installationen uppfyller de krav som följer av plan- och bygglagen (2010:900), och

7. bygglov eller anmälan finns.

3 § Stöd får inte lämnas till företag i svårigheter som begreppet definieras i punkt 20 i Europeiska kommissionens meddelande om

riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter.

Stödets storlek

4 § Stöd lämnas med ett belopp som motsvarar 50 procent av kostnaden för installationen, dock högst med 650 000 kronor per hiss.

Förfarandet i stödärenden

5 § Ärenden om stöd handläggs av Boverket och länsstyrelserna. Länsstyrelserna beslutar om stöd.

Boverket sköter utbetalning av stöd och har även tillsyn över stödverksamheten.

6 § En ansökan om stöd ska vara skriftlig och lämnas till länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen.

Ansökan ska ha kommit in till länsstyrelsen inom sex månader från det att installationen påbörjades.

7 § Om länsstyrelsen finner att stöd ska lämnas, ska den fatta ett beslut om stödets storlek. I länsstyrelsens beslut ska det framgå vilka installationer stöd har beviljats för.

Ett beslut om stöd ska förenas med de villkor som behövs för att tillgodose syftet med stödet.

Utbetalning av stöd

8 § Stödet betalas ut efter särskild ansökan hos länsstyrelsen sedan installationen har färdigställts. Stödet betalas dock bara ut om installationen, när den är färdig, uppfyller villkoren för stödet.

Ansökan om utbetalning ska ha kommit in till länsstyrelsen senast sex månader efter installationens färdigställande eller, om en installation färdigställs innan beslut om stöd enligt 7 § har fattats, inom två månader från dagen för det beslutet.

Stödet betalas ut till den som vid tidpunkten för utbetalningen hos inskrivningsmyndigheten är antecknad som fastighetsägare

eller tomträttshavare. Om stödet har beviljats för installation av hiss i hus som inte ägs av fastighetsägaren eller tomträttshavaren, betalas stödet ut till den som vid utbetalningstidpunkten är antecknad som stödmottagare hos länsstyrelsen.

9 § Ett stöd enligt denna förordning får inte betalas ut till ett företag som är föremål för betalningskrav på grund av ett beslut av Europeiska kommissionen som förklarar ett stöd olagligt och oförenligt med den inre marknaden.

Återkallelse av beslut

10 § Ett beslut om stöd ska återkallas helt eller delvis om installationen inte uppfyller de villkor som ställs för stödet.

Återbetalning och återkrav

11 § En stödmottagare är återbetalningsskyldig om

1. den som sökt eller tagit emot stödet genom att lämna oriktiga uppgifter eller på något annat sätt förorsakat att stödet har beviljats felaktigt eller med för högt belopp,
2. stödet av något annat skäl har lämnats felaktigt eller med för högt belopp och mottagaren borde ha insett detta, eller
3. villkoren för stödet inte följts.

12 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig enligt 11 §, ska länsstyrelsen besluta att helt eller delvis kräva tillbaka stödet. Om det finns särskilda skäl, får länsstyrelsen efterge kravet på återbetalning helt eller delvis.

13 § Om en stödmottagare inte är berättigad till ett stödbelopp och detta ska återbetalas, ska ränta tas ut enligt räntelagen (1975:635). Räntekravet får sättas ned om det finns särskilda skäl.

Överklagande

14 § I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande hos allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut än beslut om att inte betala ut stöd enligt 8 och 9 §§ eller om återkallelse av beslut enligt 10 § får dock inte överklagas.

Uppföljning och utvärdering

15 § Den som ansökt om eller tagit emot stöd ska lämna de uppgifter som behövs för uppföljning och utvärdering av stödet.

Bemyndigande

16 § Boverket får meddela

1. föreskrifter som behövs för tillämpningen av 2 § 4,
2. föreskrifter om när en installation ska anses påbörjad och färdigställd,
3. föreskrifter om förfarandet i stödärenden,
4. föreskrifter om de handlingar och den övriga utredning som ska bifogas ansökan om stöd och ansökan om utbetalning, och
5. ytterligare föreskrifter om verkställigheten av denna förordning.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2017.

1.6 Förslag till förordning om startbidrag till byggemenskaper

Härigenom föreskrivs följande.

Stödets syfte

1 § Statligt stöd enligt denna förordning får, i mån av tillgång på medel, lämnas till byggemenskaper för finansiering av initiala projektkostnader i samband med anordnande av bostäder som upplåts med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.

Innebörden av vissa uttryck

2 § Med byggemenskap avses i denna förordning en ekonomisk förening som bildats i syfte att gemensamt planera, låta bygga och flytta in i ett hyres- eller bostadsrättshus.

3 § Med initiala projektkostnader avses i denna förordning kostnader i projektet fram till att ett byggnadskreditiv lämnas.

4 § Anordnande av bostäder kan ske genom nybyggnad, tillbyggnad eller ombyggnad av hel eller del av byggnad som tidigare använts för annat ändamål än bostäder.

Förutsättningar för stöd

5 § Stöd får ges om

1. insatsen från respektive medlem i föreningen uppgår till minst 5 000 kronor,
2. det finns en markanvisning eller motsvarande avtal med fastighetsägare, och
3. det finns en redogörelse för projektet och en budget för initiala projektkostnader.

6 § Stöd får inte lämnas till företag i svårigheter som begreppet definieras i punkt 20 i Europeiska kommissionens meddelande om

riktlinjer för statligt stöd till undsättning och omstrukturering av icke-finansiella företag i svårigheter.

7 § Stödet lämnas som stöd av mindre betydelse enligt kommissionens förordning (EU) nr 1407/2013 av den 18 december 2013 om tillämpningen av artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på stöd av mindre betydelse och får lämnas endast med de begränsningar som följer av kommissionens förordning.

Stödets storlek

8 § Stödet får uppgå till beräknade initiala projektkostnader. Stödet får dock inte överstiga 300 000 kronor per stödmottagare.

Prövning av ett stödärende

9 § Frågor om stöd prövas av Boverket.

10 § En ansökan om stöd ska ha kommit in till Boverket senast den 1 november 2020.

11 § Om Boverket anser att stöd ska ges, ska verket bestämma stödets storlek.

12 § Ett beslut om stöd ska förenas med villkor

1. om vid vilken tidpunkt stödmottagaren senast ska ansöka om resterande utbetalning enligt 13 §,
2. om vilka handlingar som ska bifogas ansökan om resterande utbetalning, och
3. för att tillgodose syftet med stödet.

Utbetalning av stöd

13 § Den första utbetalningen av stödet görs med högst 75 procent av det beslutade stödet till stödmottagaren i samband med att beslut om stöd har fattats av Boverket. Resterande utbetalning görs efter ansökan av stödmottagaren.

Till ansökan om resterande utbetalning ska stödmottagaren bifoga fakturor och en redogörelse för hur arbetet har bedrivits och vilka resultat som uppnåtts.

En sådan ansökan ska ha kommit in till Boverket senast den 1 november 2021.

Återbetalning och återkrav

14 § Stödmottagaren är återbetalningsskyldig om

1. den som sökt eller tagit emot stödet genom att lämna oriktiga uppgifter eller på något annat sätt har förorsakat att stödet har beviljats på felaktig grund eller med för högt belopp,

2. stödet av något annat skäl har lämnats på felaktig grund eller med för högt belopp och mottagaren borde ha insett detta,

3. stödet helt eller delvis inte har utnyttjats eller inte har använts för det syfte som anges i 1 §, eller

4. villkor i beslutet om stöd inte har följts.

15 § Om en stödmottagare är återbetalningsskyldig enligt 14 §, ska Boverket besluta att helt eller delvis kräva tillbaka stödet. Om det finns särskilda skäl för det, får Boverket efterge ett återkrav helt eller delvis.

16 § Om en stödmottagare inte är berättigad till ett stödbelopp och detta ska återbetalas, ska ränta tas ut enligt räntelagen (1975:635). Räntekravet får sättas ned om det finns särskilda skäl.

Överklagande

17 § I 22 a § förvaltningslagen (1986:223) finns bestämmelser om överklagande hos allmän förvaltningsdomstol. Andra beslut än beslut om att inte betala ut resterande stöd enligt 13 § får dock inte överklagas.

Uppföljning och utvärdering

18 § Boverket ska följa upp och utvärdera stödet och senast den 31 december 2022 redovisa detta i en rapport till regeringen.

19 § Stödmottagaren ska lämna de uppgifter till Boverket som behövs för en sådan uppföljning och utvärdering som avses i 18 §.

20 § Boverket ska föra ett register över de stöd som lämnats enligt denna förordning. Ett sådant register ska innehålla de uppgifter som behövs för att det ska vara möjligt att fastställa att de villkor för stöd som anges i kommissionens förordning (EU) nr 1407/2013 är uppfyllda.

Uppgifterna i registret ska bevaras i tio år från den dag då stödet beslutades.

Bemyndigande

21 § Boverket får meddela

1. föreskrifter om förfarandet i stödärenden,
2. föreskrifter om de handlingar och den övriga utredning som ska bifogas ansökan om stöd och ansökan om resterande utbetalning, och
3. ytterligare föreskrifter om verkställigheten av denna förordning.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2017.

2 Uppdrag och utgångspunkter

2.1.1 Uppdrag och syfte

Syftet med de åtgärder som föreslås i detta betänkande är dels att underlätta för äldre personer att inneha eller skaffa sig en lämplig bostad, dels att förbättra kommunernas möjligheter att möta behovet av bostäder för det växande antalet äldre människor på bostadsmarknaden. Utredningen har haft i uppdrag att kartlägga förekomsten av hinder för äldre personer att flytta till eller bo kvar i en bostad som fungerar även när åldern tar ut sin rätt, och orsakerna bakom eventuella sådana hinder. Vidare att analysera vilka möjligheter kommuner i olika delar av landet har att möta behovet av bostäder för den allt större andelen äldre hushåll. Och slutligen att överväga vilka åtgärder som behövs för att förbättra förutsättningarna för kommunerna att klara sitt ansvar för bostadsförsörjningen. I uppdraget låg också uttryckligen att ta hänsyn till kvinnors och mäns skilda behov och förutsättningar.

2.1.2 Avgränsningar

Utredningen har i enlighet med direktiven avgränsats till faktorer som har direkt bäring på situationen för de äldre i sitt boende och på bostadsmarknaden samt på kommunernas förutsättningar och möjligheter att ta ansvar för bostadsförsörjningen för de äldre.

Ur den äldres perspektiv hänger möjligheterna till kvarboende inom det ordinarie bostadsbeståndet ihop med en rad andra faktorer, som inte har med bostadsmarknaden att göra, och som därför inte har behandlats här. Förebyggande hälsovård kan till exempel öka möjligheterna att klara sig själv i egen bostad, liksom effektiv rehabilitering efter en skada eller sjukdom. Och möjligheterna till vård och omsorg i hemmet är förstas en nyckelfaktor

för kvarboende. I ett kommunalt perspektiv är bostäder för äldre en del i det övergripande ansvaret för bostadsförsörjningen och den allmänna bristen på bostäder drabbar även äldre. Men den här utredningen avgränsas till förhållanden som mer specifikt berör just tillgången på bostäder för äldre.

Utredningen omfattar inte bostäder som fördelas efter biståndsprovning. En avgränsning görs alltså till ”vanliga” bostäder samt seniorboende, trygghetsbostäder och andra liknande boendeformer, medan särskilt boende hålls utanför denna utredning. Uppdraget omfattade inte heller skattefrågor.

2.1.3 Utredningsarbetet

Utredningen, som har kallat sig Utredningen om bostäder för äldre, har på olika sätt haft kontakt med ett stort antal kommuner. I början av utredningsarbetet anordnades i samarbete med Boverket en workshop med ett nätverk av kommuner¹ med skiftande erfarenheter. I ett tiotal kommuner² har förberedda studiebesök genomförts för att närmare diskutera förutsättningarna för bostadsförsörjningen för äldre. Vid mötena deltog företrädare för de förvaltningar som ansvarar för bostadsförsörjning/samhällsplanering och äldreomsorg/socialtjänst samt det kommunala bostadsbolaget och ibland även företrädare för privata fastighetsägare. I ett par fall deltog även lokala politiker. Vid studiebesök på trygghetsboenden och liknande deltog såväl boende som personal. Utredningen har även genom intresseorganisationerna Sveriges kommuner och landsting (SKL) och SmåKom³ kunnat medverka i möten med företrädare för kommuner från hela landet.

Utredningen har vidare diskuterat frågorna med berörda bransch- och intresseorganisationer, förutom de nämnda även Hyresgästföreningen, SABO, Fastighetsägarna, Sveriges Byggindustrier, Föreningen för byggemaskiner, Hissförbundet, Bankföreningen och de fem största pensionärsorganisationerna, HSB och Riksbyggen samt enskilda bostadsföretag, hissföretag och banker.

¹ Arjeplog, Finspång, Helsingborg, Härryda, Pajala, Sigtuna, Umeå och Växjö.

² Göteborg, Gävle, Helsingborg, Karlskrona, Luleå, Sundsvall, Trelleborg, Umeå, Vännäs och Västerås.

³ De små kommunernas nätverk.

Berörda myndigheter som utredningen varit i kontakt är Boverket, Socialstyrelsen, Pensionsmyndigheten, Statens bostadsomvandling, Myndigheten för delaktighet, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, Arbetsmiljöverket samt länsstyrelserna i Skåne och Västra Götaland. Det har också funnits anledning att utbyta erfarenheter med ett antal parallella utredningar: Bostadsplaneringskommittén, Utredningen om EU & kommunernas bostadspolitik, Konkurrensutredningen och Utredningen om service i glesbygd samt Boverkets översyn av bostadsanpassningsbidragen.

Även olika forskningsmiljöer har kontaktats, däribland CASE⁴ vid Lunds Universitet, NISAL⁵ vid Linköpings Universitet, Äldrecentrum⁶, Kulturgeografiska institutionen vid Stockholms Universitet, Chalmers i Göteborg, Centrum för hälsa och byggande på Tekniska Högskolan i Stockholm, Forskargruppen Bo i Gemenskap samt CER⁷ på Mittuniversitetet.

Utredningen har träffat en företrädare för regeringskansliet i Finland och genomfört ett tredagars studiebesök på statliga myndigheter och bostadsföretag i Hamburg, samt medverkat i en rad konferenser och seminarier som anordnats av externa aktörer.

Förutom via externa kontakter har underlag huvudsakligen tagits fram genom studier av aktuella rapporter och andra publikationer. Fyra specialrapporter har beställts från forskare och konsulter (se 2.1.5). Analysen bygger också på egna bearbetningar av material som hämtats från SCB:s statistikdatabas.

Underlaget har successivt diskuterats med en expertgrupp, bestående av Marianne Abramsson, Linköpings Universitet, Ingrid HERNSELL, Boverket, Kerstin Kärnekull, forskargruppen Bo i Gemenskap, Lars Malmgren, Utvecklingsbolaget, Fredrik von Platen, Seniorhusföreningen i Karlskrona och Ylva Sandström, SABO. Experterna har också bidragit med underlag. Fem möten med expertgruppen har hållits.

Materialet har även diskuterats vid tre möten med en referensgrupp bestående av företrädare för intressenter: Petter Ahlström, Concept Living, Johanna Hållén, Pensionärernas Riksorganisation,

⁴ Centre for Ageing and Supporting Environments.

⁵ Institutet för forskning om äldre och åldrande.

⁶ Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum, ett kunskapscentrum för forskning, utveckling och utbildning inom äldreområdet.

⁷ Centrum för forskning om ekonomiska relationer.

Anders Konradsson, Hyresgästföreningen, Hans Erik Häggkvist Krambo Bostads AB i Kramfors, Anna Lampel, Lampel Consulting, Peter Lindroth, SmåKom – De små kommunernas samverkan, Christina Rogestam, Sveriges Pensionärsförbund, Charlotte Teglgaard, Hissförbundet och Jan-Ove Östbrink, Sveriges kommuner och landsting.

2.1.4 Betänkandets disposition

Utredningens överväganden och förslag till åtgärder redovisas i kapitel 3. I kapitel 4 finns en fördjupad konsekvensanalys, med förslag till finansiering. De författningsförslag som följer av åtgärdsförslagen återfinns i kapitel 1.

Här i kapitel 2 återges utgångspunkterna för utredningen – uppdrag, syfte och avgränsningar – samt definitioner av vissa nyckelbegrepp.

Den bakomliggande analysen redovisas i kapitel 5 och 6. Det görs utifrån de två övergripande aspekter som uppdraget omfattar: Kapitel 5 handlar om seniorernas bostadssituation och möjligheter på bostadsmarknaden, utifrån fysiska, ekonomiska och andra förutsättningar. I kapitel 6 behandlas förutsättningarna för kommunerna att leva upp till sitt ansvar för bostadsförsörjningen, med fokus på de utmaningar som kommunerna står inför, vilka medel de förfogar över och vilka hinder de kan möta när det gäller att främja tillgången på bostäder de äldre åldersgrupperna.

Kapitel 7 ger en översikt över de lagar och förordningar som reglerar statens och kommunernas ansvar när det gäller bostäder för äldre samt aktuella regeländringar inom detta område.

Betänkandet avslutas med författningskommentarer i kapitel 8. Som bilagor redovisas utredningens direktiv (bilaga 1) samt en översikt över kommunernas storlek och indelning i kommungrupper (bilaga 2).

2.1.5 Underlagsrapporter

Några underlagsrapporter har beställts av externa konsulter och forskare. Dessa har efter hand lagts ut på utredningens webbplats under Statens offentliga utredningar: sou.gov.se/bostader-for-aldre/. Det gäller följande rapporter:

Inventering av miljöhinder och tillgänglighetsproblem för äldre i bostäder på den ordinarie bostadsmarknaden

Forskare vid CASE (Centre for Ageing and Supportive Environments) vid Lunds Universitet bedriver tvärvetenskaplig forskning kring samspelet mellan den fysiska miljöns utformning och äldres aktivitet, delaktighet och hälsa. CASE har för utredningens räkning sammanställt forskningsresultat som belyser förekomsten av fysiska hinder i olika typer av bostäder och boendemiljöer.

Tillgänglighetsinventeringar i flerbostadshus

Konsultföretaget Urban Utveckling har sammanställt erfarenheter och kunskaper från sitt arbete med tillgänglighetsinventeringar åt kommuner runt om i Sverige.

Äldres bostadsval och preferenser – en sammanställning av aktuell forskning

Marianne Abramsson, forskare vid Institutionen för samhälls- och välfärdsstudier vid Linköpings universitet, har sammanställt resultat och slutsatser från aktuell forskning inom områden som berör äldres bostadsval och boendepreferenser. Resultat från studier i Sverige kompletteras med en internationell utblick.

Seniorers förutsättningar på bostadsmarknaden

Ramböll Management Consulting har tagit fram ett underlag om vilka ekonomiska förutsättningar seniorer har på bostadsmarknaden. Fokus ligger på vilka möjligheter olika grupper av seniorer har – och kommer att få – att finansiera sitt boende.

Hissar, trygghetsbostäder och bostadstillägg – analysunderlag till Utredningen om bostäder för äldre

Mats Klingvall, RedKey Consulting AB, har gjort ekonomiska konsekvensanalyser av vissa av utredningens förslag.

2.1.6 Definitioner av begrepp

Anpassade bostäder, bostadsanpassning: Med anpassade bostäder avses här bostäder som har anpassats för att fungera för enskilda personer med olika funktionsnedsättningar. Detta till skillnad från bostäder som – utan att vara anpassade för någon särskild person – har god (eller förbättrad) tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Bostadsanpassningar riktar sig till en enskild person medan tillgänglighetsförbättringar avser mer generella åtgärder.

Bostadsförsörjningsplanering/bostadsplanering: kommunernas planering för bostadsförsörjningen.

Fastighetsägare: Här avses ägare av flerbostadshus, dvs. privata och allmännyttiga bostadsföretag, bostadsrättsföreningar samt kooperativa hyresrättsföreningar.

Hiss: Här avses personhiss eller lyftplatta (i andra sammanhang även kallad rullstolshiss eller plattformshiss), som är permanent installerad i flerbostadshus.

Kooperativ hyresrätt: en upplåtelseform som innebär att de boende är medlemmar i en kooperativ hyresrättsförening, som står som hyresvärd. Föreningen kan antingen äga fastigheten eller ha ett

blockhyresavtal med en professionell fastighetsägare, ofta ett allmännyttigt bostadsföretag. Vid inflyttning betalas en upplåtelseavgift som återbetalas vid avflyttning.

Mellanboendeformer: Begreppet mellanboendeformer har använts av forskare och vissa kommuner om bostäder som riktar sig till äldre personer men som inte kräver något biståndsbeslut – boendeformer som utgör ett alternativ ”mellan” vanliga bostäder och särskilt boende.⁸ Begreppet förekommer inte i socialtjänstlagen och har ingen vedertagen definition.

Ombyggnad: Här används begreppet ombyggnad om mer omfattande renovering/upprustning. I plan- och bygglagstiftningen har begreppet en mer specifik betydelse.

Pensionärshushåll: Avser här alla hushåll över 65 år.

Riktlinjer för bostadsförsörjningen: Enligt bostadsförsörjningslagen⁹ ska kommunerna anta riktlinjer för bostadsförsörjningen minst varje mandatperiod.

Seniorer: Begreppet avser här, liksom *pensionärer* alla över 65 år medan begreppet ”äldre” vanligen avser de äldre åldersgrupperna av seniorerna.

Seniorbostäder/seniorboende: Det finns ingen vedertagen definition. Begreppet används ofta som samlingsnamn för bostäder som marknadsförs under olika beteckningar och med lite olika innehåll men som alla riktar sig till personer över en viss ålder.

Särskilt boende: Bostäder med heldygnsomsorg, vilka tillhandahålls efter beslut om bistånd enligt socialtjänstlagen till äldre människor som behöver särskilt stöd i boendet. Kallas också särskilda boendeformer eller vård- och omsorgsboende.

⁸ Se t.ex. Abramsson, M (2009) Mellanboendeformer för äldre – av intresse såväl för de äldre som för bostadsföretagen.

⁹ lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Tillgänglig, tillgänglighet: Begreppen används här om bostäder och boendemiljöer som personer med nedsatt funktionsförmåga kan ta sig till och ta sig runt i. Bostäder som kan utnyttjas av rullstolsburna personer är tillgängliga.

Trapplift: Lyftanordning som monteras i en trappa, ofta tillfälligt, och som är avsedd för en person med nedsatt rörlighet. Kan i andra sammanhang även kallas trapphiss.

Trygghetsbostäder/trygghetsboende: Begreppet har ingen enhetlig definition. Vissa villkor har dock gällt för att få statligt investeringsstöd till trygghetsbostäder: Det ska finnas personal dagligen som på olika sätt kan stödja de boende under vissa angivna tider, samt utrymmen för de boendes samvaro, måltider, hobby och rekreation. Bostäderna ska reserveras för hushåll där minst en person har fyllt 70 år. Men det finns även trygghetsbostäder som byggts utan statligt stöd, och som inte uppfyller dessa kriterier.

3 Överväganden och förslag

Bostäder för äldre är ingen isolerad fråga, som går att avgränsa från bostadsförsörjningen i övrigt. De kvaliteter som äldre personer söker på bostadsmarknaden är till stor del inte mer speciella i förhållande till andra gruppers efterfrågan än att de skulle kunna tillgodoses inom ramen för en väl fungerande lokal bostadsmarknad. Äldre är generellt sett inte heller någon svag grupp på bostadsmarknaden. Ett ökat bostadsbyggande skulle öka möjligheterna för äldre människor att hitta bostäder som det fungerar att åldras i och frigöra såväl prisvärda villor som billiga smålägenheter. Men den här utredningens uppdrag var inte att tackla den generella bostadsbristen utan fokus här ligger på frågor som mer specifikt gäller bostadsförsörjningen för det växande antalet äldre personer på bostadsmarknaden och på hur man skulle kunna åtgärda brister som i synnerhet drabbar äldre personer.

Utredningens bedömning är att det behöver satsas på förbättrad tillgänglighet i de äldre delarna av bostadsbeståndet, parallellt med åtgärder för att främja boendeformer som efterfrågas av seniorer men som av olika skäl inte kommer fram inom befintliga strukturer på bostadsmarknaden. Detta bör ske inom ramen för en strategisk planering av den generella bostadsförsörjningen. Utredningen ser även ett behov av att stärka de fattigaste pensionärernas ekonomiska möjligheter att efterfråga bostäder som det går att bo bra i även med nedsatt funktionsförmåga. Vidare borde det vara lättare att som senior hitta information om vilka alternativ som finns på den lokala bostadsmarknaden. Slutligen behöver kunskapsspridningen kring tillgänglighetsfrågorna intensifieras och utredningen identifierar ett behov av forskning kring bostadsutformning, med fokus på hur bostäder används i dag och hur olika hjälpmedel och ny teknik fungerar i hemmiljön.

3.1 Förbättra tillgängligheten i befintliga bostäder

”Det som är nödvändigt för ett fåtal, underlättar för många och är bra för alla.” Carl Älfvåg, f.d. generaldirektör för Handisam

Merparten av flerbostadshusen i landet är bara tillgängliga för personer som klarar att gå i trappor. Hälften av de seniorer som i dag bor i flerbostadshus har ingen hiss i huset och där det finns hiss är det ändå trappsteg i entrén i hälften av husen¹. Med allt fler äldre i befolkningen – varav många av naturliga skäl bor i äldre hus – kommer det att bli nödvändigt att förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet.

3.1.1 Fortsatt stöd till tillgänglighetsinventeringar

Utredningen föreslår att regeringen under en femårsperiod anslår 15 miljoner kronor per år till det statliga stödet enligt förordning (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet.

Utredningen föreslår att det i förordningen införs att stödet även ska kunna omfatta kostnader för förslag till åtgärder i enskilda fastigheter och kommunala åtgärdsprogram, samt att kommunen ska erbjuda alla fastighetsägare av flerbostadshus, oavsett upplåtelseform och ägarkategori att delta i kommunens inventering.

Det statliga stödet för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet² har varit mycket eftertraktat och stöd-
givningen har fungerat smidigt. Anslaget på totalt 15 miljoner kronor svarade inte på långt när upp emot ansökningstrycket. Det var närmare 50 kommuner som fick del av stödpengarna, och 25 fick avslag på grund av att pengarna tog slut. En analys av stödets effekter visar att trots ganska blygsamma bidragsbelopp har det haft avgörande betydelse för att inventeringarna skulle bli av. Inte

¹ Referenser till faktauppgifter finns i kapitel 5-6.

² Förordning (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet.

bara mindre kommuner utan även större städer har vittnat om stödets stimulanseffekt. Arbetet med inventeringarna har också bidragit till ökad medvetenhet och kunskap om tillgänglighetsfrågorna, både för kommunen och för berörda fastighetsägare. Inventeringarna har kunnat användas för att identifiera i vilken typ av bostadshus eller bostadsområden som tillgänglighetsåtgärder skulle göra mest nytta i förhållande till kostnaden. I många fall har inventeringen resulterat i konkreta åtgärdsprogram.

En del kritiska synpunkter på stödets utformning har framförts. Det har upplevts som problematiskt att stödet inte får användas till att ta fram åtgärdsförslag eller åtgärdsprogram, vilket kan vara svårt att hålla åtskilt från själva inventeringen, inte minst eftersom det mest etablerade inventeringsverktyget i sig omfattar åtgärdsförslag. En del har ifrågasatt att stödet riktar sig enbart till kommunen, trots att inventeringen kräver en samverkan med fastighetsägare och det ibland är bostadsbolagen som i praktiken genomför inventeringen. Slutligen har det påpekats att eftersom det inte finns några krav på hur tillgänglighetsinventeringarna ska genomföras, använder kommunerna olika metoder och inventeringsresultaten blir därmed inte jämförbara mellan kommuner.

Utredningen menar att stödet bör kunna användas även för att ta fram såväl förslag från kommunen om åtgärder i enskilda fastigheter som kommunala åtgärdsprogram, förutsatt att detta görs i samband med kommunens inventering och ryms inom det maximala stödbeloppet.

Det är angeläget att fastighetsägarna involveras i inventeringen. Både av praktiska skäl – för att kunna genomföra inventeringen på bästa sätt – och för att öka intresset för tillgänglighetsfrågorna. Fastighetsägarna kan ha stor nytta av resultatet som underlag för åtgärder och kommun och fastighetsägare kan behöva samverka för att lösa eventuella tillgänglighetsproblem. Men eftersom huvudsyftet är att få fram relevant planeringsunderlag för kommunen är det också lämpligt att det är kommunen som i egenskap av neutral aktör som står bakom inventeringen och ansvarar för resultaten. Kommunen bör dock erbjuda alla fastighetsägare att delta i inventeringen. Uppföljningen av stödet visar att det i många kommuner var enbart allmännyttans bestånd som inventerades. I vilken utsträckning det berodde på att privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar inte var intresserade eller på att kommunen enbart

vände sig till det egna bostadsföretaget är oklart. Utredningen föreslår att det ställs krav på att kommunen erbjuder alla fastighetsägare av flerbostadshus – oavsett ägarkategori och upplåtelseform – att delta i kommunens tillgänglighetsinventering. Detta är viktigt av flera skäl. Det kan behövas en övergripande inventering av flerbostadshusen som underlag för konkreta åtgärdsplaner och det är en rättvisefråga att alla fastighetsägare ska ha möjlighet att delta. Mot bakgrund av att statligt stöd till installation av hiss enligt utredningens förslag (se 3.1.2) bara ska lämnas till fastigheter i områden som kommunen har prioriterat utifrån en genomförd tillgänglighetsinventering är det dessutom angeläget ur ett EU-rättsligt perspektiv att kommunen inte tillåts främja egna bostadsföretag. Kravet innebär inte att kommunen måste tillskriva varje enskild fastighetsägare utan det kan räcka med en öppen inbjudan.

Utredningen har även övervägt att avgränsa stödet till ett begränsat urval av metoder för tillgänglighetsinventeringar, men kommit fram till att det inte är ändamålsenligt att inskränka kommunernas valfrihet genom att ställa sådana krav.

Eftersom utredningen föreslår att statligt stöd för installation av hiss villkoras med att kommunen har gjort en tillgänglighetsinventering är det angeläget att stödet till tillgänglighetsinventeringar återupptas så snart som möjligt, helst redan under år 2016.

3.1.2 Nytt statligt stöd till installation av hiss

Utredningen föreslår ett nytt statligt stöd för installation av hiss, inklusive lyftplatta, i befintliga flerbostadshus. Stöd ska lämnas till 50 procent av kostnaderna för installationen, dock högst 650 000 kronor per hiss. Stöd ska även kunna lämnas för byte av befintlig hiss till en hiss som är tillgänglig med rullstol eller som gör att fler våningsplan nås med hissen.

En förutsättning för stöd ska vara att kommunen har gjort en inventering av tillgängligheten i flerbostadshusen och att den berörda fastigheten ligger inom ett av kommunen prioriterat område för att öka tillgången på bostäder för personer med nedsatt rörlighet. För att garantera en neutral behandling av olika fastighetsägare krävs att kommunen kan visa att man vid denna

prioritering i möjligaste mån har beaktat hela flerbostadshusbeståndet, oavsett fastighetsägare.

En förutsättning för stöd är att fastighetsägaren i samband med hissinstallationen vidtar nödvändiga åtgärder för att entrén och trapphuset ska bli tillgängligt fram till lägenhetsdörr.

Utredningen föreslår att 300 miljoner kronor per år anslås för detta ändamål under år 2017–2021. Utredningen föreslår att kommuner med svaga bostadsmarknader prioriteras om det uppstår medelsbrist. Stödet ska hanteras av Boverket och länsstyrelserna.

I SCB:s undersökning av levnadsförhållandena 2012/2013 uppger nästan hälften av dem som är över 65 år och bor i flerbostadshus att det saknas hiss i huset. Flyttbenägenheten är låg bland seniorerna och de flesta flyttar inte alls, inte förrän det eventuellt blir nödvändigt att flytta till ett särskilt boende. Även om förbättrad information, stimulansåtgärder och i viss mån attitydförändringar kan öka omflyttningen något, kommer troligen de allra flesta att åldras där de bor i dag. Av de seniorer som bor i de äldre flerbostadshusen är det sannolikt många som inte kommer att ha råd att flytta till nyproduktion. Tillgängligheten i det befintliga beståndet kommer att behöva förbättras och erfarenheten är att detta inte sker i tillräcklig omfattning på marknadens villkor. Det är framförallt installation av hiss som är svårt att genomföra på affärsmässiga villkor. På svaga marknader har fastighetsägare av hyreshus svårt att finansiera sådana åtgärder och i tillväxtregionerna är incitamentet svagt, då bruksvärdehöjningen inte motsvarar kostnaden och lägenheterna blir uthyrda ändå. Dessutom kan det vara så att många av de boende inte skulle ha råd med de hyreshöjningar som skulle krävas. Låga fastighetsvärden kan också vara ett hinder för lån till den här typen av investeringar. Och i en bostadsrättsförening kan det vara svårt att få igenom ett beslut om en så pass stor investering om det bara är en mindre del av medlemmarna i föreningen som tycker att det behövs.

Utredningen föreslår därför ett nytt statligt stöd till fastighetsägare på 50 procent av kostnaderna för installation av hiss i befintliga flerbostadshus. Med hiss avses även lyftplatta, en enklare hiss upp till det vilplan som en befintlig hiss utgår från. Stödet ska även

kunna ges för byte till en hiss som är tillgänglig med rullstol eller som gör att fler våningsplan blir tillgängliga.

Kostnaden för en hissinstallation ligger på mellan 0,8 och 2 miljoner kronor, med ett genomsnitt på omkring 1,3 miljoner kronor. För att undvika en prisdrivande effekt bör stödet inte ta sikte på de dyraste installationerna. Utredningen menar att en rimlig nivå på maximalt stödbelopp per hiss är 650 000 kronor.

Entrén och trapphuset bör bli tillgängligt

Med en så kraftfull subvention, som omfattar inte bara själva hissen utan även installationen av den, bör fastighetsägaren själv vara beredd att bekosta åtgärder i övrigt som kan behövas för att entrén och trapphuset ska bli tillgängligt fram till lägenhetsdörr. Det kan gälla till exempel att eliminera eventuella nivåskillnader eller sätta in en automatisk dörröppnare. Utredningen föreslår att detta ställs som krav för stöd. Sådana åtgärder kan dessutom, beroende på förutsättningarna, omfattas av utredningens förslag att ställa krav på undanröjande av enkelt avhjälpna hinder i anslutning till entréer i flerbostadshus (se 3.1.3).

Prioritering nödvändig

Det kan inte vara en målsättning att installera hiss i alla flerbostadshus som i dag saknar hiss, eller ens i en större del av dem. I en del hus är det inte tekniskt möjligt att få in en hiss och det kan också vara olämpligt ur ett estetiskt eller kulturhistoriskt perspektiv. Det vore inte heller samhällsekonomiskt försvarbart att investera i hissar där detta inte skulle göra påtaglig nytta³. Det måste alltså ske en viss prioritering för att stödet ska bli effektivt och försvarbart. Utredningen menar att stödet bör gå till hissinstallationer som gör stor nytta, genom ökad livskvalitet för så många människor som möjligt. Ett villkor för stöd bör därför vara att kommunen har genomfört en tillgänglighetsinventering och med stöd av den gjort en prioritering av bostadsområden där installation av hissar skulle ha stor betydelse för att öka tillgången på bostäder för personer

³ Se avsnitt 4.1.3 för en analys av de ekonomiska konsekvenserna.

med nedsatt rörlighet. Inventeringen behöver inte ha gjorts med det nu aktuella statliga stödet för tillgänglighetsinventeringar. En förutsättning bör däremot vara att den prioritering kommunen gör inte enbart grundar sig på förhållandena i kommunala bostadsföretags bestånd.

Prioriteringen kan till exempel göras i samband med att kommunen beslutar om en tillgänglighetsplan, tillgänglighetsprogram eller motsvarande, som även omfattar flerbostadshus. Utgångspunkten kan vara att det bor – eller kan komma att bo – många äldre människor i området och att tillgången på tillgängliga bostäder är låg. Förutsättningarna i övrigt bör vara goda – tillgång till mötesplatser, omgivningar som fungerar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och bra service och kommunikationer. Målsättningen ska vara att det statliga stödet kanaliseras till bostadsområden där det har stor betydelse ur ett bostadsförsörjningsperspektiv att det blir fler hus med hiss. Men avsikten är inte att kommunen ska rangordna alla bostadsområden utifrån angelägenhetsgrad.

Även andra åtgärder?

Utredningen har övervägt om det föreslagna statliga stödet skulle omfatta även andra åtgärder för att förbättra tillgängligheten i befintliga hus. Många gånger skulle det behövas ett incitament för att åtgärder som inte är fastighetstekniskt nödvändiga men som skulle förbättra tillgängligheten ska bli genomförda i samband med en renovering. Utredningen har dock identifierat hissen som en nyckelfråga när det gäller äldre personers möjligheter att leva ett självständigt liv och som den åtgärd som det är svårast att finansiera för en fastighetsägare.

När det gäller andra åtgärder i entréer och trapphus har utredningen gjort bedömningen att det är rimligt att ställa det som krav för att få stöd till hiss. Och att det därutöver bör finnas ett generellt lagkrav att undanröja hinder för tillgängligheten i entréer och trapphus till flerbostadshus, i den mån de är enkelt avhjälpta (3.1.3). Men utan dessa båda krav skulle det behövas ett ekonomiskt incitament även för sådana åtgärder. Bristande tillgäng-

lighet i entréer och trapphus har visat sig vara ett av de vanligaste hindren för personer med nedsatt funktionsförmåga.

Tillgänglighetsförbättrande åtgärder i badrum är också ofta angelägna, men inte lika avgörande för den enskilde som att det finns hiss i huset. Sådana åtgärder kan också vara lättare att finansiera över hyrorna. Här har utredningen valt att prioritera en höjning av hyrestaket i bostadstillägget, så att pensionärer med låga inkomster ska ha möjlighet att bo kvar med högre hyra efter en renovering – alternativt flytta till en nybyggd bostad.

Om det skulle införas ett bredare stöd till renovering av flerbostadshus är det ytterst angeläget att det stödet i så fall även omfattar åtgärder för att förbättra tillgängligheten.

Nyproduktion i stället?

En annan infallsvinkel är att jämföra nyttan av att sätta in hiss i ett äldre hus med att i stället komplettera området med nyproduktion. En hiss kan göra det möjligt för äldre människor att bo kvar längre i huset än de annars skulle ha kunnat göra, vilket är vad äldre personer ofta uppger att de helst vill. Men erfarenheten visar också att ett tillskott av nybyggda bostäder kan visa sig attraktivt för seniorhushållen. När det väl erbjuds ett alternativ på den lokala bostadsmarknaden är det en hel del äldre personer som gärna flyttar till något nytt och bekvämt. Att uppföra ett nytt flerbostadshus, med full tillgänglighet, kan alltså vara ett bättre alternativ än att satsa på installation av hiss. En fördel med det kan också vara att man behåller äldre och billigare bostäder i beståndet, vilket i synnerhet gagnar yngre hushåll med knapp ekonomi. Problemet är att det på många orter är svårt att få till stånd en nyproduktion av bostäder, framförallt på grund av svårigheter med finansieringen. Utredningen har därför övervägt en prioritering som innebär att stödet till installation av hiss enbart lämnas i kommuner med svaga bostadsmarknader, där nyproduktion inte är något realistiskt alternativ. Utredningen gör dock bedömningen att behovet av att förbättra tillgängligheten genom att installera hiss uppstår *lokalt*, på bostadsområdesnivå, och även i kommuner med en stark bostadsmarknad. Det är inte alla äldre människor som vill eller som har ekonomisk möjlighet att flytta till ett nybyggt hus.

Om nyproduktion skulle vara ett totalt sett bättre alternativ bör det visa sig i kommunens planering för bostadsförsörjningen. Och genom att koppla stödet till en prioritering utifrån en tillgänglighetsinventering bör felsatsningar kunna undvikas. Men vid eventuell medelsbrist kan det finnas anledning att prioritera svaga marknader.

Informationsmaterial från Boverket

Boverket bör få i uppdrag att i samband med lanseringen av stödet tillhandahålla information och sprida goda exempel på alternativa hisslösningar. Det kan behöva tydliggöras när det krävs bygglov och vilka möjligheter som finns att få ett villkorsbesked i ett tidigt skede.

3.1.3 Krav att undanröja enkelt avhjälpna hinder även i flerbostadshus

Utredningen föreslår att kravet i plan- och bygglagen på att undanröja enkelt avhjälpna hinder i publika lokaler och på allmänna platser utsträcks till att gälla hinder i eller i anslutning till entréer och trapphus i flerbostadshus.

Sedan flera år finns ett lagkrav att fastighetsägare och näringsidkare ska undanröja enkelt avhjälpna hinder på allmänna platser och i lokaler som allmänheten har tillträde till. Utredningen föreslår att det lagkravet utsträcks till att gälla även entréer och trapphus till flerbostadshus. Allmännyttiga och privata hyresvärdar, liksom bostadsrättsföreningar, ska vara skyldiga att ta bort sådana hinder i anslutning till ingången till huset och fram till lägenhetsdörr som är enkla och mindre kostsamma att avhjälpa.

Det kan till exempel handla om mindre nivåskillnader, dörrmattor och skrapgaller som är tunga att passera eller medför snubbelrisk, avsaknad av handledare eller kontrastmarkeringar eller bristfällig belysning i anslutning till entrén. Sådana hinder bör fastighetsägaren vara skyldig att avhjälpa – om det är rimligt med hänsyn till praktiska och ekonomiska förutsättningar.

Vilka hinder som ska anses vara enkla att avhjälpa får utvecklas av Boverket i föreskrifter, med utgångspunkt i de exempel som ges i nuvarande föreskrifter, och med utrymme för rimlighetsbedömningar i det enskilda fallet. En fråga i det sammanhanget är också om åtgärden är effektiv och meningsfull i förhållande till hur det ser ut med tillgängligheten i övrigt i huset och omgivningen.

Utredningen har övervägt att sätta en tidsgräns för när åtgärder ska vara genomförda men kommit fram till att det inte är lämpligt. En kort genomförandetid kan uppfattas som orealistisk men om den å andra sidan är generöst tilltagen kan effekten bli att fastighetsägarna avvaktar med sina åtgärder. Det kan också vara kostnadseffektivt att göra förbättringarna i samband med en planerad renovering. Dessutom bör insatser för att förbättra tillgängligheten ses som en kontinuerlig process, där vad som är enkelt att avhjälpa kan förändras med tiden.

Det är nog få kommuner som har förutsättningar att upprätthålla en systematisk tillsyn och kontroll av en regel med så här pass omfattande tillämplighet. Man får i stället utgå från att de boende, antingen själva eller genom sina organisationer, uppmärksammar fastighetsägaren på eventuella brister. En tillgänglighetsinventering är också ett bra tillfälle att lyfta frågan om enkelt avhjälpta hinder.

Samordning med reglerna för bostadsanpassningsbidrag

Bostadsanpassningsbidrag beviljas även till åtgärder i gemensamma utrymmen, till exempel för ramper. Men bidrag lämnas inte till åtgärder som fastighetsägaren själv, enligt andra bestämmelser, är skyldig att vidta. Ett generellt krav på att ta bort enkelt avhjälpta hinder skulle alltså med dagens regler innebära att det inte längre gick att få bostadsanpassningsbidrag till en sådan åtgärd. Vilket skulle kunna drabba enskilda om fastighetsägaren inte lever upp till det nya kravet. Boverket har dock lämnat ett förslag till ändrade regler som skulle eliminera detta problem (se avsnitt 6.4.9.)

3.1.4 Nationellt system för tillgänglighetsmärkning

Utredningen föreslår att om fastighetsbranschen och/eller bostadsmarknadens intresseorganisationer förklarar sig beredda att ta hand om ett nationellt system för tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus, så ska Boverket få i uppdrag att i samråd med branschen och intresseorganisationerna ta fram ett protokoll för detta.

Utredningen har övervägt att föreslå införande av ett nationellt system för tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus. Det finns flera exempel på kommuner och bostadsföretag som har tagit fram egna system för att bedöma och på ett överskådligt sätt deklarerat tillgängligheten i bostadshus. Det gör det lättare för konsumenter att hitta en passande bostad och sporrar fastighetsägare att förbättra tillgängligheten för att nå de krav som ställs för en viss nivå. Utredningen bedömer att ett *nationellt* system för tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus skulle kunna bidra till att lyfta tillgänglighetsfrågorna och skapa intresse för god tillgänglighet som en kvalitet i bostäder – vid sidan av miljö- och energifrågor. En frivillig tillgänglighetsmärkning skulle kunna fungera som ett sätt för fastighetsägare att marknadsföra sig gentemot denna kundgrupp och även bidra till en större medvetenhet från konsumenternas sida. Och sist men inte minst stimulera till benchmarking och erfarenhetsutbyte mellan fastighetsägare.

Eftersom det handlar om en frivillig märkning menar utredningen att systemet inte bör bygga på myndighetsutövning utan på att branschen och intresseorganisationerna organiserar sig kring en tillgänglighetsmärkning. Men för att ge systemet legitimitet kan det behövas att det är sanktionerat av en statlig myndighet. Det skulle kunna ske genom att Boverket får uppdraget att hålla i framtagandet av ett protokoll för vad som ska bedömas och hur tillgänglighetsnivåerna ska definieras. En avvägning behöver göras mellan behovet av adekvat information om tillgängligheten och att systemet måste vara enkelt att tillämpa. Utredningen föreslår att om fastighetsbranschen och/eller bostadsmarknadens intresseorganisationer förklarar sig beredda att ta hand om ett nationellt system för tillgänglighetsmärkning av flerbostadshus, så ska Boverket få i

uppdrag att i samråd med branschen och intresseorganisationerna ta fram ett protokoll för detta.

3.2 Fler nya bostäder för äldre

Den förväntade befolkningsutvecklingen kommer att medföra ett ökat behov av bostäder och den åldersgrupp som ökar mest är personer över 75 år. Det är visserligen inte de äldre som är mest rörliga på bostadsmarknaden men i den mån nyproduktionen framöver kan attrahera morgondagens äldre, finns det goda chanser att frigöra bostäder som inte är så lämpliga att åldras i men som skulle utgöra prisvärda och attraktiva alternativ för till exempel barnfamiljer och ungdomar.

3.2.1 Investeringsstöd till trygghetsbostäder

Utredningen föreslår att 200 miljoner kronor per år anslås för ett investeringsstöd till trygghetsbostäder under år 2017–2021. Bidragsbeloppet föreslås uppgå till 2 800 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark i nyproduktion av trygghetsbostäder och till 2 200 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark i ombyggnadsprojekt som ger ett tillskott av trygghetsbostäder. Stöd föreslås lämnas för upp till 60 kvadratmeter per bostadslägenhet och för upp till 20 kvadratmeter per lägenhet för gemensamma utrymmen för måltider, samvaro, hobby och rekreation.

Utredningen föreslår att trygghetsbostäder som byggs med detta stöd ska reserveras för personer som har fyllt 70 år men att länsstyrelsen, om det finns särskilda skäl, ska kunna bevilja undantag från denna regel, ner till 65 år. En eventuell make eller samboende behöver inte uppfylla ålderskravet.

Utredningen föreslår att det vid nyproduktion av trygghetsbostäder ska ställas krav på höjd nivå på tillgänglighet i badrum och sovrum, men inte i övriga delar av lägenheten. Vid ombyggnad ska det räcka att kraven i bygglagstiftningen uppfylls.

Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt och stödmottagaren ska förbinda sig att använda bostäderna som trygghetsbostäder under minst tio år.

Stödet ska hanteras av Boverket och länsstyrelserna. För att inte skapa ett onödigt stort glapp i bidragsgivningen är det önskvärt att stöd kan beviljas för projekt som påbörjats från den dag då regeringen aviserat att stödet ska införas.

Om det införs ett mer generellt statligt stöd till nyproduktion av hyresrätt ska det här föreslagna stödet ses som en möjlighet till ett kompletterande stöd för att täcka merkostnader till följd av de särskilda krav som ställs på trygghetsbostäder.

Det tidigare investeringsstödet till äldreboendestäder har lämnats till 126 projekt med trygghetsbostäder, sammanlagt cirka 3 550 bostäder och ett tiotal ansökningar väntar på beslut. Stödet fungerade bra – efter viss inledande tröghet har efterfrågan vuxit och överklagandena varit få. Utredningen bedömer att det kommer att behövas betydligt mer av denna boendeform för att möta efterfrågan från ensamma äldre människor som annars riskerar att bli socialt isolerade. Forskning visar att påtvingad ensamhet kan leda till försämrad hälsa och ge upphov till såväl psykiska som fysiska sjukdomstillstånd. Kombinationen av god tillgänglighet och gemenskapslokaler i trygghetsboendena ger möjlighet till ett självständigt liv i ett socialt sammanhang. Samtidigt kan trygghetsbostäder som boendeform behöva utvärderas, till grund för en successiv utveckling av konceptet (se 3.4.2).

Utredningen gör bedömningen att ett stöd behövs för att skapa tillräckliga incitament att satsa på trygghetsbostäder och föreslår att 200 miljoner kronor per år anslås för investeringsstöd till trygghetsbostäder under år 2017–2021.

Stödets storlek

Utredningen föreslår att stöd lämnas med 2 800 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark till nyproduktion av trygghetsbostäder. Det är en höjning med 200 kronor eller drygt 8 procent, jämfört med det tidigare stödet, som legat på samma nivå sedan

investeringsstödet till trygghetsbostäder⁴ infördes 2010. Avsikten är att stödet utan att vara kostnadsdrivande ska kompensera för de merkostnader som uppstår till följd av de särskilda krav som ställs på trygghetsbostäder, och därmed skapa ett incitament för fastighetsägare att satsa på just den här typen av bostäder. När det gäller ombyggnadsprojekt i syfte att ge ett tillskott av trygghetsbostäder tyder bidragsstatistiken på att det ursprungliga stödbeloppet ger denna kompensation. Eftersom utredningens förslag dessutom är att medge en något större flexibilitet i utformningen vid ombyggnad ser utredningen ingen anledning att höja stödbeloppet. Utredningen föreslår alltså ett stöd på 2 200 kronor per kvadratmeter till ombyggnadsprojekt som ger ett tillskott av trygghetsbostäder.

Det statliga stödet bör avgränsas till förhållandevis små lägenheter men främja väl tilltagna utrymmen för gemensamma aktiviteter. Det finns däremot ingen anledning att hålla kvar vid den tidigare uppdelningen i olika ytrestrictioner utifrån om lägenheten är avsedd för en eller två personer. Dessa bostäder hör till det ordinarie bostadsbeståndet och ensamboende och samboende bör själva få avgöra vilken lägenhetsstorlek de efterfrågar. Utredningen anser att stöd bör lämnas för upp till 60 kvadratmeter lägenhetsyta, alltså för en något större yta än det tidigare stödet, och för upp till 20 kvadratmeter per lägenhet för utrymmen för måltider, samvaro, hobby och rekreation.

Om regeringen beslutar om ett mer generellt statligt stöd till byggande av hyresbostäder⁵ är det angeläget att undvika undanträngningseffekter till nackdel för trygghetsbostäder, som är en del av det ordinarie bostadsbeståndet. För att behålla stimulans-effekten av stödet till trygghetsbostäder måste det ses som ett komplement till ett eventuellt investeringsstöd till hyresbostäder och kunna lämnas *utöver* det stödet – förutsatt att villkoren för respektive stöd är uppfyllda.

⁴ Det tidigare stödet till äldreboende, som infördes 2007, gällde först bara särskilt boende men utökades till att omfatta även trygghetsbostäder från år 2010.

⁵ T.ex. så som föreslagits i Ds 2015:35.

Till hyresrätt och kooperativ hyresrätt

Utredningen föreslår att investeringsstödet lämnas för trygghetsbostäder som upplåts med hyresrätt eller kooperativ hyresrätt. Det är hyresrätten som är mest efterfrågad av den aktuella målgruppen. Det förra stödet kunde lämnas även till bostadsrätt, vilket per den 30 juni 2015 bara har utnyttjats i fyra fall med sammanlagt 65 lägenheter – mindre än två procent av den totala volymen. De krav som utgör förutsättningar för stöd måste då införas i bostadsrättsföreningens stadgar, till exempel att lägenheter bara får säljas till personer över 70 år. Det är oklart vad som händer efter den period under vilken dessa förutsättningar gäller. I något fall byggdes ett antal bostadsrätter, varav kommunen sedan blockförhyrde en viss del och upplät dessa med hyresrätt som trygghetsbostäder. Utredningen menar att bostadsrätt är en onödigt komplicerad upplåtelseform i detta sammanhang.

Åldersgränsen kvar

Det har framförts att åldersgränsen för trygghetsbostäder borde sänkas till 65 år. Anledningen är att det i vissa kommuner visade sig inte finnas tillräckligt underlag bland invånare som har fyllt 70 år, men en viss efterfrågan från personer mellan 65 och 70 år. Att sänka åldersgränsen skulle i sådana situationer kunna vara ett sätt att minska risken för uthyrningssvårigheter. Men mot bakgrund av den kommande kraftiga ökningen av antalet invånare över 75 år och att behovet av en trygghetsbostad rimligen är större i de äldre åldersgrupperna, menar utredningen att trygghetsbostäderna även fortsättningsvis bör reserveras för personer över 70 år. Erfarenheten på de allra flesta håll är dessutom att efterfrågan på denna boendeform snarare är från personer över 80 år. För att tillgodose yngre seniorers efterfrågan på bostäder som erbjuder mer möjligheter till sociala kontakter och gemensamma aktiviteter har kommunerna möjlighet att skapa förutsättningar för olika former av seniorboende, byggemskaper eller kollektivhus. Men utredningen föreslår att det öppnas en möjlighet att undantagsvis frångå åldersgränsen 70 år. Om det på en enskild lokal bostadsmarknad finns ett överskott på trygghetsbostäder och en efterfrågan från

något yngre personer, ska länsstyrelsen kunna medge att lägenheterna hyrs ut till personer under 70 år, men över 65 år.

Höga krav på tillgänglighet

Det har också framförts tveksamheter kring kravet på höjd nivå för tillgänglighet, vilket syftar till att tillgodose krav på arbetsmiljön för hemtjänst- eller sjukvårdspersonal. Eftersom det inte handlar om vårdboende menar en del att det borde räcka med bygglagstiftningens krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Utredningen ser det dock som angeläget att ställa höga krav på dessa bostäder, som vänder sig direkt till människor i de äldsta åldersgrupperna. Avsikten är ju att de som flyttar in också ska kunna bo kvar och åldras där, även om det uppstår behov av omsorgsinsatser. Men det är framförallt när det gäller utformningen av badrum och sovrum som man behöver ha beredskap för hemtjänst och hemsjukvård i bostaden. Utredningen menar därför att det vid nyproduktion av trygghetsbostäder ska ställas krav på den höjda nivån i badrum och sovrum, men inte i övriga delar av lägenheten. När det gäller ombyggnad måste det finnas möjlighet att ta hänsyn till förutsättningarna och det bör därför räcka att kraven i bygglagstiftningen följs. Det rimmar också med att bidragsbeloppet är lägre för ombyggnad.

Tio års bindningstid

Slutligen föreslår utredningen att en fastighetsägare som har fått statligt investeringsstöd till trygghetsbostäder ska vara bunden att följa förutsättningarna för stödet under tio år, dvs. bostäderna ska användas som trygghetsbostäder under den tiden. Om användningssättet ändras inom tioårsperioden ska länsstyrelsen besluta att kräva tillbaka hela stödbeloppet. Det ska dock finnas en möjlighet för länsstyrelsen att om det finns särskilda skäl sätta ned hela eller delar av återkravsbeloppet.

Minimera glappet i stödgivningen

För att minimera glappet i stödgivningen och därmed ett onödigt avbrott i byggandet av trygghetsbostäder, är det önskvärt att stöd kan beviljas för projekt som påbörjats från den dag då regeringen aviserat att stödet ska införas. Detta behöver anges i övergångsbestämmelser. Dessutom kan man behöva beakta ansökningar enligt den förra förordningen, som uppfyller alla krav men som på grund av medelsbrist inte har kunnat få stöd. Det kräver också att EU-anmälan påbörjas snarast möjligt.

3.2.2 Startbidrag för byggemenskaper

I syfte att främja byggemenskaper som planeringsmodell och boendeform föreslår utredningen att ett stimulansbidrag inrättas – ”Startbidrag för byggemenskaper” – och att regeringen anslår 10 miljoner kronor per år för detta under år 2017–2021.

Stödet ska kunna sökas av föreningar som bildats i syfte att gemensamt planera, låta bygga och flytta in i en bostadsfastighet. Bostäderna kan upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Stöd ska lämnas till initiala projektkostnader fram till att byggnadskreditiv kan lämnas, till exempel för att anlita en projektsamordnare. Föreningen bör ha en bärande idé men behöver inte begränsa sig till någon viss åldersgrupp. Föreningens medlemmar ska själva ha satsat minst fem tusen kronor var och det ska finnas en markanvisning eller motsvarande avtal med en fastighetsägare. Stöd ska kunna lämnas för budgeterade kostnader upp till 300 000 kronor. Stödet ska hanteras av Boverket.

Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag att i samband med lanseringen av startbidraget tillhandahålla och sprida information om vad byggemenskaper är, vilken funktion de kan ha i bostadsförsörjningen och hur kommuner och bostadsföretag kan samarbeta för att främja sådana initiativ.

Äldre personer som i dag bor i bostäder som det inte fungerar att åldras i behöver mötas av ett utbud som är varierat, ändamålsenligt, attraktivt och prisvärt. Inom ramen för detta borde det finnas

utrymme för ett betydligt större utbud än i dag av boendeformer som dels kräver mer av personligt ansvar och engagemang och dels ger lite extra i form av gemenskap, trygghet och möjlighet till umgänge och aktiviteter tillsammans med andra. Här märks ett ökat intresse men svårigheter att realisera efterfrågan. Utredningen bedömer att för seniorer skulle delaktighet i *byggemenskaper* kunna bidra till att:

- skapa trygghet genom möjligheter till gemenskap och samvaro,
- underlätta för varandra i vardagen,
- ge förutsättningar för ett mer aktivt liv,
- göra det möjligt att bo kvar på orten eller i området, samt
- göra det möjligt för språkliga eller andra minoritetsgrupper att forma sitt boende efter egna förutsättningar och önskemål.

Vad är en byggenskap?

En byggenskap är en grupp människor som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och flyttar in en bostadsfastighet, där de sedan tillsammans skapar det boende som var syftet med byggenskapen – seniorboende, kollektivhus, ekoby eller annat. En förening bildas och medlemmarna deltar aktivt i hela processen. De har ett avgörande inflytande på innehåll och utformning av byggnaden och bostäderna. Var och en får sin egen lägenhet plus tillgång till gemensamma utrymmen, utifrån vad föreningen kommer fram till under planeringsprocessen. Det ligger ingen avgränsning till äldre personer i själva konceptet men byggenskap som planeringsmodell kan erbjuda en möjlighet för aktiva seniorer som vill ta ett personligt ansvar att själva bidra till att skapa ett bra boende på äldre dar. Det gemensamma ansvaret under byggprocessen bäddar för en gemenskap i boendet. De boendes engagemang i utformningen innebär en extra omsorg om funktionalitet i förhållande till kostnad.

Erfarenheter från Tyskland

Erfarenheter från Tyskland visar att den här planeringsmodellen har potential att bidra till bostadsförsörjning och socialt hållbar stadsutveckling på ett sätt som främjar engagemang, integration och stabilitet i bostadsområdena. Personer med nedsatt funktionsförmåga kan bli bättre inkluderande, samtidigt som man ofta når en hög kvalitet och ekologisk hållbarhet i projekten. I delstaten Hamburg är målsättningen att 20 procent av markanvisningar till flerbostadshus, även i mycket attraktiva områden, ska gå till byggemenskaper – ett mål som motiverar såväl ekonomiskt som administrativt stöd till dessa grupper. Det är inte fråga om några elitprojekt utan merparten av byggemenskaperna riktar sig till hushåll med små eller medelhöga inkomster.

Erfarenheter från Sverige

Trots ett stadigt växande intresse från grupper runt om i landet har få projekt kommit att realiseras fullt ut. Under 2000-talet har åtminstone ett tiotal grupper varje år tagit initiativ till egna byggprojekt. I de få projekt som genomförts som byggemenskaper eller liknande har det ofta varit helt avgörande att det inom gruppen funnits personer med hög kompetens och stor erfarenhet inom arkitekt- och byggbranschen. Om även personer som inte själva besitter denna typ av fackkunskap ska kunna bilda en byggemenskap behövs någon form av professionellt stöd i processen och samordningen av projektet. Men till skillnad från professionella byggherrar, har byggemenskapen inte något eget kapital, vilket gör det svårt att klara större utgifter innan projektet är påbörjat och byggnadskreditiv kan lämnas. Byggemenskaperna skulle därför behöva hjälp att finansiera en projektsamordnare och andra initiala kostnader (se avsnitt 6.5.7).

Ett statligt startbidrag för att främja byggemenskaper

Utredningen kan se flera syften med att främja byggemenskaper som planeringsmodell och boendeform. Det skulle bidra till en generellt sett större mångfald på bostadsmarknaden och en breddad

delaktighet i stadsutvecklingen. Det skulle vara ett sätt att möta efterfrågan – inte minst från seniorer – på boendeformer som inbjuder till gemenskap och som gör det möjligt att underlätta för varandra i vardagen, grannar emellan. Byggemenskapen kan dessutom öppna möjligheter att förverkliga byggprojekt på platser där det inte går att få till ett bostadsprojekt på marknadens villkor. Trots att konceptet ännu är rätt okänt finns ett omvittnat intresse från grupper runt om i landet – en initiativkraft som det vore synd att inte ta vara på. (se avsnitt 6.3.4).

Utredningen föreslår att ett nytt statligt stimulansbidrag inrättas – ett ”Startbidrag för byggemskaper”. Stödet ska kunna sökas av föreningar som bildats i syfte att gemensamt planera, låta bygga och flytta in i en bostadsfastighet. Bostäderna ska kunna upplåtas med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Stödet bör dimensioneras för att kunna täcka kostnaderna för att anlita en professionell projektsamordnare, med uppgift att hålla ihop projektet, fungera som byggsamordnare eller byggherreombud och ta fram eller beställa arkitektskisser efter gruppens önskemål. Ett krav bör vara att det finnas en ekonomisk förening, vars medlemmar själva satsat minst fem tusen kronor var. Detta för att visa att det finns ett seriöst intresse från gruppens sida. För att också garantera realismen i projektet behöver det finnas en markanvisning eller ett motsvarande avtal med ett bostadsföretag eller en markägare om tillgång till en fastighet för att åstadkomma en byggemenskap. Ett allmännyttigt bostadsföretag kan till exempel åta sig att på egen mark bygga och hyra ut eller sälja ett flerbostadshus till en byggemenskap. Så gjorde Karlskronahem för den kooperativa hyresrättsföreningen Växthuset (se avsnitt 6.3.1). Maximalt belopp att söka – mot redovisning av budgeterade kostnader – bör vara 300 000 kronor. Ansökan ska även kunna omfatta eventuella kostnader som föreningen haft innan frågan om mark var löst, till exempel för markundersökning och annan konsultation. Mindre utgifter för litteratur och liknande bör föreningen däremot kunna bekosta själv.

Utredningen har övervägt att föreslå ett högre bidragsbelopp, för att även täcka kostnader för bygglov, planavgift och andra avgifter till kommunen men kommit fram till att detta kan hanteras genom att kommuner som vill främja den här typen av projekt har

möjlighet att skjuta upp betalningen av avgifter och övriga tjänster till dess att det finns ett byggnadskreditiv.

Information om byggemaskaper till kommunerna

Boverket bör få i uppdrag att i samband med lanseringen av startbidraget ta fram och sprida information om vad byggemaskaper är, vilken funktion de kan ha i bostadsförsörjningen och hur kommuner och bostadsföretag kan samarbeta för att främja sådana initiativ. Det gäller att väcka intresse för konceptet och att tillhandahålla lättillgänglig information för intresserade kommuner, bostadsföretag och enskilda.

3.2.3 Återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt

Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag att utveckla en statlig garanti till kooperativa hyresrättsföreningar för återbetalning av upplåtelseinsatser. I uppdraget ska ingå att överväga garantins omfattning och olika metoder för riskvärdering i syfte att hålla nere avgiften för garantin.

Utredningen föreslår att SBAB får direktiv att ta fram rutiner för att hantera lån till upplåtelseinsatsen kopplat till en sådan återbetalningsgaranti.

Kooperativ hyresrätt kan vara en lämplig upplåtelseform för bland annat seniorboende och byggemaskaper. Den passar för dem som är ute efter en boendeform med mer personligt ansvar och mer rådighet över den egna bostaden än i vanlig hyresrätt och med samma inflytande över förvaltning och boendekostnader som i bostadsrätt, men utan det risktagande som det innebär att köpa en bostadsrätt. De sammanlagda upplåtelseinsatserna från de boende fungerar som ett ränte- och amorteringsfritt lån till föreningen, och bidrar därigenom till att hålla nere kapitalkostnaderna – i förlängningen boendekostnaderna (se kalkyl i avsnitt 4.1.7). Eftersom bostaden inte går att sälja, kan hyresgästen inte göra någon vinst genom en eventuell värdeökning men får å andra sidan tillbaka

insatt belopp vid eventuell avflyttning, vilket ökar förutsägbarheten och den ekonomiska tryggheten för den enskilde. En förutsättning är dock att föreningen har medel för detta, vilket vi strax återkommer till. Upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt är normalt sett lägre än överlåtelsepriser för bostadsrätter och denna upplåtelseform kan därför vara ett alternativ även för hushåll med begränsade tillgångar. Föreningen erbjuder en bas för gemenskap i boendet och för varierande grad av självförvaltning, vilket kan bidra till att hålla nere hyrorna. En kooperativ hyresrättsförening kan till skillnad från en bostadsrättsförening ha ett obegränsat antal medlemmar och därigenom kunna upprätta en kö av intressenter. Det minskar risken i ett nybyggnadsprojekt och även risken för vakanser i förvaltningsskedet.

Kan möjliggöra byggande på svagare marknader

Att medlemmarnas upplåtelseinsatser kan fungera som en kostnadsfri toppfinansiering av projektet kan göra det möjligt att bygga även på svagare bostadsmarknader. Men beroende på riskvärderingen kan det då krävas att upplåtelseinsatserna uppgår till uppemot 500 000 kronor per medlem⁶, ett belopp som innebär att den som inte har en bostad att sälja behöver ta ett lån till insatsen. Eftersom lägenheten – som ju är en form av hyresrätt – inte kan pantsättas, blir ett sådant lån mycket dyrt, om låntagaren inte har någon annan pant att erbjuda. Ett problem i sammanhanget är att även om medlemmen vid utträde ur föreningen har rätt att få tillbaka sin insats, så finns det ingen absolut garanti för detta. En förutsättning är nämligen att föreningen vid det tillfället har tillräckliga medel för att återbetala upplåtelseinsatsen.

Utveckla tillämpningen av den kooperativa hyresrätten

Utredningen menar att det finns skäl att se över och utveckla möjligheterna att tillämpa den kooperativa hyresrätten. Detta dels för att främja initiativ från seniorer och andra som är ute efter en upplåtelseform som innebär mer av eget engagemang och gemen-

⁶ För att täcka den del av lånet som inte omfattas av den statliga kreditgarantin.

samt ansvar i boendet, dels för att öppna möjligheter att finansiera kompletterande bostadsprojekt på svagare bostadsmarknader, där det finns en efterfrågan från en liten men väl definierad grupp.

En statlig garanti till den kooperativa hyresrättsföreningen för återbetalningen av upplåtelseinsatserna skulle i sin tur ge medlemmarna en garanti för att få tillbaka insatsen vid avflyttning. För äldre personer på svaga marknader kan annars osäkerheten ifråga om återbetalningen av insatsen hålla tillbaka efterfrågan. En återbetalningsgaranti skulle också göra att banken fick en fullgod säkerhet för den enskildes eventuella lån till upplåtelseinsatsen, och därmed kunde erbjuda rimliga lånevillkor.

Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag att utveckla en statlig garanti till kooperativa hyresrättsföreningar för återbetalningen av upplåtelseinsatserna. Det är angeläget att avgiften inte blir för hög och att staten inte får regressrätt gentemot föreningen, vilket skulle motverka syftet med garantin.

Ett problem med tillämpningen av en ny garantiform är, efter vad utredningen erfar, att de affärsdrivande bankerna inte har någon beredskap för detta och inte heller något intresse av att upprätta rutiner och regler för att hantera en situation som inte kan förväntas bli särskilt frekvent. En lösning vore att statens egen bank, SBAB, vars affärsidé är *”att med nytänkande och omtanke erbjuda lån och sparande till privatpersoner, bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag”*, på eget initiativ eller enligt nya ägardirektiv åtog sig att hantera lån till såväl kooperativa hyresrättsföreningar som enskilda som behöver låna till upplåtelseinsatsen.

Det finns också problem avseende beskattningen av den kooperativa hyresrätten (se avsnitt 6.5.8).

3.2.4 Strategisk planering av bostäder för äldre

Utredningen föreslår att Boverket får ett uppdrag att genomföra en särskild satsning på att sprida kunskaper och erfarenheter om strategisk planering av bostadsförsörjningen för äldre. Inom ramen för detta uppdrag bör ett nationellt nätverk initieras, för utbyte av erfarenheter mellan kommuner och genom vilket kommuner med likartade förutsättningar kan hitta varandra.

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) har förklarat sig beredd att upprätthålla ett sådant nätverk framöver.

Uppdraget till Boverket bör omfatta att i samråd med Socialstyrelsen utveckla ett metodstöd för att underlätta för kommunerna att bedöma kostnader och plusposter förknippade med olika handlingsalternativ när det gäller bostäder för äldre.

Kommunernas roll är att främja bostadsförsörjningen och skapa förutsättningar för en utveckling av bostadsbeståndet så att alla människor ska ha möjlighet att bo i en bra bostad. Men ansvaret är ganska diffust och verktygen har decimerats. Inte minst de mindre kommunerna kan behöva mer uppmuntran, stöd och vägledning i att arbeta på ett strategiskt och förvaltningsövergripande sätt med bostadsförsörjningen – i samverkan med fastighetsägare och andra lokala aktörer. Att ta fram en långsiktig strategi för bostäder för äldre kan fungera som en ingång i detta arbete. – De äldre generationernas agerande på bostadsmarknaden spelar stor roll för andra gruppers valmöjligheter. Byggnad av bostäder med inriktning på seniorer kan frigöra bostäder som är attraktiva för andra grupper. En analys och diskussion av hur efterfrågan på olika boendeformer för äldre kan mötas på den lokala bostadsmarknaden, kan alltså vara ett sätt att närma sig bostadsförsörjningsfrågorna generellt.

Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag att göra en särskild satsning under en begränsad tid för att lyfta frågan om bostäder för äldre i kommunerna, med god tillgänglighet som en självklar aspekt. Flera kommuner har redan tagit fram särskilda strategier för bostadsförsörjningen för äldre och deras erfarenheter bör tas tillvara. Därutöver bör till exempel länsstyrelserna, SKL och pensionärsorganisationerna kunna bidra.

Inom ramen för uppdraget bör ett nationellt nätverk initieras, för utbyte av erfarenheter mellan kommuner och genom vilket kommuner med likartade förutsättningar och problem kan hitta varandra. SKL har förklarat sig vara berett att ansvara för att framöver upprätthålla en plattform för ett sådant nätverk.

Modell för samhällsekonomiska analyser

Hur morgondagens äldre bor kommer att göra avtryck i kommunens omsorgskostnader. En god tillgång på bra bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga, inklusive trygghetsbostäder, kan bidra till att hålla nere kommunens kostnader för såväl särskilt boende som bostadsanpassningsbidrag. Och omvänt kan behovet av bostadsanpassningar och trycket på särskilt boende öka som en direkt följd av brist på rimliga alternativ på bostadsmarknaden för äldre personer med nedsatt funktionsförmåga. Kostnaderna för hemtjänst och hemsjukvård påverkas också, men i vilken riktning är inte lika klart.

Utredningen föreslår att Boverkets uppdrag även ska omfatta att i samråd med Socialstyrelsen utveckla ett metodstöd för kommunerna för att underlätta bedömningar av kostnader och plusposter förknippade med olika handlingsalternativ när det gäller bostäder för äldre. Det kan handla om att bygga fler vanliga bostäder eller att inrätta trygghetsbostäder, om stöd till trygghetsvård eller gemensamhetslokaler eller om en satsning på att förbättra tillgängligheten i befintliga bostadsområden. Modellen bör kunna hantera en enklare samhällsekonomisk analys, där ekonomiska konsekvenser på olika sikt beaktas, fördelat på olika aktörer.

3.2.5 Säkra socialtjänstens medverkan i samhällsplaneringen

Utredningen föreslår ett tillägg till den nuvarande 2 § i bostadsförsörjningslagen med följande lydelse: *”Socialnämnden ska medverka i planeringen av bostadsförsörjningen och tillföra kunskaper och erfarenheter om levnadsförhållandena i kommunen.”*

I socialtjänstlagens tredje kapitel står att socialnämnden ska *”göra sig väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen”* samt *”medverka i samhällsplaneringen och i samarbete med andra samhällsorgan, organisationer, föreningar och enskilda främja goda miljöer i kommunen.”* Vidare står det att *”Socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen skall bygga på nämndens sociala*

erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen.”⁷

Kommunens socialnämnd har alltså ett klart uttryckt krav på sig att se till att socialtjänstens kunskaper och erfarenheter kommer in som ett underlag i samhällsplaneringen. Men detta förutsätter ett ömsesidigt utbyte mellan ansvariga förvaltningar och nämnder – en samverkan mellan äldreomsorgen och stadsbyggnadskontoret eller motsvarande förvaltningar. Äldreomsorgen ska skaffa sig en överblick över levnadsförhållandena för människor i olika delar av kommunen och bör då också kunna fånga upp underlag för bedömning av bostadsefterfrågan från äldre, liksom behovet av åtgärder för att förbättra tillgängligheten i det befintliga bostadsbeståndet. Sådana kunskaper behövs i bostadsförsörjningen och i den fysiska samhällsplaneringen.

För att öka medvetenheten om detta hos samtliga berörda parter föreslår utredningen att kravet i socialtjänstlagen följs upp med motsvarande bestämmelse i bostadsförsörjningslagen. Det skulle markera frågans vikt och göra det mer självklart för dem som arbetar utifrån den lagstiftningen att ta in socialtjänsten i planeringen.

3.3 Underlätta flytt – och kvarboende

Förutom tillgången på lämpliga bostäder på den lokala bostadsmarknaden är hushållets ekonomiska förutsättningar avgörande för möjligheterna att bo kvar i eller skaffa sig en bostad som fungerar bra att åldras i. Men även tillgången på relevant information om utbudet kan ha stor betydelse, liksom möjligheterna att få hjälp i hemmet om den egna förmågan ändå inte räcker till.

3.3.1 Höjt bostadsutgiftstak för bostadstillägg

I syfte att göra det möjligt för pensionärer med låg inkomst att efterfråga en bostad som det går att bo bra i även med nedsatt funktionsförmåga, föreslår utredningen att boendeutgiftstaket i

⁷ Socialtjänstlag (2001:453) 3 Kap. 1–2 §§.

reglerna för bostadstillägg för pensionärer höjs från nuvarande 5 000 kronor i månaden till 7 300 kronor.

Pensionärer med låg inkomst och begränsade tillgångar kan få bostadstillägg (BTP) med 93 procent⁸ av en bostadsutgift på upp till 5 000 kronor i månaden. Subventionsgraden är alltså mycket hög för dem som är berättigade till maximalt stöd men det gäller bara vid mycket låga inkomster och begränsad förmögenhet. Det finns ett fribelopp för inkomsten på lite drygt 8 000 kronor i månaden *före* skatt för en ensamstående person. Vid högre inkomster än så räknas bidraget ner och vid en inkomst på cirka 13 000 kronor i månaden *efter* skatt upphör möjligheterna att få bostadstillägg. När det gäller förmögenhet är fribeloppet 100 000 kronor. Är förmögenheten större räknas 15 procent av det överskjutande beloppet som inkomst. Och om bostadsutgiften är högre än 5 000 kronor i månaden utgår inget bostadstillägg för den överskjutande delen. Den nivån har inte ändrats sedan 2007.

Utgångspunkten för bostadstillägget är att pensionärer, oberoende av bostadsort, ska kunna efterfråga och behålla en bostad med tillfredsställande standard även i nyproduktion⁹. I dag är det svårt att hitta en bostad med god tillgänglighet för 5 000 kronor i månaden. Det räcker inte ens till en genomsnittlig etta i nyproduktionen, än mindre till en lägenhet i trygghetsboende. En höjning av taket för bostadsutgiften skulle öka möjligheterna för pensionärer med låga inkomster att vid behov flytta till en bostad med god tillgänglighet och därigenom frigöra små och billiga lägenheter i de äldre delarna av beståndet. Redan det faktum att taket inte ändrats sedan 2007, medan hyrorna i genomsnitt ökat med 22 procent och nyproduktionshyrorna med cirka 34 procent, motiverar en justering för att motsvara förhållandena på dagens bostadsmarknad. Men mot bakgrund av bristen på bostäder med god tillgänglighet i de äldre delarna av bostadsbeståndet menar utredningen att boendeutgiftstaket bör ta sikte på hyrorna i nyproduktionen och att ett rimligt riktmärke är att det ska motsvara kostnaden för en nybyggd lägenhet med två rum och kök. År 2013 kostade en nybyggd tvårumslägenhet i genomsnitt 7 830 kronor i månaden i

⁸ Höjs till 95 procent från 1 september 2015.

⁹ Prop. 200/01:140 Reformerade regler för bostadstillägg till pensionärer m.fl.

allmännyttan och 7 960 kronor hos privata hyresvärdar. Men genom upphandling och ramavtal kan priserna pressas och som exempel kan nämnas att i merparten av de så kallade Kombohusen¹⁰ har hyran för tvåorna legat mellan 7 310 och 7 815 kronor i månaden.

Utredningen föreslår att boendegtiftstaket för bostadstillägg höjs till 7 300 kronor i månaden. Då skulle bostadstillägget göra det möjligt för pensionärer med små inkomster att efterfråga en bostad på två rum och kök som fungerar att bo i även med nedsatt funktionsförmåga. Förutom höjd livskvalitet för den enskilde skulle en sådan reform kunna bidra till lägre kostnader för hemtjänst, fallolyckor och särskilt boende samt att små och billiga lägenheter frigjordes för andra grupper på bostadsmarknaden. Reformen bidrar också till jämställdheten mellan kvinnor och män på bostadsmarknaden (mer ingående konsekvensanalyser finns i kapitel 4).

Bara vid byte av bostad?

Eftersom syftet är att möjliggöra en flytt till en tillgänglig bostad, och inte en allmän inkomstförstärkning, har utredningen övervägt att det höjda taket bara ska gälla efter byte av bostad. För öka träffsäkerheten ytterligare skulle det nya taket kunna avgränsas till att enbart gälla efter flytt till en *nybyggd* bostad. Problemet blir då att avgöra när flytten ska ha skett i förhållande till ansökan om bostadstillägg och *hur* nybyggd bostaden ska vara. Specifika krav påverkar också ansökningsförfarande och krav på kontroll. För att undvika svårhanterliga tröskeeffekter och ytterligare tillkrånglat regelverk väljer utredningen därför att föreslå en generell höjning av taket.

¹⁰ Småskaliga flerbostadshus som upphandlats för medlemsföretagens räkning av SABO, till fast pris, exkl. mark (se avsnitt 6.5.1).

3.3.2 Stöd till flytt

Utredningen föreslår att hjälp att packa ner och packa upp och annan professionell hjälp i hemmet i samband med flytt för personer över 75 år ska betraktas som en hushållsnära tjänst, med möjlighet till så kallat RUT-avdrag. Även själva flytten ska berättiga till RUT-avdrag.

Många men inte alla kan få hjälp av anhöriga eller vänner i samband med en flytt. Det är inte självklart att det går att anpassa tidpunkten till när anhöriga har möjlighet att ställa upp. Att packa ner och packa upp är ansträngande och kan vara direkt olämpligt för äldre människor med dålig balans. Utredningen menar att hjälp med packning kan betraktas som en hushållsnära tjänst och bör vara berättigad till RUT-avdrag, åtminstone för äldre människor. Det skulle också kunna bidra till att utveckla den typen av tjänster.

Själva flytten kostar ofta minst fem tusen kronor och gäller det en villa kan det kosta mer än femton tusen. Även om detta tekniskt sett inte är en tjänst *i bostaden*, vilket är ett krav för RUT-avdrag, så är den starkt förknippad med boendet och borde därför också kunna inrymmas i RUT-avdraget.

RUT-avdraget förutsätter att det finns en tillräcklig skatt att dra av mot. Pensionärer med mycket låg inkomst kanske inte har det utrymme men har då möjlighet att få ekonomiskt bistånd till flytt via kommunens socialtjänst.

3.3.3 Information om den lokala bostadsmarknaden inkluderat i bostadsförsörjningsansvaret

Utredningen föreslår ett nytt inledande stycke i bostadsförsörjningslagen 7 §, i syfte att förtydliga kommunens ansvar att tillhandahålla information om den lokala bostadsmarknaden:

”Kommunen ska erbjuda aktuell och lättillgänglig information om nuvarande och planerat utbud av bostäder i kommunens olika delar, särskilt i fråga om bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga och boendeformer som riktar sig till särskilda grupper.”

Det ligger i varje kommuns intresse att invånare och andra hushåll som kan vara intresserade av att bosätta sig i kommunen kan hitta information om vad den lokala bostadsmarknaden kan erbjuda. Sådan information förekommer i varierande omfattning och med olika ambitionsnivå på kommunernas webbplatser men är ofta bristfällig och ibland saknas den helt. Eventuell information om bostäder som riktar sig till äldre personer återfinns ofta under ”Äldreomsorg”, även icke-biståndsbedömt boende.

Utredningen menar att information om den lokala bostadsmarknaden bör betraktas som ett led i kommunens ansvar för bostadsförsörjningen och föreslår att ett tillägg där detta framgår införs i bostadsförsörjningslagen. Det kan lämpligen göras i 7 §, enligt vilken kommunen – om det behövs – ska anordna bostadsförmedling. Det är ytterst få kommuner som har gjort det. Men även om det inte behövs en bostadsförmedling är det rimligt att kommunen tillhandahåller samlad information om vad som är på gång när det gäller bostadsbyggande och vilka möjligheter som finns att till exempel få en hyresbostad i olika delar av kommunen. Det bör också gå att få reda på var det finns bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet och vart man kan vända sig för att få tag i en sådan bostad. Kommunerna bör vidare informera om boendeformer som är särskilt inriktade på seniorer eller som har trygghet och gemenskap i boendet som en bärande idé. Detsamma gäller andra bostäder som riktar sig till särskilda grupper, till exempel student- och ungdomsbostäder. Detta innebär inte att lediga lägenheter ska utannonseras på kommunens webbplats. Det bör däremot gå att få kontaktuppgifter till fastighetsägare och eventuella lokala seniorhus- eller kollektivhusföreningar och liknande. Det ställer krav på att kommunen håller den typen av uppgifter uppdaterade, vilket underlättas om kommunen etablerar ett samarbete med dessa aktörer kring information om utbudet. För att främja byggemaskaper kan kommunen erbjuda en möjlighet för intresserade att hitta varandra via kommunens webbplats.

Som grund för informationen behövs kunskap om bostadsbeståndet, vilket rimmar väl med utredningens förslag om en förlängning av det statliga stödet till tillgänglighetsinventeringar (se avsnitt 3.1.1).

3.3.4 Vissa hemtjänstinsatser utan biståndsprövning

Utredningen föreslår att regeringen ger Socialstyrelsen i uppdrag att utreda vilka författningsändringar som behövs för att ge lagstöd åt förenklad handläggning av beslut om bistånd i form av hemtjänst. Inriktningen bör vara att kommunen ska ha rätt att utan biståndsprövning bevilja personer över 75 år ett antal timmar per månad för hushållsgöromål och socialt stöd, att fritt föroga över.

Den hjälp som hemtjänsten erbjuder kan delas in i hushållsgöromål, socialt stöd och personlig omvårdnad. Att kunna få hjälp med sådant som städning och att gå och handla kan för den enskilde vara avgörande för att kunna bo kvar. Utredningen menar att det inte borde behövas en fullständig biståndshandläggning, med ingående frågor om personliga förhållanden, när det gäller hushållsgöromål och socialt stöd. Alla invånare över en viss ålder borde kunna få hjälp med till exempel städning, tvätt och inköp, liksom hjälp att komma ut, utan föregående biståndsprövning. Redan i dag är det flera kommuner som arbetar på detta sätt men det saknas lagstöd för att förenkla biståndshandläggningen. Erfarenheter från Linköpings kommun av förenklad biståndsprövning är att denna arbetsmetod minskar kostnaderna för administrationen av biståndsbeslut och att det inte leder till någon överefterfrågan på hemtjänst – äldre personer vill inte ha mer hemtjänst än de faktiskt behöver.

Utredningen föreslår att Socialstyrelsen får i uppdrag att utreda nödvändiga författningsändringar för att ge stöd för förenklad handläggning av beslut om bistånd i form av hemtjänst. Inriktningen bör vara att kommunen ska ha lagstöd för att utan biståndsprövning bevilja personer över 75 år ett antal timmar per månad för hushållsgöromål och socialt stöd, att fritt föroga över. Den enskilde bör så långt möjligt få inflytande över såväl innehåll i som tidpunkt för tjänsterna.¹¹

¹¹ Denna fråga ligger inom ramen för den nyligen tillsatta utredningen ”En nationell kvalitetsplan för äldreomsorgen”, som – om det bedöms lämpligt – ska lämna förslag som innebär att kommunerna kan besluta om omsorg och annan service till äldre på ett enklare och mer flexibelt sätt än i dag. Men den utredningen blir inte klar förrän 31 mars 2017 och det vore önskvärt om denna fråga kunde lösas snabbare.

3.4 Utvärdering, forskning och utveckling

Tillgänglighetsfrågorna har inte samma status i bostadssammanhang som energi- och miljöfrågor – varken i byggbranschen, bland fastighetsägare eller hos bostadsmarknadens intresseorganisationer. Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen uppfattar utredningen att det är nödvändigt att lyfta tillgänglighetsfrågorna och utveckla kunskapen om dem. Det handlar inte enbart om att kunna möta behov hos en åldrande befolkning. God tillgänglighet är också en jämställdhetsfråga och en fråga om att inte diskriminera människor som av olika anledningar och oavsett ålder har en nedsatt funktionsförmåga.

3.4.1 Forskning om samspelet människa – hjälpmedel – teknik – bostad

Utredningen föreslår att forskningsråden Forte och Formas avsätter sammanlagt 20 miljoner kronor om året under 2017–2021 för forskning om utformning av bostäder och boendemiljöer ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Forskningen ska ge ökad kunskap om hur det fungerar att använda moderna hjälpmedel och tekniska lösningar i olika typer av bostäder och vilken betydelse utformningen av bostaden har för möjligheterna till kvarboende och assistens i hemmet vid en funktionsnedsättning. Den ska ge underlag för en översyn av tillgänglighetskraven i bygg- och arbetsmiljölagstiftningen.

Med hänsyn till att andelen äldre i befolkningen kommer att öka kraftigt är det angeläget att bostäder och boendemiljöer som byggs i dag verkligen är utformade på ett sätt som gör att de fungerar för personer med nedsatt funktionsförmåga. Särskilt höga krav bör ställas på bostäder som riktar sig direkt till människor i de äldsta åldersgrupperna. De som flyttar in där ska kunna bo kvar även om hjälpbehoven skulle bli ganska omfattande och då behöver lägenheterna vara utformade så att det även blir en god arbetsmiljö för personal inom hemtjänst och hemsjukvård. Samtidigt är det angeläget att de krav som ställs är relevanta och inte i onödan fördyrar

bostäderna. De krav som gäller i dag bygger på kunskap om hur bostäderna användes för flera decennier sedan. Det kan finnas anledning att se över gällande regler, såväl bygglagstiftningens som arbetsmiljölagsstiftningens, helst i ett samlat grepp om dessa regelverk. Men för det behövs ny forskning, som kan ge ett kunskapsbaserat underlag för eventuella förändringar i regelverken.

Det handlar till exempel om att studera hur det fungerar att använda rollator i bostaden – vilket manöverutrymme som behövs i olika situationer och om förvaring. Den nuvarande standarden innehåller ingenting om rollatorer. Det gäller också hur bostaden fungerar i förhållande till de metoder och arbetssätt som tillämpas i dag – eller som skulle kunna tillämpas – inom hemtjänst och hemsjukvård. Och om hur utrustningen i kök och badrum kan utvecklas för att underlätta för den boende, liksom för den som ger assistens i bostaden. En annan fråga är hur bostadens utformning kan underlätta eller försvåra utnyttjandet av olika informationsteknologiska innovationer. Kunskapen på det här området skulle kunna utvecklas genom en kombination av datormodelleringar och forskning i fullskaleprojekt.

Försöksverksamhet i fullskalemodeller av bostäder har ofta inriktats mot energianvändning och annan miljöpåverkan samt på att testa smarta IT-lösningar (se avsnitt 6.5.10). Utredningen har identifierat ett stort behov av forskning kring hur bostäder används i dag, och då i synnerhet av personer med nedsatt funktionsförmåga, och om samspelet mellan moderna hjälpmedel, inklusive IT-lösningar, och bostadens utformning.

Utredningen föreslår att 20 miljoner kronor om året avsätts under 2017–2021 för forskning om utformning av bostäder och boendemiljöer ur ett tillgänglighetsperspektiv. Forskningen ska ge underlag för en framtida översyn av tillgänglighetskraven i bygg- och arbetsmiljölagsstiftningen. Den bör finansieras genom bidrag från dels Forskningsrådet för miljö, areella näringar och samhällsbyggande (Formas) och dels Forskningsrådet för hälsa, arbetsliv och välfärd (Forte), inom området forskning om åldrande och hälsa, se motivering nedan.

Varför Forte och Formas?

I regeringens forskningsproposition för 2013-2016 klargörs att det på Formas område finns ett behov av nytänkande inom fysisk planering och byggande. Detta mot bakgrund av att en stor del av Sveriges bostadsbestånd nu är mer än 50 år gammalt och står inför omfattande upprustningsbehov. Man lyfter också fram att det behövs en helhetssyn inom hållbart samhällsbyggande och nämner den demografiska utmaningen med allt fler äldre.¹² Ändå saknas ett tydligt utpekande av behovet av forskning om hur bostäder och boendemiljöer ska utformas för att tillgodose behov av fysisk tillgänglighet för en åldrande befolkning. Här behövs ett kompletterande perspektiv. Utredningen understryker gärna det som står i propositionen om att forskningen bör genomföras i nära samarbete med bygg- och bostadssektorn.

När det gäller Fortes område fastslås i forskningspropositionen att det behövs kunskap om hur den fysiska utformningen av bostäder och boendemiljöer samt teknikstöd i vardagen påverkar äldres aktivitet, delaktighet och självständighet och att forskningen bör bedrivas ur ett patient-, brukar- och anhörigperspektiv¹³. Ansatsen är tydligt mot vårdboende. Utredningen menar att det också behövs ett perspektiv som utgår från att den absoluta merparten av alla äldre kommer att bo inom det ordinarie bostadsbeståndet. Det gäller även dem som behöver ganska omfattande vård- och omsorgsinsatser, till exempel som en följd av en demenssjukdom. Detta leder också till ett arbetstagarperspektiv, med hänsyn till den förutsedda ökningen av personalinsatser i hemmiljö.

Utredningen har även övervägt att föreslå att medel anslås ur Vetenskapsrådets anslag för forskning om åldrande och hälsa men kommit fram till att inriktningen där är mer mot grundforskning och medicinsk forskning, medan utredningen snarare är ute efter praktiskt tillämpbar och åtgärdsinriktad forskning i samarbete mellan olika discipliner.

¹² Prop. 2012/13:30 s. 77 f.

¹³ Prop. 2012/13:30 s. 89.

3.4.2 Utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform

Utredningen föreslår att regeringen tar initiativ till en bred utvärdering av trygghetsbostäder som boendeform. Syftet ska vara att ge underlag för regeringen och kommunerna för utveckling av konceptet, planeringsstrategier och stödåtgärder.

I anslutning till denna utvärdering bör en sammanställning göras av befintlig kunskap om vilken roll gemensamma lokaler kan ha för att skapa ett socialt sammanhang i boendet.

Uppdraget bör gå till Boverket och Socialstyrelsen och genomföras i samråd med SKL och bostadsmarknadens intresseorganisationer.

Utvecklandet av trygghetsboenden runt om i landet behöver följas upp och utvärderas, inklusive betydelsen av investeringsstöden. Det gäller bland annat vilka som flyttar till trygghetsbostäder, med avseende på ålder, inkomst och livssituation i övrigt. Utredningen har visat att det finns stora skillnader mellan män och kvinnor när det gäller förutsättningarna på bostadsmarknaden och det är alltså angeläget med ett genusperspektiv vid utvärderingen. Det finns också anledning att särskilt titta på vilken roll utländsk härkomst spelar. Andra viktiga frågor är vad människor flyttar från och orsakerna till att just denna boendeform väljs samt hur detta bostadsval påverkar det framtida behovet av hemtjänst och särskilt boende. Även själva begreppet trygghetsbostäder kan behöva utvärderas.

Utredningen föreslår att regeringen tar initiativ till en bred utvärdering, som kan bidra till att utveckla den här boendeformen och utgöra underlag för ställningstaganden till framtida strategier och stödåtgärder på såväl kommunal som statlig nivå. Uppdraget bör gå till Boverket och Socialstyrelsen tillsammans och genomföras i samråd med SKL och bostadsmarknadens intresseorganisationer. Utvärderingen kan också dra nytta av den forskning som föreslås under 3.4.1.

Möjligheter till gemenskap i boendet

En nyligen genomförd studie i några trygghetsbostäder i Västra Götaland¹⁴ visar att tryggheten till stor del ligger i att ha ett socialt sammanhang. Att känna sina grannar, att få nya vänner, kravlöst umgänge och en gemensam plats är exempel på kvaliteter som enligt denna studie värderas högt. Betydelsen av gemenskap för såväl den fysiska som den psykiska hälsan styrks av annan forskning. Men det finns även andra boendeformer som möjliggör och främjar vardaglig samvaro och gemensamma aktiviteter i anslutning till bostaden. Bara tillgång till träfflokaler i bostadsområdet kan ha en sådan funktion. Utredningen menar att det skulle behövas en sammanställning av befintlig kunskap om vilken roll gemensamma lokaler kan ha för att skapa ett socialt sammanhang i boendet och vilka faktorer som har betydelse för att uppnå sådana sociala värden – utformning, läge, grad av öppenhet, tillgång till personal, eller annat. Utredningen bedömer att det är lämpligt att detta görs i anslutning till utvärderingen av trygghetsbostäder som boendeform.

3.4.3 Smidigare lösningar för sophantering

”Vi betalar hemtjänsttimmar för att gå ut med soporna” Lilian Müller, tillgänglighetssamordnare, Trelleborgs kommun

Utredningen föreslår att regeringen ger Arbetsmiljöverket ett uppdrag att i samråd med Boverket, Naturvårdsverket och Myndigheten för delaktighet utreda möjligheterna att förbättra utformningen av miljörum och sopkärl och utveckla tekniska lösningar för avfallshantering, som underlättar för personer med nedsatt funktionsförmåga.

Forskning kring fysiska hinder i boendemiljöer visar att det finns ett behov av smidigare lösningar för bostadsnära avfallssortering och sophantering i befintliga fastigheter. Det handlar om tillgängligheten till miljörummen och om sopkärlens placering och

¹⁴ Lindahl, L (2015) Tryggt i trygghetsboenden?

utformning. Det borde till exempel gå att utveckla teknik för att kunna använda igenbommande sopnedkast för matavfallet. Det gäller att kunna möta såväl behovet av tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt funktionsförmåga som kraven på arbetsmiljön för dem som ska hämta avfallet.

Utredningen föreslår att Arbetsmiljöverket får ett uppdrag att utreda möjligheterna att förbättra utformningen av miljörum och sopkärl i anslutning till bostäder och att utveckla tekniska lösningar för avfallshantering som underlättar för personer med nedsatt funktionsförmåga. Målsättningen ska vara att hitta lösningar som tillgodoser såväl rimliga krav på arbetsmiljön för sophämtarna, som behovet av tillgänglighet för personer med nedsatt funktionsförmåga. Uppdraget bör genomföras i samråd med Boverket, Naturvårdsverket och Myndigheten för delaktighet.

4 Konsekvenser och finansiering

De åtgärder som föreslås i kapitel 3 syftar till att dels göra det lättare för människor att ordna sitt boende på ett lämpligt sätt på äldre dar och dels förbättra förutsättningarna för kommunerna att kunna möta behovet av bostäder för det växande antalet äldre på bostadsmarknaden. Detta bör i sin tur få positiva effekter för andra grupper på bostadsmarknaden, genom att bostäder som är mindre lämpliga att åldras i men som fungerar utmärkt för barnfamiljer eller ungdomar frigörs. I detta kapitel analyseras konsekvenserna av de föreslagna åtgärderna lite närmare, med tonvikt på ekonomiska effekter för olika aktörer. För åtgärder som innebär kostnadsökningar för staten lämnas förslag till finansiering.

4.1 Kostnader och vinster

Analysen här bygger delvis på en ekonomisk konsekvensanalys som utredningen låtit göra och som finns tillgänglig i en särskild rapport på utredningens webbplats¹. Men rubrikerna ”kostnader” respektive ”vinster” i detta avsnitt handlar inte enbart om effekter som kan mätas i pengar utan också om minus- respektive plusposter, som det inte går att sätta en prislapp på. Förslagen behandlas var för sig, men eftersom möjlighet till kvarboende löper som en röd tråd genom åtgärdsförslagen diskuteras först de kommunalekonomiska konsekvenserna av kvarboende mer övergripande. Avslutningsvis lämnas förslag till finansiering.

¹ Klingvall (2015) Hissar, trygghetsbostäder och bostadstillägg – analysunderlag till Utredningen om bostäder för äldre.

4.1.1 Kommunalekonomiska konsekvenser av ett ökat kvarboende

Äldreomsorgen är den enskilt största verksamheten i de flesta kommunerna och står i genomsnitt för nästan en femtedel av kommunernas kostnader. Men skillnaderna är mycket stora. I glesbygdskommunerna avser i genomsnitt 30 procent av kostnaderna äldreomsorg och i en del små kommuner är andelen ännu en bra bit högre.² Det finns alltså mycket att vinna rent ekonomiskt på att äldre människor bor kvar i det ordinarie bostadsbeståndet så länge som möjligt. Samtidigt som det för den enskilde innebär en trygghet att bo kvar i sin invanda miljö. Kostnaden för en person på ett vård- och omsorgsboende kan för år 2015 uppskattas till i genomsnitt 650 000 kronor³. Motsvarande siffra för hemtjänst 2015 uppskattas till i genomsnitt 150 000 kronor per person och år. Kommunerna gör alltså teoretiskt sett en besparing på i storleksordningen 500 000 kronor per år för varje äldre person som kan klara sig med hemtjänst i stället för särskilt boende. Ett exempel från Luleå tyder på att kommunen kan spara sex miljoner kronor per person som bor kvar i det ordinarie bostadsbeståndet 10 år längre⁴.

Ett generellt syfte med de åtgärder som utredningen föreslår är därför att fler äldre personer ska kunna bo i en bostad på den ordinarie bostadsmarknaden och kunna klara sig utan eller med ganska lite hjälp i hemmet. Insatserna ska bidra till att hålla nere behovet av särskilt boende och sådant stöd i hemmet som beror på att bostaden eller omgivningen inte är tillgänglig för personer med nedsatt rörlighet eller på bristande möjligheter till samvaro och gemenskap.

Behovet av att flytta till särskilt boende uppstår vanligen tidigast i 80-årsåldern men det är skillnader beroende på hur man bor. I Luleå är de som flyttar till särskilt boende från småhus i snitt tio år

² Sundström, Björn (2012) Statens bostadsomvandling AB (Sbo) skapar värden och ser till att uttryckta samhällsintressen infrias. SKL 2012.

³ Enligt SKL:s kommundatabas KOLADA uppgick kostnaden för särskilt boende år 2013 enligt KPB (kostnad per brukare) till 1 679 kr/dygn i genomsnitt i riket. Uppräknat med OPI (omsorgsprisindex) för 2014 och 2015 kan årskostnaden per brukare uppskattas till 650 000 kronor år 2015. Klingvall (2015).

⁴ HI (2013) Bo bra på äldre dar.

yngre än de som kommer från lägenhet⁵. Det gör att det finns mycket att vinna på att erbjuda pensionärer i småhus attraktiva och överkomliga boendialternativ.

Personalförsörjningen underlättas

En annan faktor att ta hänsyn till är behovet av personal inom äldreomsorgen. I många små kommuner med en åldrande befolkning förväntas befolkningen minska mer än behovet av personal i omsorgen. Kommunerna kommer alltså att behöva göra anspråk på en allt större del av arbetskraften på den lokala arbetsmarknaden. I en rapport från SKL konstateras att om könsstrukturen blir densamma år 2030 som i dag skulle mer än 70 procent av de norrländska inlandskommunernas förvärvsaktiva kvinnor behöva arbeta i den kommunala verksamheten. Vilket innebär att personalförsörjningen i många kommuner inte blir långsiktigt hållbar.⁶

SCB:s Trender och prognoser för 2014 visar att efterfrågan på personal med vård- och omsorgsutbildning på gymnasienivå kommer att öka kontinuerligt till år 2035, samtidigt som tillgången minskar successivt. En av orsakerna är att många vårdbiträden och undersköterskor kommer att gå i pension inom det närmaste decenniet.⁷

Minskat personalbehov inom äldreomsorgen, innebär alltså förutom besparingar för kommunen, även minskade anspråk på den lokala arbetskraftsresursen men å andra sidan färre sysselsättnings-tillfällen, framför allt för kvinnor. Bostäder med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörlighet ger också en bättre arbetsmiljö för hemtjänsten, vilket i förlängningen kan underlätta personalförsörjningen.

⁵ SKL (2012) Femti funderingar om äldres boende.

⁶ Sundström, Björn (2012) Statens bostadsomvandling AB (Sbo) skapar värden och ser till att uttryckta samhällsintressen infrias. SKL 2102.

⁷ SCB (2014) Trender och prognoser 2014. Befolkningen, utbildningen, arbetsmarknaden med sikte på 2035.

Ökat behov av vård och omsorg i hemmet?

De sammanlagda kostnaderna för hemtjänst och hemsjukvård kan komma att öka om fler av de äldsta bor kvar i vanliga bostäder, även med nedsatt funktionsförmåga. Men hemtjänst och hemsjukvård kostar normalt sett avsevärt mindre per person än vårdboende. Dessutom kan satsningar på tillgängliga bostäder, god närservice och boendeformer som främjar gemenskap bidra till att hålla tillbaka behovet av hemtjänst och hemsjukvård. Äldre personer som bor i lägenheter med god tillgänglighet och närhet till service blir mer självständiga och mindre beroende av hjälp. Gemenskap i boendet kan stimulera grannar att hjälpa och stödja varandra. Social stimulans genom möjligheter till gemenskap i boendet bidrar dessutom till att man håller sig frisk längre.⁸

Ökat behov av bostadsanpassningsbidrag?

Behovet av bostadsanpassningsbidrag kan förväntas öka i takt med att befolkningen åldras, i synnerhet om en ökande andel av de allra äldsta bor kvar i vanliga bostäder. Men det beror på vilka bostäder de äldre bor kvar i. Om bostadsområdena kompletteras med nyproduktion som erbjuder attraktiva alternativ för äldre personer kan det hålla tillbaka behovet av bostadsanpassningsbidrag. Likaså om tillgängligheten i det befintliga beståndet i stället förbättras genom generella åtgärder.

4.1.2 Fortsatt stöd till tillgänglighetsinventeringar

Utredningen föreslår att regeringen anslår 15 miljoner kronor per år till kommunernas inventering av tillgängligheten i flerbostadshus⁹ under fem år med start redan 2016 (se 3.1.1).

⁸ Se t.ex. Strang, Peter (2014) Att höra till. Om ensamhet och gemenskap.

⁹ Förordningen (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet.

Utgifter för stat och kommun

Statens utgift blir enligt förslaget som mest 15 miljoner kronor per år under fem år, sammanlagt 75 miljoner kronor. I den första stöd-omgången 2014/15 anslogs 15 miljoner kronor. Maxbeloppet var 500 000 kronor och utredningen föreslår ingen förändring av det. Många kommuner sökte ett mindre belopp och det genomsnittliga stödbeloppet var inte mer än cirka 300 000 kronor. Anslaget på 15 miljoner kronor räckte därigenom till cirka 50 kommuner. Det föreslagna anslaget bör alltså räcka till att inom en femårsperiod genomföra tillgänglighetsinventeringar i resterande 240 kommuner, även om det genomsnittligt sökta beloppet skulle öka något. Nu är det inte säkert att alla kommuner kommer att vara intresserade av stödet – en del kanske redan har genomfört en tillgänglighetsinventering. Men mot bakgrund av kopplingen till statligt stöd för installation av hiss (se 3.1.2 och 4.1.3), är det ändå angeläget att stödet till tillgänglighetsinventeringar dimensioneras för att räcka till alla – och att det snabbt kommer igång igen.

Kommunernas kostnader beror på i vilken utsträckning stödet täcker utgifterna för inventeringen. Bidrag ges till 100 procent av budgeterade kostnader upp till 500 000 kronor och det var få kommuner i första omgången som sökte maxbeloppet. Det får därför antas att tillgänglighetsinventeringarna normalt sett inte ökar kommunernas utgifter och om så sker är det på frivillig basis.

Vinster för stat, kommun, fastighetsägare och medborgare

Inventeringarna har främst ett värde för kommunen, som får ett underlag för planering och diskussion med fastighetsägare om åtgärder för att förbättra tillgängligheten i beståndet. Men även fastighetsägarna är betjänta av att få en överblick av hur det ser ut med tillgängligheten i beståndet. Om inventeringen kombineras med diskussion och rådgivning kring hur tillgängligheten kan förbättras, så kan inventeringen i förlängningen bidra till en värdehöjning av fastigheterna. För medborgarna ligger fördelarna i att det skapas underlag för bättre information till de bostadssökande, både från kommunens och från fastighetsägarnas sida. Och i förlängningen, om inventeringen leder till förbättringar av tillgänglig-

heten, kommer det att underlätta vardagen för de boende och bidra till att fler äldre kan bo kvar i sin bostad.

4.1.3 Nytt statligt stöd till installation av hiss i flerbostadshus

Utredningen föreslår ett statligt anslag på 300 miljoner kronor om året under en femårsperiod för installation av hissar, inklusive lyftplattor, i befintliga flerbostadshus. Subventionen föreslås vara 50 procent av kostnaden för hiss och installation, dock högst 650 000 kronor (se 3.1.2).

Utgifter för stat och kommun i förhållande till förväntad effekt av stödet

Utgiften för staten uppgår till som mest 300 miljoner kronor om året och totalt, beroende på i vilken utsträckning bidraget kommer att utnyttjas, högst 1,5 miljarder kronor under hela femårsperioden. Kostnaden för installation av hiss i befintligt flerbostadshus varierar kraftigt och kan ligga mellan 800 000 och 2 miljoner kronor, med ett genomsnitt runt 1,3 miljoner¹⁰. Byte av en befintlig hiss kostar betydligt mindre. Det är tveksamt om staten fullt ut ska subventionera och därmed främja de allra dyraste installationerna, något som skulle kunna få en prisdrivande effekt. Utredningen föreslår därför ett maximalt stödbelopp på 650 000 kronor per hiss, vilket motsvarar 50 procent av en genomsnittlig installationskostnad för en ny hiss.

Om genomsnittskostnaden för de hissinstallationer som får stöd skulle ligga på cirka 1 miljon kronor, inklusive eventuella kringåtgärder, skulle stödet räcka till 600 hissar per år och kunna bidra till att sammanlagt cirka 3 000 trapphus i befintliga flerbostadshus blev tillgängliga under de fem år som stödet föreslås finnas kvar. Om genomsnittligt stödbelopp blir lägre, till exempel för att en större del av ansökningarna gäller byte av omoderna hissar, kan antalet trapphus bli fler. Om å andra sidan de flesta

¹⁰ Hissförbundet. SABO räknade med 1,2 milj kr i Bilaga 2 till Hem för miljoner (2009).

ansökningar skulle ligga på maxbeloppet, 650 000 kronor, räcker anslaget till betydligt färre installationer.

Utredningen har övervägt olika anslagsnivåer. Ju större anslag desto fler installationer skulle stödet kunna räckta till men det är samtidigt svårt att bedöma omfattningen av potentiell efterfrågan från fastighetsägare runt om i landet. Boverket gjorde 2003 en grov bedömning att mellan 250 och 1 500 hissar skulle kunna installeras per år. Detta baserades på att tidigare stöd som mest hade lämnats till 600 hissar under ett år och att ett nytt stimulansbidrag gissningsvis skulle generera hissinstallationer i totalt sett högst 10 procent av de hisslösa trappuppgångarna (vilka hade uppskattats till ca 75 000)¹¹.

Tabell 4.1 Möjlig effekt vid olika anslagsnivåer

Genomsnittlig kostnad per hissinstallation antas vara 1 milj kr

Anslag per år (milj kr)	Subventionsgrad	Antal hissar per år	Antal hissar totalt, 5 år
500	50 %	1 000	5 000
300	50 %	600	3 000
200	50 %	400	2 000

Källa: Egna beräkningar.

Utredningen har även övervägt olika subventionsgrader. En lägre subventionsgrad skulle göra att ett givet anslag räcker till fler installationer. Med 30 procents subvention skulle till exempel det föreslagna anslaget kunna räckta till cirka 1 000 hissar om året. Men erfarenheten från Finland, liksom de kontakter utredningen haft med fastighetsägare i Sverige, tyder på att det behövs en kraftfull subvention för att stödet ska få avsedd effekt. I Finland har stödet legat på 50 procent och haft en viss effekt men man har inte nått uppsatta mål. En annan aspekt är att den resterande delen av investeringen ofta behöver täckas genom hyreshöjningar, som dels ska vara möjliga att bära för de boende, dels ska gå att få igenom i en förhandling (se nedan under Kostnader för fastighetsägare och hyresgäster).

¹¹ Boverket (2003) Bättre koll på underhåll.

En annan lösning skulle kunna vara att stat och kommun delar kostnaden för stödet. Det stöd till hissinstallationer som lämnades på åttiotalet (se avsnitt 6.5.4) innebar också en 50-procentig subvention men staten stod bara för 30 procent medan kommunen sköt till resterande 20 procent. Utredningen anser i och för sig att en sådan fördelning vore rimlig mot bakgrund av de ekonomiska fördelar som kommunen kan ha av en förbättrad tillgänglighet i bostadsbeståndet. Problemet är att kommunen enligt gällande regler inte får ge ekonomiskt stöd till enskilda näringsidkare¹².

Kostnader för fastighetsägare och hyresgäster

Vid en 50-procentig subvention förväntas fastighetsägaren kunna finansiera 50 procent på egen hand. Om kostnaden för att installera en hiss är 1 miljon kronor innebär det att fastighetsägarens investeringskostnad uppgår till 500 000 kronor. Räknat på ett annuitetslån på 25 år och fyra procents ränta ger det en årlig kapitalkostnad på 32 000 kronor. I en trappuppgång med tre våningar och nio lägenheter innebär det en hyreshöjning på 296 kronor i månaden. Om det bara är sex lägenheter kan hyran behöva höjas med 445 kronor. Om hissen kostar 1,3 miljoner kronor blir motsvarande behov av hyreshöjningar 385 respektive 578 kronor. Till det kommer kostnader för drift och underhåll, som uppskattas till 10 000 kronor per år, eller cirka 90 kronor per månad och lägenhet.¹³

I tillväxtregioner finns det förutsättningar att finansiera delar av kapitalkostnaderna genom en värdetillväxt av fastigheten, till följd av hissinstallationen. I svaga regioner har däremot en installation liten eller ingen betydelse alls för värdetillväxten. Direktavkastningskravet blir därmed högre i svaga regioner än i tillväxtregioner, vilket innebär att en fastighetsägare som vill ha full kostnadstäckning för en hissinstallation i en svag region måste ta ut en högre hyreshöjning än vad en fastighetsägare i en tillväxtregion behöver göra. Men hyrorna ska normalt sett förhandlas med Hyresgästförbundet och det är inte självklart att det går att få igenom en hyres-

¹² Denna möjlighet kan öppnas om förslaget från utredningen "EU & Bostadspolitiken" om en stödordning som gör det möjligt för kommuner att ge stöd åt bostadsföretag som genomför tjänster av allmänt ekonomiskt intresse, genomförs.

¹³ Klingvall (2015).

höjning som täcker investeringskostnaderna. Och kan fastighetsägaren inte höja hyran motsvarande kostnaden för investeringen, inklusive avkastningskravet, minskar fastighetsägarens intresse att investera i tillgänglighetsförbättrande åtgärder.

Övriga kostnader

Boverkets administration av bidraget får anses rymmas inom myndighetens ansvarsområde och anslag. Det kan däremot behövas särskilda medel för information och kunskapsspridning om hur installation av hissar kan göras i olika typer av flerbostadshus.

Vinster för kommun, fastighetsägare och andra företag samt medborgare

Vinsterna i förhållande till den här utredningens syfte hänger framför allt samman med ökade möjligheter till kvarboende. Det handlar dels om att äldre personer kan bo kvar i sin nuvarande bostad längre och dels om att utbudet av ekonomiskt överkomliga bostäder med god tillgänglighet ökar och därmed möjligheterna att flytta till en bostad som det går att bo bra i på äldre dar. De som vinner på detta är kanske framför allt de äldre själva och deras anhöriga i form av ökad livskvalitet, minskat hjälpbehov och minskad oro. Men efterhand som andra äldre människor flyttar till de flerbostadshus som fått en hiss installerad kan det även gynna andra grupper på bostadsmarknaden, som efterfrågar de lägenheter och småhus som då frigörs.

Rent ekonomiskt är det främst kommunen som har fördelar, genom minskade utgifter för särskilt boende när fler äldre kan bo kvar inom det ordinarie bostadsbeståndet längre. Kostnaderna för bostadsanpassningsbidrag bör också minska. Installation av hiss eliminerar behovet av trapplift och även om det är ganska få bostadsanpassningsbidrag som går till trappliftar, så hör dessa till de mest kostsamma anpassningsåtgärderna (se avsnitt 6.4.9). Antalet hemtjänsttagare kan visserligen komma att öka när fler bor kvar hemma men det är ändå en kostnadsbesparing, jämfört med om dessa människor skulle flytta till särskilt boende. Allt annat lika kan behovet av hemtjänst förväntas *minska*, genom att fler blir mer

självständiga och kan klara sådant som inköp och tvätt själva när de slipper trapporna. En studie som omfattade alla malmöbor över 65 år med hemtjänst i ordinärt boende visade att personer i flerbostadshus utan hiss i större utsträckning fick hjälp med att göra inköp än de som bodde i en tillgänglig bostad. Av dem som bodde med god tillgänglighet hade 47 procent hjälp med inköp, medan motsvarande andel av dem som bodde med sämre tillgänglighet var 53 procent.¹⁴

Frekvensen av fallolyckor i trappor kan förväntas minska något och därmed kostnaderna för sjukvård och rehabilitering. Den effekten kan inte förväntas bli särskilt stor totalt sett, eftersom fallolyckor endast till en mindre del sker i trapphus. Men varje enskilt fall kan innebära såväl höga kostnader som stort lidande.

För fastighetsägarna är det normalt sett en fördel om hyresgästerna kan bo kvar – byte av hyresgäst medför alltid extra kostnader och äldre personer betraktas ofta som bra hyresgäster. Men framför allt tillför hissen och den förbättrade tillgängligheten i entrén kvalitéer som kan öka attraktiviteten och därmed fastighetens värde. Dessutom kan möjligheten till stöd för den mest kostsamma åtgärden öka incitamentet att genomföra andra tillgänglighetsförbättringar, till exempel i badrummen, i synnerhet på orter där kundgruppen äldre ökar kraftigt.

För den bransch som arbetar med installationer, reparationer och underhåll av hissar kommer det statliga investeringsstödet att innebära en betydande marknadstillväxt – under förutsättning att stödet får den förväntade effekten. Branschen omsätter i dag cirka sex miljarder kronor per år. Ett tillskott på 500 hissar per år till ett pris på i genomsnitt 1 miljon kronor skulle betyda en marknadstillväxt på 500 miljoner kronor eller drygt 8 procent av den totala omsättningen. Det kommer sannolikt att innebära fler arbetstillfällen och kanske ökade möjligheter för nya företag att etablera sig i branschen.¹⁵ Det skulle möjligen kunna ske en överflyttning av kapital och arbetskraft från till exempel nyproduktion till hissinstallationer, men det förefaller mer sannolikt med en marknadstillväxt än med undanträngningseffekter.

¹⁴ Ekvall, G (2005) Utan hiss – mera hemtjänst? Om sambandet mellan äldre malmöbors nyttjande av hemtjänst och tillgänglighet i boendet.

¹⁵ Klingvall (2015).

Slutligen måste också nämnas – även om det ligger utanför den här utredningens syfte – att det finns en mer generell uppsida av att tillgängligheten i bostadsbeståndet förbättras. God tillgänglighet behövs för alla människor med nedsatt rörlighet, inte bara äldre, och kan dessutom underlätta vardagen för många andra också.

Samhällsekonomisk analys

En samhällsekonomisk analys¹⁶ visar att det trots alla ovan nämnda intäktsposter kan vara svårt att generellt sett motivera hissinstallationer utifrån samhällsekonomiska överväganden. Installation av hiss i befintliga hus är förenat med höga kostnader och de flesta bostadshus som saknar hiss har bara tre våningar. I ett genomsnittligt flerbostadshus med tre våningar och totalt nio lägenheter bor det helt enkelt för få äldre personer för att installationen av hiss ska få tillräckligt genomslag på platserna på särskilda boenden. Dessutom bidrar hissen i sig till ökad tillgänglighet framför allt för lägenheterna på andra och tredje våningen. Å andra sidan är det en hel del hus som inte har god tillgänglighet på bottenvåningen heller men som skulle få det vid en hissinstallation, till följd av kravet på att göra entrén tillgänglig fram till lägenhetsdörr.

Intäktskällan i den samhällsekonomiska kalkyl som utredningen har beställt är minskade kostnader för särskilt boende, genom ökat kvarboende i det ordinarie bostadsbeståndet. Men analysen visar att installation av hissar i ett slumpmässigt urval på 500 trappuppgångar i trevåningshus, visserligen skulle förbättra tillgängligheten avsevärt för minst 3 000 hushåll, men att effekten på behovet av särskilt boende ändå är ganska begränsad. Av ett genomsnittligt antal hushåll är det ju bara ett fåtal som skulle ha flyttat till särskilt boende.

Det saknas forskning på hur flyttfrekvensen till särskilt boende påverkas av om det finns hiss eller inte i huset. En uppskattning, mot bakgrund av de få uppgifter som finns, är att flyttfrekvensen möjligen skulle kunna minska med 5 procentenheter bland äldre personer som i dag har hemtjänst och med 0,1 procentenheter bland seniorer utan hemtjänst – om deras hus försågs med hiss. Det

¹⁶ Klingvall (2015).

skulle innebära att sex personer färre per år behöver flytta till särskilt boende per 500 hissar som installeras i slumpmässigt valda trevåningshus med sex lägenheter per trapphus. Med utgångspunkt från att antalet personer i särskilt boende är en funktion av boendetid¹⁷ och årlig inflyttning medför det att behovet av särskilt boende minskar med 19 platser. Räknat på en genomsnittlig kostnad på 650 000 kronor per år per person i särskilt boende skulle det ge en kostnadsminskning på 12,35 miljoner kronor per år. Men kapitalkostnaden för de 500 hissarna uppgår till 32 miljoner kronor per år, beräknat på fyra procents ränta och annuitet i 25 år. Det gör att statens del av kostnaden inte täcks av kommunens besparing.¹⁸

Tabell 4.2 Samhällsekonomisk effekt av att installera 500 hissar i genomsnittliga trevåningshus

Antaganden: 18 % av de boende är över 65 år, sex berörda lägenheter per trapphus, genomsnittlig investeringskostnad 1 milj kr

	Före hiss	Efter hiss	Differens
Ordinärt boende 65+ år			
Antal boende med hemtjänst	110	110	0
Antal boende utan hemtjänst	993	993	0
Flyttfrekvens till säbo för boende med hemtjänst	10 %	5 %	-5,0
Flyttfrekvens till säbo för boende utan hemtjänst	1 %	0,9 %	-0,1
Särskilt boende (säbo)			
Inflöde av personer med hemtjänst. Antal personer	11	6	-5
Inflöde av personer utan hemtjänst. Antal personer	10	9	-1
Totalt inflöde från ordinärt boende. Antal personer	21	15	-6
Genomsnittlig boendetid i säbo. Antal år	3,2	3,2	0
Motsvarande antal platser	67	48	-19
Kostnader (tkr/år)			
Hemtjänst	16 500	16 500	0
Särskilt boende	43 550	31 200	-12 350
Kapitalkostnad för hissinstallationen, totalt	0	32 006	32 006
Kapitalkostnad, statens del	0	16 003	16 003

Källa: Klingvall (2015).

¹⁷ Uppskattningsvis 3,2 år i genomsnitt (Klingvall 2012). Se avsnitt 4.1.5 för beräkningen av inflödet till säbo utifrån flyttfrekvens och boendetid.

¹⁸ Klingvall (2015).

För att förbättra kalkylen behöver hissarna installeras i hus där det bor många äldre personer. Med de antaganden om lägenhetsantal, flyttfrekvenser och kapitalkostnader som görs i tabell 4.2 krävs att andelen äldre i de berörda trappuppgångarna är minst 60 procent för att statens kostnad ska täckas av kommunens besparing. Med fler lägenheter per trapphus blir det också mer lönsamt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. De hissar som installerades med det stöd som fanns under en kort period 2004 betjänade i genomsnitt tolv lägenheter – i stället för sex, som räkneexemplet i tabell 4.2 utgår från (se avsnitt 6.5.4). Likaså om man kan räkna med att hissinstallationen i framtiden kommer att göra de aktuella flerbostadshusen attraktiva att flytta till för äldre människor i andra bostadsområden, till exempel villaområden. Det är alltså angeläget att stödet kanaliseras till områden där nyttan är som störst och det är därför utredningen föreslår att det ställs krav på att kommunen ska ha genomfört en tillgänglighetsinventering och att den aktuella fastigheten ligger inom ett av kommunen prioriterat område för att öka utbudet av tillgängliga bostäder.

Fastighetsägarens del lönsam

Eftersom det är frivilligt att utnyttja möjligheten till stöd bör fastighetsägarnas del av kostnaden antas gå att räkna hem, annars skulle fastighetsägaren inte göra den här investeringen. Man kan alltså utgå från att de kostnader som inte samhället står för täcks av vinster som inte har tagits hänsyn till i dessa beräkningar – ökade fastighetsvärden, minskad omsättning, nöjdare kunder, vidgad kundkrets, etc. Sådana vinster manifesteras i betalningsviljan hos hyresgästerna. Fastighetsägaren måste ha ett godkännande från minst hälften av hyresgästerna för att få göra investeringen och måste också göra en bedömning av betalningsviljan hos framtida hyresgäster. Till detta kommer välfärdsvinsterna för de boende, unga som gamla – liksom anhöriga och vänner som besöker dem i huset.

4.1.4 Krav att undanröja enkelt avhjälpna hinder i entréer och trapphus till flerbostadshus

Utredningen föreslår att fastighetsägaren ska vara skyldig att undanröja enkelt avhjälpna hinder i eller i anslutning till entréer och trapphus i flerbostadshus (se 3.1.3).

Kostnader för fastighetsägare

Kostnaderna för fastighetsägarna att ta bort hinder som är förhållandevis enkla att avhjälpa uppskattas till mellan 5 000 och 200 000 kronor per trappuppgång, inklusive administration samt en enklare tillgänglighetsinventering på en halvtimme per trappuppgång. I fastigheter med få och små hinder, till exempel avsaknad av kontrastmarkeringar eller mindre nivåskillnader, blir kostnaderna mindre men om hindren är mer omfattande, som avsaknad av dörrautomatik till hissen, kan det kosta mer. Vad kravet skulle innebära för enskilda fastighetsägare beror framför allt på åtgärdernas omfattning och antal fastigheter i beståndet men också på finansieringen. Enklare åtgärder bör kunna finansieras inom budgetramen för drift och underhåll medan större insatser kan kräva en lånefinansiering.¹⁹

Kostnader för de boende

I tillväxtregioner kan eventuella kapitalkostnader kanske finansieras genom att åtgärderna bidrar till ett högre fastighetsvärde. Men i svagare regioner måste man utgå från att kostnaderna för tillgänglighetsförbättrande åtgärder kommer att behöva finansieras genom högre hyror.²⁰

¹⁹ Klingvall (2015).

²⁰ Utförligare exempel och kostnadsberäkningar finns i Klingvall (2015).

Vinster för fastighetsägare och boende samt kommunen

Mot bakgrund av den demografiska utvecklingen har hyresvärdar och bostadsrättsföreningar att se fram emot en allt större andel äldre personer i sina fastigheter. Förbättrad tillgänglighet kan innebära besparingar genom att man undviker en ökad omflyttning i takt med att de boende åldras. Seniorerna kommer också att utgöra en allt större del av den presumtiva kundkretsen, alltmedan trycket från ungdomsgenerationerna minskar. Äldre personer med förhållandevis god ekonomi kan ställa krav på bekvämlighet och genomtänkt utformning. Att kunna erbjuda god tillgänglighet blir sannolikt en konkurrensfördel framöver.

Vinsterna för de boende består i ökad livskvalitet genom ett bekvämare boende – något som inte bara gynnar de äldre. Minskat hjälpbehov kan ha betydelse även för anhöriga. Och många gånger kan avhjälpandet av enkla hinder i entrén vara det som gör det möjligt för en äldre person att bo kvar i huset.

Kommunen kan räkna med besparingar när det gäller bostadsanpassningsbidrag och på marginalen även för hemtjänst och särskilt boende. Och ur bostadsförsörjningssynpunkt ligger det ett värde i att bostadsbeståndet i kommunen bättre svarar upp mot framtida behov.

4.1.5 Investeringsstöd till trygghetsbostäder

Utredningen föreslår att ett investeringsstöd till trygghetsbostäder återinförs och att 200 miljoner kronor per år under en femårsperiod anslås för detta. Stödbeloppet föreslås uppgå till 2 800 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark vid nyproduktion respektive 2 200 kronor per kvadratmeter vid ombyggnad som ger ett tillskott av trygghetsbostäder (se 3.2.1).

Stödbeloppets nivå

Syftet med subventionen är att merkostnaderna till följd av de krav som ställs på trygghetsbostäder kompenseras och att de ekonomiska förutsättningarna för nyproduktion av trygghetsbostäder jämföras med annan nyproduktion av vanliga hyresbostäder. För att

uppnå det syftet bedömdes vid det tidigare stödet att subventionsnivån behövde ligga runt tio procent. Utredningen har inte haft anledning att ändra den utgångspunkten. Boverkets uppgifter om beviljade ansökningar om investeringsstöd till trygghetsbostäder visar att produktionskostnaderna för trygghetsbostäder i nyproduktion har uppgått till i genomsnitt cirka 28 000 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark. Det talar för att stödnivån skulle behöva höjas från hittillsvarande 2 600 kronor till cirka 2 800 kronor per kvadratmeter för att motsvara en subventionsgrad på cirka tio procent. Bedömningen överensstämmer med SCB:s produktionskostnadsstatistik, som visade på 28 724 kronor per kvadratmeter lägenhetsarea i genomsnitt för riket år 2013.

När det gäller ombyggnad spretar kostnadsuppgifterna betydligt, men tyder sammantaget inte på att beloppet behöver höjas för att nå en tioprocentig subventionsgrad.

Utgifter för staten av det föreslagna stödet

Statens utgift blir som mest det föreslagna anslaget på 200 miljoner kronor per år och, beroende på efterfrågan, upp till 1 miljard kronor under perioden.

Samhällsekonomisk konsekvensanalys

I den konsekvensanalys som utredningen har beställt beräknas kostnader och intäkter för stat och kommun av en tänkt utbyggnad av trygghetsbostäder för 100 personer med en subvention på 2 800 kronor per kvadratmeter bruksarea ovan mark. Under antagande att 70 procent av hushållen är ensamstående och 30 procent är samboende behövs det 77 lägenheter, varav 54 stycken antas vara 35 kvadratmeter stora och resterande 23 lägenheter antas vara på 50 kvadratmeter. Den totala produktionskostnaden kan då beräknas till 120,7 miljoner kronor, inklusive väl tilltagna gemensamhetsutrymmen²¹. Statens kapitalkostnad för subventionen beräknas till 773 000 kronor per år.²²

²¹ 15 kvm per liten lägenhet och 20 kvm per större lägenhet.

²² Annuitet 25 år, 4 % ränta. Beräkningarna finns i Klingvall (2015).

Tyvär har det inte gjorts någon övergripande uppföljning av flyttfrekvenser från de trygghetsboenden som har byggts – det kan vara för tidigt än att göra det. Men erfarenheterna från kommuner utredningen varit i kontakt med tyder på att människor kan och vill bo kvar längre i en trygghetsbostad, jämfört med en vanlig bostad.

Den av utredningen beställda analysen bygger på antagandet att flyttfrekvensen till särskilt boende från ett trygghetsboende är densamma som uppmätts i SNAC²³ när det gällde flyttfrekvens från serviceboende, nämligen 4,3 procent. Där kom man också fram till en flyttfrekvens på 9,6 procent per år i en population av personer över 70 år som bodde i flerbostadshus och hade hemtjänst. Analysen här utgår från den flyttfrekvensen när det gäller ordinärt boende.²⁴

Analysen utgår också från att den genomsnittliga boendetiden i särskilt boende är 3,2 år²⁵. Det innebär att varje person som flyttar in i särskilt boende antas generera ett krav på kommunen att tillhandahålla *en* sådan bostad under 3,2 år. Om det varje år flyttar in tio personer, behöver det vid varje given tidpunkt finnas $10 \times 3,2$, dvs. 32 platser för att täcka behovet. Behovet av bostäder i särskilt boende kan alltså beräknas som *flyttfrekvensen i en viss population x boendetiden*. Om flyttfrekvensen minskar eller om boendetiden skulle vara kortare minskar behovet. Kostnadsminskningen för kommunen blir med dessa antaganden drygt tio miljoner kronor – att jämföra med statens kapitalkostnad för subventionen på 773 000 kronor.

²³ The Swedish National Study on Ageing and Care.

²⁴ Klingvall (2015).

²⁵ Uppskattning av Klingvall (2012). Det finns ingen statistik på boendetider i särskilt boende men uppskattningen här stämmer ganska bra med uppgifter från Socialstyrelsen(2015): Det är visserligen en betydande del av dem som flyttar till särskilt boende som avlider efter ganska kort tid, men sex av tio bor kvar ännu efter 1,5 år, och efter det planar kurvan över andel avlidna ut.

Tabell 4.3 Ekonomiska effekter av en utbyggnad av 100 trygghetsbostäder

Alt 1: Flyttfrekvensen från ordinarie boende antas vara 9,6 % och från trygghetsboende 4,3 %. Antalet hemtjänsttimmar förutsätts inte förändras efter flytt till trygghetsboende. Boendetid i särskilt boende antas vara 3,2 år.

Antal respektive kostnad per år	Före utbyggnad	Efter utbyggnad	Differens
Personer i ordinarie boende	1 000	900	-100
Personer i trygghetsbostäder	0	100	100
Flytt till särskilt boende från ordinarie boende	96	86	-10
Flytt till särskilt boende från trygghetsboende	0	4	4
Behov av bostäder i särskilt boende	307	291	-16
Kostnader, tkr per år			
Hemtjänst i ordinarie boende	150 000	135 000	-15 000
Hemtjänst i trygghetsboende	0	15 000	15 000
Särskilt boende	199 550	189 150	-10 400
Total kostnad för kommunen	349 550	339 150	-10 400
Kapitalkostnad för staten	0	773	773

Källa: Klingvall (2015).

Marginalerna för en samhällsekonomiskt positiv effekt är så pass stora att även om flyttfrekvensen från trygghetsboende till särskilt boende skulle ligga så högt som 7 procent – i stället för 4,3 procent – erhålls en tillräckligt stor minskning av de kommunala kostnaderna för särskilt boende för att motivera subventionen. Detsamma gäller om man dessutom utgår från lite större lägenheter, och antar att en tredjedel av bostäderna är 60 i stället för 50 kvadratmeter stora.²⁶

Här har antagits att alla som flyttar till trygghetsbostad har hemtjänst, vilket förmodligen de flesta har innan flytten²⁷. Frågan är hur behovet av hemtjänst kan antas förändras efter en flytt till trygghetsboende. Generellt sett ökar behovet i takt med åldrandet men den omsorgsfulla utformningen av trygghetsbostäderna, i kombination med tillgång till trygghetsvärd och möjligheter till

²⁶ Klingvall (2015).

²⁷ Av de äldre som flyttade till särskilt boende under andra halvåret 2013 hade två tredjedelar hemtjänst innan de flyttade, med i median 46 timmar per månad (Socialstyrelsen (2015)).

ömsesidig hjälp mellan de boende, gör det troligt att behovet av hemtjänst allt annat lika är mindre bland dem som bor i trygghetsbostäder än bland dem som bor i vanliga bostäder. Men om å andra sidan utbyggnaden av trygghetsbostäder gör att äldre personer som är förhållandevis skröpliga flyttar till trygghetsboende i stället för till särskilt boende, kanske det kan bli så att det totala behovet av hemtjänst i stället ökar. En känslighetsanalys visar dock på ett positivt samhällsekonomiskt resultat även under antagande om att antalet hemtjänsttimmar ökar med 25 procent efter en flytt till trygghetsboende – samtidigt som man antar både en högre flyttfrekvens och något större lägenheter²⁸.

4.1.6 Startbidrag till byggemenskaper

Utredningen föreslår att ett stimulansbidrag inrättas för att främja byggemenskaper och att regeringen anslår 10 miljoner kronor per år för detta under en femårsperiod. Stöd bör kunna sökas för budgeterade kostnader upp till 300 000 kronor (se 3.2.2).

Kostnader för staten

Statens utgifter för stödet beror på efterfrågan men begränsas av det föreslagna anslaget till 10 miljoner kronor per år, dvs. 50 miljoner kronor under hela perioden. Därtill kommer kostnader för Boverket för information och administration.

Vinster för kommun, företag och medborgare

Stödet har dimensionerats för att täcka kostnaderna för att anlita en professionell projektsamordnare på konsultbasis. Det föreslagna maxbeloppet räcker till cirka 300 konsulttimmar eller 8 veckors arbete. Ett årligt anslag på 10 miljoner kronor räcker till åtminstone ett trettiotal projekt per år – om alla skulle söka maximalt belopp.

²⁸ Klingvall (2015).

Tabell 4.4 Möjlig effekt av startbidrag till byggemenskaper vid olika anslag vid en subvention på upp till 300 000 kr per projekt

Kostnaden för administrationen av stödet är inte inräknad

Årligt anslag milj kr	Antal projekt per år om alla söker maxbeloppet	Antal projekt på fem år
5	16	64
10	33	165
15	49	200

Vinsten för kommuner och medborgare ligger främst i att attraktiva bostadsprojekt kan förverkligas – projekt som annars, trots starkt engagemang och kostnader för såväl kommun som enskilda, skulle ha stupat på tröskeln. De som går in i en byggemenskap frigör ofta småhus på den lokala bostadsmarknaden. En viss sysselsättningskapande effekt kan man också räkna med, liksom positiva sociala effekter – se även avsnitt 4.4.

4.1.7 Återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt

Utredningen föreslår att Boverket får i uppdrag att utveckla en statlig garanti till kooperativa hyresrättsföreningar för återbetalning av upplåtelseinsatser (se 3.2.3).

Effekter på möjligheterna att bygga bostäder på svaga marknader

Syftet med förslaget är att göra det möjligt att satsa på små kompletterande bostadsprojekt på platser där det finns en liten men väl definierad efterfrågan. Kalkylen nedan är ett exempel på hur en finansiering kan läggas upp.

Bakgrunden är att staten, via Boverket, erbjuder möjligheter för kreditgivare att få utökade garantier för lån till bostadsprojekt. En kreditgaranti ger långgivaren ett skydd mot kreditförluster och minskar behovet av topplån eller egen kapitalinsats för den som bygger bostäder. Kreditgarantin får avse ett belopp som motsvarar upp till 90 procent av den färdigställda fastighetens marknadsvärde,

men i områden med låga marknadsvärden får kreditgarantin gälla 16 000 kr/kvm²⁹ ³⁰. Mellanskillnaden upp till produktionskostnaden måste täckas med eget kapital eller ett topplån. Poängen med att välja kooperativ hyresrätt är att då kan medlemmarnas insatser användas i stället för topplån.

I tabellen nedan visas en kalkyl för ett tänkt projekt om 20 lägenheter à 65 kvm på en svag marknad³¹, med en sammanlagd yta på 1 300 kvm. Produktionskostnaden antas vara 22 000 kr/kvm och det behövs alltså en toppfinansiering på 6 000 kr/kvm, vilket i det här fallet innebär 7,8 miljoner kronor. Utslaget per lägenhet krävs då en insats på 390 000 kronor från varje hushåll.

Föreningens ekonomiska plan måste även tåla framtida räntehöjningar samt avsättningar för planerat underhåll. Den behöver dessutom ge ett årligt överskott, så att föreningen inom en tioårsperiod har fått ihop ett eget kapital, tillräckligt stort för att klara eventuella vakanser och återbetalning av insatser. Målet är att föreningen ska ha ett fritt kapital motsvarande 50 procent av medlemmarnas upplåtelseinsatser, alltså i detta fall 3,9 miljoner kronor. Det kräver ett årligt överskott på 390 000 kronor i tio år.

Genom att sänka kapitalkostnaderna med hjälp av upplåtelseinsatserna och hålla nere kostnaderna för drift och underhåll tack vare medlemmarnas egna arbetsinsatser, går det att göra en årskostnadskalkyl för föreningen enligt tabell 4.5 och få hyran per lägenhet att stanna vid i genomsnitt cirka 7 140 kronor i månaden.

²⁹ Vid kooperativ hyresrätt gäller egentligen 95 % av marknadsvärdet men på svaga marknader blir det enligt schablonen, alltså 16 000 kr/kvm.

³⁰ Ytan mäts i BOA, som betyder boarea.

³¹ Där marknadsvärdena är låga, vilket innebär en risk för vakanser. Utöver de 123 regioner som definierades av Riksrevisionen som svaga p.g.a. vikande befolkningsunderlag, låg sysselsättning m.m. finns även andra kommuner och delar av kommuner där det är svårt att få lån till bostadsbyggande. Bankerna bedömer risken som för stor – jämfört med att investera i centralt belägna projekt i tillväxtregionerna.

Tabell 4.5 Exempel på finansiering av projekt med kooperativ hyresrätt

Avser 20 lgh à 65 kvm, sammanlagt 1 300 kvm BOA

	Kr/kvm resp kr/hushåll	Hela projektet milj kr
Produktionskostnad per kvm BOA	22 000	28,6
Statlig kreditgaranti via Boverket, per kvm BOA	16 000	20,8
Mellanskillnad (med kommunal borgen för den delen av byggnadskreditivet)	6 000	7,8
Upplåtelseinsatser (med statlig återbetalningsgaranti för föreningen)	390 000	7,8
Lånebelopp, reducerat med insatserna		20,8
Årskostnadskalkyl		Kr/år
Hyresintäkter, per månad resp per år	7 140	1 713 000
Drift och underhåll	330	429 000
Ränta 2,8 % av lånebeloppet		582 400
Amortering/avskrivning 1,5 % av lånebeloppet		312 000
Överskott		390 200

Källa: Utvecklingsbolaget AB, egen bearbetning.

För att det här ska fungera krävs också en kommunal borgen för den del av byggnadskreditivet³² som inte täcks av den statliga kreditgarantin från Boverket, alltså de 7,8 miljoner som när huset är klart ska täckas av medlemmarnas insatser. Kommunens borgen upphör när huvuddelen av byggnadskreditivet övergår i ett fastighetslån och medlemmarnas insatser kommer in för att täcka resten. Det är då den statliga återbetalningsgarantin till föreningen behövs, som säkerhet för att kunna garantera medlemmarna en återbetalning av insatserna vid eventuell avflyttning.

³² Det temporära lån som behöver tas innan huset är klart och medlemsavgifterna betalda.

4.1.8 Höjt bostadsutgiftstak i bostadstillägget för pensionärer

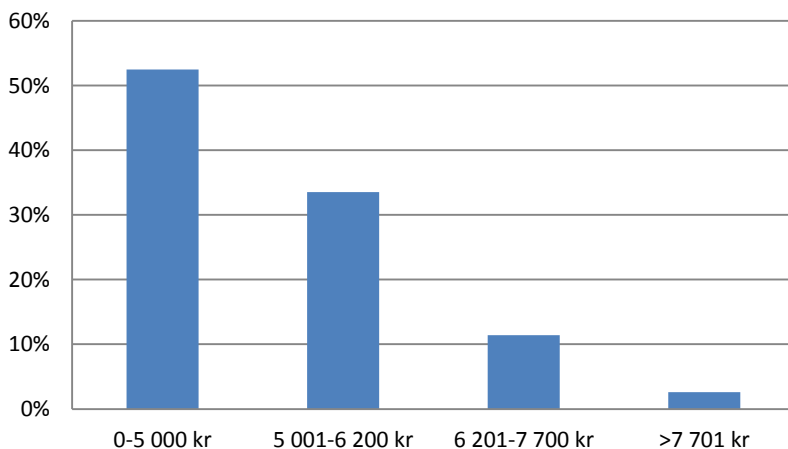
Utredningen föreslår en förstärkning av bostadstillägget för pensionärer genom att taket för bostadsutgiften höjs från nuvarande 5 000 kronor i månaden till 7 300 kronor (se 3.3.1).

Utgifter för staten

Enligt Pensionsmyndighetens beräkningar skulle en höjning av taket för bostadsutgiften från nuvarande 5 000 kronor till 7 300 kronor medföra att kostnaderna för bostadstillägget ökade med cirka 1,4 miljarder kronor per år. Det motsvarar en ökning på 16 procent i jämförelse med Pensionsmyndighetens prognos för utgifterna 2015. Den beräknade utgiftsökningen för staten beror på att bortåt hälften av dem som i dag har bostadstillägg har bostadsutgifter som överstiger 5 000 kronor och alltså skulle få kompensation för en större del av sina bostadsutgifter om taket höjdes.

Figur 4.1 Bostadsutgifter bland dem som har bostadstillägg

Andel av personer som har bostadstillägg



Källa: Pensionsmyndighetens beräkningar via Klingvall (2015).

Dynamiska effekter

Avsikten med den föreslagna reformen är att göra det möjligt för pensionärer med låga inkomster att vid behov flytta till en modernare bostad, som det går att bo bra i även med nedsatt rörlighet. Alltså inte primärt att förstärka ekonomin för de pensionärer som i dag har bostadstillägg. Det är de så kallat dynamiska effekterna som är huvudsyftet med åtgärden. Hur benägenheten att flytta skulle påverkas av ett förstärkt bostadstillägg är dock svårt att förutse. Det är inte bara de privatekonomiska förutsättningarna som styr valet av bostad. Flyttningsbenägenheten bland äldre människor är generellt sett låg. I en studie³³ av flyttningar bland äldre utifrån databasen Geosweden³⁴, visade det sig att av en population på 1,5 miljoner individer som var 65 år eller äldre år 2000 var det i genomsnitt 23,2 procent som flyttade inom den ordinarie bostadsmarknaden mellan åren 2001 och 2005. Flyttningsbenägenheten varierade mellan boendeformer och åldersgrupper.

Tabell 4.6 Flyttbenägenhet över en femårsperiod

Andel av ett befolkningsurval på 1,5 milj. individer över 65 år som flyttade inom den ordinarie bostadsmarknaden 2001–2005, fördelade efter upplåtelseform och ålder år 2000

Upplåtelseform	65–69 år	70–79 år	80+ år	Totalt
Småhus äganderätt	19,5	23,6	29,8	22,8
Bostadsrätt	17,9	16,3	24,9	18,6
Privat hyresrätt	27,6	24,1	30,7	26,5
Allmännyttig hyresrätt	23,5	22,3	31,3	24,6

Källa: Abramsson, Marianne (2012) Äldres flyttningar.

De flesta av dem som har bostadstillägg bor i hyresrätt, en del i bostadsrätt men bara ett fåtal i äganderätt. Vi antar därför här att flyttningsbenägenheten över en femårsperiod ligger på 25 procent

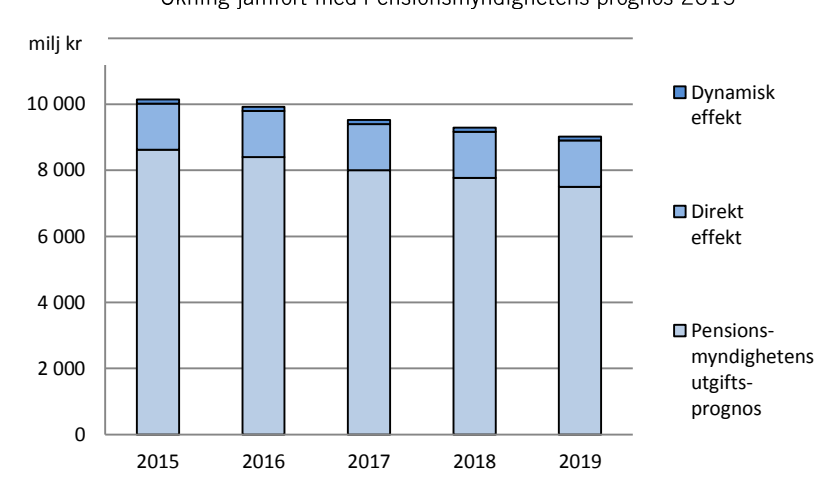
³³ Granbom, Elmqvist, Magnusson Turner (2012) Äldres flyttningar och motiv till att flytta eller bo kvar.

³⁴ Databasen Geosweden har framställts av SCB och ägs av Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala Universitet. Den innehåller ekonomisk, demografisk och geografisk information för rikets befolkning åren 1990–2008, även uppgifter om bostad.

och att alla som flyttar väljer en dyrare bostad.³⁵ Om taket höjs till 7 300 kronor och detta gör att var fjärde av dem som har bostadstillägg inom fem år flyttar till en lägenhet som kostar minst så mycket att bo i, kan statens utgifter beräknas öka med ytterligare 124 miljoner kronor per år. Det innebär en sammanlagd ökning med 1,524 miljarder kronor.

Figur 4.2 Effekter på statens utgifter för bostadstilläggen av en höjning av taket för bostadsutgiften till 7 300 kronor/månad

Ökning jämfört med Pensionsmyndighetens prognos 2015



Direkt effekt= omedelbar effekt genom att BTP ökar för cirka hälften av dem som i dag ligger över taket

Dynamisk effekt=effekt om 25 procent flyttar till en dyrare bostad inom fem år

Källa: Pensionsmyndigheten via Klingvall (2015).

Som framgår av figuren ovan räknar Pensionsmyndigheten med att utgifterna för bostadstilläggen kommer att sjunka framöver. Det beror på att pensionärernas inkomster förväntas öka, så att det dels blir färre som blir berättigade till BTP och dels blir ett lägre genomsnittligt belopp per mottagare av BTP.

³⁵ Eftersom det inte föreslås någon förändring i inkomstgränserna för vilka som är berättigade till BTP, räcker det att utgå från dem som i dag har BTP.

Vinster för stat, kommun, medborgare och fastighetsägare

Vinsterna med en höjning av hyrestaket ska ses i förhållande till syftet med bostadstilläggen:

Utgångspunkten för BTP-systemet är att, oberoende av bostadsort, ge pensionärer möjlighet att efterfråga och bibehålla en bostad med tillfredsställande standard också i nyproduktion.³⁶

Om hyrestaket för bostadstillägget höjs från 5 000 kronor till 7 300 kronor kommer de pensionärer som har bostadstillägg i dag och som har en bostadsutgift som överstiger 5 000 kronor att få höjt bostadstillägg. Det förstärker deras möjligheter att bo kvar och minskar oron inför framtida hyreshöjningar och eventuell försämring av inkomsten. Men höjningen gör det framför allt möjligt för pensionärer med låga inkomster att flytta till bostäder som är tillgängliga för personer med nedsatt funktionsförmåga. Det kan bidra till att hålla nere kommunens kostnader för särskilt boende och hemtjänst. Om flytten sker till ett trygghetsboende eller någon annan boendeform som ger ökade möjligheter till samvaro och gemenskap, ökar chanserna till ett långvarigt kvarboende ännu mer. Det innebär välfärdsvinster för de berörda och deras anhöriga (se även avsnitt 4.1.1 om effekter av kvarboende).

För fastighetsägare och byggherrar innebär en förstärkning av bostadstillägget att den potentiella målgruppen för nyproduktion ökar. Och om hyresgästernas ekonomiska utrymme ökar så ökar även möjligheterna till förbättringsåtgärder i befintliga fastigheter. En fråga är om höjningen av bostadstillägget skulle kunna få en prisdrivande effekt. Det skulle i så fall gälla bostäder som riktar sig direkt till äldre, men motverkas av att det är ytterst få som är berättigade till bostadstillägg.

4.2 Förslag till finansiering

Föreslagna åtgärder, exklusive höjningen av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget och en eventuell subventionering av avgiften till återbetalningsgarantin i kooperativ hyresrätt, innebär sammanlagt utgifter för staten på som mest 525 miljoner kronor om året under

³⁶ Prop. 2000/01:140 Reformerade regler för bostadstillägg till pensionärer m.fl.

en femårsperiod. Sammanlagt, om utrymmet för stöd utnyttjas till fullo, innebär det 2 625 miljoner kronor under femårsperioden.

Tabell 4.7 Åtgärdsförslagets inverkan på statsbudgeten

Förutsatt att anslagen utnyttjas fullt ut

Utgiftspost	Anslag per år milj kr	Totalt 5 år* milj kr
Stöd till tillgänglighetsinventeringar	15	75
Stöd till installation av hiss	300	1 500
Investeringsstöd till trygghetsbostäder	200	1 000
Startbidrag för byggemskaper	10	50
Sammanlagt	525	2 625

*Avser åren 2017-2021, utom för stödet till tillgänglighetsinventeringar, som avser åren 2016-2020.

Finansiering

Utredningen menar att dessa åtgärder bör finansieras genom omprioriteringar inom utgiftsområde 18. Det skulle komplettera regeringens bostadspaket för att stimulera ökat bostadsbyggande:

- Satsningen på energiåtgärder vid renovering av miljonprogrammet kombineras med att också göra det befintliga bostadsbeståndet mer "tillgänglighetssmart".
- Investeringsstödet för byggande av små och klimatsmarta hyresrätter i regioner med hög inflyttning kompletteras med ett investeringsstöd till trygga och tillgänglighetssmarta bostäder för äldre, inte minst i regioner med svag tillväxt och en åldrande befolkning.
- Genom startbidraget för byggemskaper främjas ett begränsat men växande intresse från flera åldersgrupper, för boendeformer som bygger på eget engagemang och gemensamt ansvar.
- I kombination med en återbetalningsgaranti för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt skulle startbidraget kunna vara den stimulans som möjliggör små, kompletterande bostadsprojekt i kommuner med en liten men väl definierad efterfrågan.

Övriga kostnader

Dessa förslag innebär i varierande utsträckning kostnader för statliga myndigheter, framför allt länsstyrelserna och Boverket, för administration, utvecklingsarbete och kunskapspridning. Sådana kostnader kan anses inräknade i respektive budgetpost i tabellen ovan.

Inget av stöden är särskilt komplicerat och utredningen bedömer att de administrativa kostnaderna blir förhållandevis begränsade. Länsstyrelserna hanterar sedan tidigare stödet till äldreboende och det här föreslagna investeringsstödet till trygghetsboende föranleder inga väsentliga förändringar i länsstyrelsernas administration. Det gör däremot stödet till installation av hissar, för vilket det behöver byggas upp nya rutiner på länsstyrelserna. Och på Boverket behöver särskilda resurser avsättas det första året för att utveckla datorstöd samt ta fram och sprida information och exempel. Stödet till tillgänglighetsinventeringar är redan etablerat och hanteras av Boverket. Även startbidraget för byggemaskiner ska hanteras av Boverket och för det behövs nya rutiner och framför allt en informationsinsats, som kan kräva särskilda resurser under det första året.

Därutöver kan de allmänna förvaltningsdomstolarna så småningom komma att få en viss ökad belastning till följd av överklaganden. Erfarenheterna från det tidigare investeringsstödet till äldreboende är att överklagandena blev ytterst få – trots att det då gick att överklaga beviljandebesluten. Numera går det bara att överklaga beslut om att inte betala ut stöd eller återkallelse av beviljat stöd, vilket gör att överklagandena blir ännu färre och att det knappast kan bli fråga om några alls förrän år 2018. Beslut om att inte betala ut eller återkalla beviljat stöd till hissinstallationer kan också leda till överklaganden. När det gäller de båda andra stöden är det med hänsyn till stödets storlek och karaktär inte troligt att det blir något nämnvärt antal överklaganden.

En del andra förslag innebär också uppgifter för statliga myndigheter – Boverket, Socialstyrelsen, Arbetsmiljöverket och Myndigheten för delaktighet. Även om dessa uppgifter inte innebär något principiellt nytt åtagande så kan de medföra extra kostnader. Det gäller förslagen om ett nationellt system för tillgänglighetsmärkning, en extra satsning på kunskapspridning om strategisk

planering av bostadsförsörjningen för äldre, ett lagkrav att undanröja enkelt avhjälpna hinder i flerbostadshus, utvärdering av trygghetsbostäder samt utveckling av smidigare lösningar för sophantering. Detta bör tas upp i dialogen med respektive myndighet kring uppdragsformulering och regleringsbrev.

Forskningsstatsningen på 20 miljoner kronor per år föreslås finansieras över anslagen för forskningsråden Forte och Formas.

Finansiering av höjt tak i bostadstillägget

Den föreslagna höjningen av bostadsutgiftstaket i bostadstillägget beräknas kosta 1 524 miljoner kronor under år 2017. Finansieringen bör ske inom utgiftsområde 3, vilket kan kräva ett tillskott. Noteras bör att utgifterna för bostadstilläggen enligt Pensionsmyndigheten förväntas minska som en följd av att allt färre pensionärer förväntas ha så låga inkomster att de blir berättigade till bostadstillägg, vilket även kan påverka storleken på utgiftshöjningen till följd av den här föreslagna regeländringen. Den fortsatta kostnaden beror också på hyresutvecklingen och på flyttfrekvensen bland pensionärer, vilket i sin tur beror på i vilken mån det kommer att finnas attraktiva alternativ på den lokala bostadsmarknaden.

Vid en eventuell omprioritering inom utgiftsområdet anser utredningen att bostadstilläggets bostadspolitiska syfte – att ge pensionärer möjlighet att efterfråga och bo kvar i en bostad med tillfredsställande standard också i nyproduktion – bör vara utgångspunkten.

4.3 Betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män

Som vi har visat finns det betydande skillnader mellan män och kvinnor när det gäller bostadsförhållanden och ekonomiska möjligheter på bostadsmarknaden. Kvinnor har i genomsnitt sämre ekonomiska förutsättningar än män. Å andra sidan är det fler kvinnor än män som kommer i åtnjutande av samhällets insatser för äldre, såsom hemtjänst, särskilt boende, trygghetsboende och bostadstillägg. Det är också fler kvinnor än män som får bostadsanpassningsbidrag (men anpassningarna hos män är betydligt dyrare).

Flera av utredningens förslag kan förväntas gynna kvinnor mer än män, åtminstone ekonomiskt sett. Genom sin längre livslängd lever kvinnor oftare än män ensamma. Men män som lever ensamma har å andra sidan generellt sett färre sociala kontakter och nära vänner än ensamboende kvinnor och skulle därigenom kunna ha väl så mycket att vinna på boendeformer som främjar samvaro och gemenskap. Sammantaget bör de åtgärder som utredningen föreslår ha en utjämnande effekt på skillnaden i förutsättningar mellan kvinnor och män när det gäller boendet. Som exempel på sannolika effekter kan nämnas:

- Kvinnor står för en stor del av vård av nära anhörig. Bättre bostäder och ett större utbud av trygghetsboende och liknande boendeformer skulle innebära en avlastning av det ansvaret.
- Det är fler kvinnor än män som har bostadstillägg och en förstärkning av bostadstilläggen skulle alltså gynna fler kvinnor än män. Eftersom detta i grunden beror på att kvinnor har lägre inkomster, både före och efter pension, kommer detta att ha en utjämnande effekt mellan könen.³⁷

En potentiell effekt som pekar i motsatt riktning är att ett relativt sett minskat behov av särskilt boende kan innebära färre sysselsättningsstillfällen inom äldreomsorgen, vilket drabbar i synnerhet kvinnor. Å andra sidan kan det mot bakgrund av den kraftiga ökningen av antalet äldre sannolikt inte bli fråga om en ytterligare nedskärning i absoluta tal räknat. Problemet är snarare det motsatta: hur man ska få fler – både män och kvinnor – intresserade av att arbeta inom äldrevården.

4.4 Andra aspekter

Här redovisas kortfattat de andra aspekter som enligt kommittéförordningen³⁸ ska belysas när det gäller konsekvenserna av en utrednings förslag. Avslutningsvis görs en prövning av de offentliga åtaganden som följer av förslagen.

³⁷ Se Klingvall (2015) för närmare analys.

³⁸ Kommittéförordning (1998:1474).

Betydelse för möjligheten att nå de integrationspolitiska målen

Utredningens förslag har ingen direkt integrationspolitisk ansats. Men att blanda olika boendeformer och få en varierad social sammansättning är bra ur integrationssynpunkt och detta främjas genom att släppa fram initiativ från grupper av enskilda med egna idéer om hur man vill bo. Och ett ökat utbud av boendeformer som har gemenskap och samvaro som bärande tanke kan öppna för ökad gemenskap även mellan människor av olika härkomst. Byggemenskaper kan – som det tyska exemplet visar – öppna en möjlighet för såväl integrerat boende som för etniska minoriteter att skapa ett boende som motsvarar särskilda preferenser. Den föreslagna höjningen av taket för bostadsutgiften i bostadstillägget gynnar invånare med utländsk bakgrund, eftersom de är överrepresenterade bland de pensionärer som har lägst inkomster.

Sammantaget kan utredningens förslag i någon mån främja integrationspolitikens mål om lika rättigheter och möjligheter för alla, oavsett etnisk och kulturell bakgrund, samt om en samhällsgemenskap med samhällets mångfald som grund.

Sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet

Förslagen har ingen konkret sysselsättningspolitisk ansats och förväntas inte få någon betydande effekt på näringslivet. Men genom att flera av åtgärderna främjar byggande och ombyggnad av bostäder kan de bidra till viss ökad sysselsättning inom byggsektorn. Det gäller även hissinstallationer. Tillgänglighetskonsulter och projektsamordnare kan få fler uppdrag. Denna effekt kan relativt sett förväntas vara större i regioner med svagare tillväxt, eftersom annat bostadsbyggande är svårare att få till stånd där än i tillväxtregionerna.

Utbyggnaden av trygghetsbostäder kommer att innebära nya sysselsättningsstillfällen för trygghetsvårdar. Å andra sidan är ett av syftena att hålla tillbaka behovet av en utbyggnad av särskilt boende, som är en betydligt mer personalkrävande verksamhet.

Att möjliggöra för äldre personer att bo kvar inom det ordinarie bostadsbeståndet och på mindre orter kan ha positiv effekt på servicen. Det kan bidra till att behålla underlaget för service i perifera stads- och kommundelar och på landsbygden.

Betydelse för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags

Utredningens förslag är genomgående snarare till förmån för småskaliga än för storskaliga verksamheter. Investeringsstödet till trygghetsbostäder och byggemskaper ger ökade möjligheter för små, kompletterande bostadsprojekt, med inriktning på äldre, vilket också stöds av ett förstärkt bostadstillägg för de fattigaste pensionärerna. Även kravet att ta bort enkelt avhjälpna hinder och stödet till hissinstallationer kan öppna möjligheter för små lokala företag i bygg- och renoveringsbranschen. I förlängningen kan ombyggnader och tillgänglighetsförbättringar göra att man undviker vakanser. Utredningen kan inte se att något av förslagen skulle missgynna små företag.

Betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

Utredningens förslag bedöms inte ha någon direkt påverkan på brottsligheten eller på det brottsförebyggande arbetet. Däremot kan i synnerhet förslaget om startbidrag för byggemskaper lokalt ha en positiv effekt på integration och social stabilitet och därmed ha en viss brottsförebyggande effekt. Att planera för delaktighet i den lokala boendemiljön kan öka den sociala kontrollen, något som brukar minska skadegörelse och annan brottslighet. Även trygghetsbostäder kan innebära ett tillskott i bostadsområdena som främjar gemenskap och trygga och stabila boendemiljöer.

Betydelse för den kommunala självstyrelsen

Utredningens förslag innebär inget ökat åtagande för kommunerna och påverkar inte uppgiftsfördelningen mellan stat och kommun. Utredningen bedömer att inget av förslagen inverkar på den kommunala självstyrelsen.

Prövning av de offentliga åtagandena

Samhällets övergripande ansvar för bostadsförsörjningen framgår av regeringsformen, där det fastslås att det allmänna särskilt ska trygga rätten till bostad. Där sägs också att den enskildes personliga, ekonomiska och kulturella välfärd ska vara grundläggande mål för den offentliga verksamheten. På den lokala nivån är det kommunerna som har ansvaret för bostadsförsörjningen. Det följer av lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar men det kommunala åtagandet när det gäller bostäder för äldre grundas även på kommunallagen, socialtjänstlagen och lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag (se kapitel 7). Utredningens förslag ryms väl inom dessa åtaganden.³⁹

Med undantag för startbidraget för byggemaskiner och återbetalningsgarantin för upplåtelseinsatserna i kooperativ hyresrätt innebär utredningens förslag inte några principiellt nya åtaganden för samhället. Det statliga stödet till installation av hiss är visserligen ett förslag till nytt stöd, men motsvarande stöd har funnits tidigare. Utredningens bedömning är att samtliga föreslagna åtaganden – eller utvidgning av åtaganden – är motiverade utifrån behovet av att möta efterfrågan på bostäder för en åldrande befolkning – något som har visat sig inte ske fullt ut enbart på marknadens villkor.

4.5 Förslagets förenlighet med EU:s regler om statligt stöd

Utredningen bedömer att förslagen om investeringsstöd till trygghetsbostäder, stödet för installation av hiss i flerbostadshus och stödet till byggemaskiner utgör statligt stöd enligt EU:s regler. Förslagen om stöd till trygghetsbostäder och installation av hiss bör anmälas till EU-kommissionen. Förslaget om stöd till byggemaskiner utgör så kallat stöd av mindre betydelse och behöver inte anmälas.

³⁹ 1 kap. 2 § RF, BFL (2000:1383), KL (1991:900), SoL (2001:453) respektive AKBL (2010:879).

Ramarna för EU:s regler om statsstöd anges i artiklarna 107-109 i Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (EUF-fördraget). Av artikel 107.1 i EUF-fördraget framgår att ett statligt stöd som snedvrider eller hotar konkurrensen, genom att vissa företag eller viss produktion gynnas, inte är tillåtet om stödet påverkar handeln mellan medlemsstaterna. För att en åtgärd ska betraktas som statligt stöd krävs att samtliga fyra kriterier enligt artikel 107.1 uppfylls:

1. Offentliga medel kanaliseras till offentliga eller privata företag.
2. Det är fråga om en selektiv fördel, dvs. endast ett visst företag eller en viss sektor gynnas.
3. Åtgärden snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen genom att gynna stödmottagaren.
4. Åtgärden har en inverkan på handeln mellan medlemsstater.

Reglerna om statligt stöd gäller åtgärder som består i att den offentliga sektorn (inklusive kommunen) beviljar företag direkt stöd eller någon annan ekonomisk förmån. Definitionen av företag är inte bunden till den nationella bolagsstiftningen, utan företag är alla enheter som bedriver ekonomisk verksamhet⁴⁰.

Nya stöd ska anmälas till EU-kommissionen

Det finns två undantag från skyldigheten att anmäla till kommissionen på förhand: stöd enligt den allmänna gruppundantagsförordningen⁴¹ och stöd av mindre betydelse, så kallade de minimis-stöd⁴². Gruppundantagsförordningen omfattar sammanlagt 44 olika stödformer. Med de minimis-stöd avses offentligt stöd av mindre betydelse, vars belopp är högst 200 000 euro per stödmottagare under det berörda beskattningsåret och de två före-

⁴⁰ I unionsrätten definieras som företag varje enhet som utövar ekonomisk verksamhet, oavsett enhetens rättsliga form och sättet för dess finansiering. Enligt vedertagen rättspraxis är ekonomisk verksamhet all verksamhet som består i att erbjuda varor eller tjänster på en viss marknad.

⁴¹ Den allmänna gruppundantagsförordningen (651/2014).

⁴² Kommissionens förordning (EU) nr 1407/2013 av den 18 december 2013 om tillämpningen av artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på stöd av mindre betydelse.

gående beskattningsåren. Eftersom så små stöd inte anses snedvrída konkurrensen eller påverka handeln mellan medlemsländerna, är de minimis-stöd undantagna från skyldigheten att göra en förhandsanmälan till kommissionen. Om varken gruppundantagsförordningen eller de minimisförordningen kan tillämpas ska en förhandsanmälan lämnas till kommissionen innan stödet införs. Ett stöd som omfattas av artikel 107.1 i EUF-fördraget är olagligt om det införs utan att kommissionen har underrättats och godkänt stödet. Den som tagit emot stödet kan drabbas av återkrav.

Utredningens bedömning

Utredningen föreslår att det införs tre nya statliga stöd som kan ges till företag. Dessa är investeringsstöd till trygghetsbostäder, stöd för installation av hiss i flerbostadshus och stöd till bygggemenskaper. Därutöver föreslår utredningen att stödet till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet förlängs med fem år.

Investeringsstödet till trygghetsbostäder

Utredningen bedömer att förslaget till förordning om investeringsstöd till trygghetsbostäder utgör statligt stöd och bör anmälas till EU-kommissionen enligt reglerna om statsstöd.

När investeringsstödet till äldreboendestäder⁴³ infördes 2007 anmäldes det och godkändes av EU-kommissionen innan det trädde i kraft. Investeringsstödet omfattade då enbart stöd till särskilda boendeformer enligt 5 kap. 5 socialtjänstlagen (2001:453). Syftet med stödet var att avhjälpa en brist på särskilda boenden och uppmuntra byggandet av sådana bostäder genom en ekonomisk stimulans. På grund av den allmänna bostadsbristen var byggandet av bostäder speciellt anpassade för äldre inte någon prioritering för den privata sektorn. Med tanke på den åldrande befolkningen och en växande efterfrågan ville regeringen uppmuntra byggandet av sådana bostäder genom att erbjuda ett ytterligare finansiellt incitament. Investeringsstödet var avsett att uppgå till 500 miljoner

⁴³ Förordningen (2007:159) om investeringsstöd till äldreboendestäder m.m.

kronor per år och skulle lämnas under perioden 2007 till och med 2011. Stödbeloppet hade beräknats så att det skulle täcka en begränsad andel (10 %) av de faktiska produktionskostnaderna. Kommissionen motiverade sitt godkännande med att stödet behövdes för att uppnå ett socialt rättvisemål som på annat sätt inte tillräckligt tillgodoses av marknaden⁴⁴. Enligt kommissionen hade stödet utformats på ett sätt som begränsar alla negativa effekter på konkurrensen. Det var öppet för alla fastighetsägare utan åtskillnad och bidragsnivån var proportionell så att den gav ett incitament till byggande av de bostäder som behövdes utan att skapa orimliga vinster. Begränsningarna av hur lägenheterna fick användas gjorde att stödet kom äldrevården till del och inte kunde utnyttjas av rent kommersiella syften. Stödet var också tidsmässigt begränsat.

När investeringsstödet utvidgades 2010 till att även omfatta stöd till trygghetsbostäder bedömde regeringen att förslaget inte var anmälningspliktigt enligt direktiv 98/34/EG. Under 2011 anmälde regeringen ett förslag att förlänga investeringsstödet ytterligare tre år (för projekt påbörjade till och med den 31 december 2014). Kommissionen godkände den förlängningen.

Stödet för installation av hiss i flerbostadshus

Utredningen bedömer att förslaget till förordning om stöd för installation av hiss i flerbostadshus utgör statligt stöd och bör anmälas till EU-kommissionen enligt reglerna om statsstöd.

Utredningen bedömer att förslaget till förordning inte kan lämnas som stöd av mindre betydelse (de minimis-stöd). Stödbeloppet, som är max 650 000 kronor per hiss, understiger visserligen 200 000 euro, men en fastighetsägare kan få stöd för flera hissar i samma fastighet eller äga flera fastigheter för vilka stöd kan lämnas. I dessa fall kan det sammanlagda stödet överstiga den tillåtna gränsen på 200 000 euro under tre beskattningsår. Om det sammanlagda beloppet av stöden som ett företag får överstiger 200 000 euro, kan de minimis-stöd inte beviljas ens till den del stödet inte överskrider stödtaket. Stödet till installation av hiss lär inte heller omfattas av gruppundantagsförordningen. Utredningen

⁴⁴ Bryssel den 7 mars 2007, IP/07/289.

bedömer därför att förslaget bör anmälas på förhand till kommissionen.

Stödet till byggemaskiner

Utredningen bedömer att förslaget till förordning om stöd till byggemaskiner utgör statligt stöd men kan lämnas som stöd av mindre betydelse enligt kommissionens förordning (EU) nr 1407/2013 av den 18 december 2013 om tillämpningen av artiklarna 107 och 108 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt på stöd av mindre betydelse. Enligt utredningens förslag till förordning får stödet inte överstiga 300 000 kronor per stödmottagare. I förordningsförslaget finns bestämmelser om stödmyndighetens skyldighet att kontrollera att stödet inte överstiger den tillåtna gränsen om 200 000 euro under tre beskattningsår. Utredningen bedömer att det inte behövs någon förhandsanmälan till EU-kommissionen.

Stödet till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet

Utredningen bedömer att förslaget till förordning om ändring i förordningen (2013:922) om stöd till kommuner för inventering av den fysiska tillgängligheten i flerbostadshusbeståndet inte berörs av EU:s statsstödsregler och förfarandet i samband med dem. Detta eftersom stödet lämnas enbart till kommuner och inte till företag. Regeringen gjorde heller ingen anmälan till EU-kommissionen inför stödets införande 2013.

