

Tillgänglighet i Norden



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

ÞÓRARINN MAGNÚSSON

Innehållsförteckning

Förord.....	2
Tillgänglighet – Inledning.....	3
Situationen i de nordiska länderna.....	5
- Sverige.....	5
- Finland.....	20
- Norge.....	24
- Danmark.....	30
Slutsatser.....	38
Situationen på Island.....	40

Studieresa till de nordiska länderna våren 2006

Förord

Våren 2006 gjorde undertecknad en studieresa till de övriga nordiska länderna. Resans syfte var tredelat:

- Att samla in information om situationen när det gäller tillgänglighet i bostadshus och om fördelaktiga lösningar på problem som rör tillgänglighet.
- Att samla in information om situationen, målsättning och riktlinjer hos de största bostadsföretagen i Norden när det gäller byggandet av nya bostadshus, underhåll och förvaltning.
- Att undersöka kontakterna mellan fastighetsföreningar och myndigheter.

I denna rapport redogörs för de slutsatser som kan dras när det gäller tillgänglighetsaspekten.

Det visade sig att diskussionen om tillgänglighet är mycket livlig i Norden och att bostadsföretagen blir mer och mer aktiva i dessa frågor.

Det är ytterst viktigt för ett företag som Félagsbústadir att följa den diskussion som nu pågår i Norden.

Företaget har mycket bra kontakter med de största bostadsföretagen i Norden och har därför goda möjligheter att följa utvecklingen inom bostadssektorn samt insamla exakt information om speciella frågor som spelar roll när det gäller utveckling och förändring i bostadsfrågor och fastighetskötsel. Tillgänglighetsfrågorna är ett bra exempel på detta.

Félagsbústadir:s syfte är att delta aktivt som pionjärer i utvecklingen av dessa frågor på Island.

Reykjavik juni 2006

Pórarinn Magnússon, Civilingenjör
Direktör för produktionsavdelningen

Tillgänglighet

Inledning

I december 1993 antog FN:s generalförsamling enhälligt ett förslag om internationella regler för individer med funktionshinder. Standardreglerna ska garantera alla personer med rörelsehinder av något slag delaktighet och jämlikhet i det dagliga livet.

I reglerna redogörs för rättigheter, möjligheter och ansvar och där finns konkreta förslag på hur enskilda nationer kan undanröja de olika hinder som funktionshindrade kan tänkas utsättas för och på det sättet skapa ett tillgängligt samhälle.

Bland våra nordiska grannar har under de senaste åren uppstått en livlig och ständigt växande diskussion angående tillgänglighet i äldre bostadshus. Med äldre bostadshus menas då framför allt byggnader som är uppförda innan man introducerade bestämda regler om tillgänglighet för alla i ländernas byggnadsstadgar.

De nordiska länderna lagstiftade om tillgänglighet i olika perioder, men det var klart i alla länderna kring eller strax efter 1970. Därefter kan man säga att man har tillgodosett kraven om tillgänglighet för alla i de flesta nybyggnader.

Diskussionen om tillgänglighet rör sig, som tidigare nämnts, framför allt kring de bostadshus som byggdes innan ovannämnda lagar stiftades. Ägare och förvaltare av dessa bostadshus står nu framför ett stort och svårt uppdrag, d.v.s. att göra ännu fler lägenheter tillgängliga för äldre och rörelsehindrade personer, så att de som så önskar har möjlighet att tryggt bo kvar i sina gamla kvarter.

För detta finns många goda argument:

- Antalet pensionärer ökar ständigt och framför allt ökar antalet personer som blir mycket gamla.
- Många önskar bo kvar i sina egna lägenheter om möjligheten erbjuds.
- Det är bevisligen nationalekonomiskt fördelaktigt.
- Genom att förbättra tillgängligheten får fler äldre möjlighet att bo längre kvar i sina lägenheter och erbjuds därmed ett säkrare, aktivare och bättre liv på sina äldre dagar.
- Varje månad som en individ kan bo kvar i sin lägenhet istället för att bli omhändertagen på institution utgör ekonomisk vinst för kommuner och stat. Sammanlagt blir det avsevärda belopp.

Slutsatsen är klar: Genom att förbättra tillgängligheten och ge individerna möjlighet att bo kvar i sina lägenheter skapas förutsättningar för en bättre levnadsstandard och samtidigt besparingar för samhället.

Tillgänglighet i Norden

För att detta ska bli möjligt behövs ett nytänkande och samarbete mellan alla berörda parter:

- Fastighetsägare och -förvaltare:
Dessa måste bli medvetna om tillgänglighetsproblemen och försöka hitta bra och ekonomiska lösningar på dessa.
- Kommuner:
Kommunerna måste öka sina kunskaper om på vilket sätt kraven om ökad tillgänglighet är relaterade till behovet för specialbostäder för äldre och rörelsehindrade personer. De bör stödja olika sätt att förbättra tillgängligheten: Bredare dörrar, borttagning av trösklar, bättre faciliteter i badrum och kök m.m.
- Staten:
Staten bör skapa de ekonomiska förutsättningar som behövs för större åtgärder för att förbättra tillgänglighet i bostadshus, såsom installation av hissar m.m.

Situationen i de nordiska länderna



SVERIGE



Allmänt:

Ständigt fler svenskar når en hög ålder. Inom de närmaste 25 åren antas svenskar som har fyllt 65 år och däröver bli ca. 50 % fler än nu. Nationens genomsnittsalder kommer att öka kraftigt och de äldres hälsotillstånd kommer att förbättras.

Sverige har ca. 9 miljoner invånare i dagsläget.

Beräknad ökning av äldre medborgare

Ålder	2004	2025
65-79 år	11,9%	15,3%
80-99 år	5,3%	6,4%
Summa	17,2%	21,7%



Turning Torso i Malmö. Ett av Nordens mest spektakulära byggen.

Över 100 år

1950: 600 personer
2005: 1300 personer
2025: 2600 personer
2040: 5500 personer

År 2040 kommer Sverige att ha ca. 10 miljoner invånare.

Många svenska kommuner och landsting har svåra ekonomiska problem. Kostnader i samband med åldringvården ökar ständigt, förvärvsarbete blir procentuellt färre och därmed skatteintäkterna som kan till och med bli mindre i realvärde.

År 2002 var kommunernas sammanlagda kostnader för åldringvården ca. 78 miljarder SEK. Därav gick 67 % till åldringvård i specialkonstruerade byggnader (servicehus, sjukhem, ålderdomshem etc.), 32 % gick till hemtjänst och 1 % till övrigt.

Ca 93 % av dem som har fyllt 65 år bor f.n. i egna bostäder. Denna procentsats blir lägre med högre ålder.

Kommunernas kostnad i samband med varje individ som bor i särskilt äldreboende är ungefär 445.700 SEK per år. Kostnader i samband med hemhjälp eller vård är i genomsnitt 182.400 SEK per år. Kommunerna kan därför spara 263.300 SEK per individ som får möjlighet att bo hemma istället för att flytta till äldreboende.

Tillgänglighet i Norden

Socialministeriet har hand om frågor som rör åldringsvården. Samhällsdepartementet har hand om bostadspolitik och byggnadsfrågor.

Förutom den ekonomiska vinsten finns många andra faktorer som gör att det är positivt för de allra flesta individer att få bo kvar i sina egna bostäder.

- Vänner och bekanta bor i närheten.
- Grannarna är bekanta.
- Omgivningarna är bekanta.
- De boende handlar i affärer som de känner.
- De boende är bekanta med personalen på närbelägna hälsovårdscentraler och andra serviceställen.
- Man vill helst gå ut och promenera i kända omgivningar. Det gör att hälsotillståndet blir bättre.
- Hemtjänstens arbetsvillkor förbättras i takt med att tillgängligheten blir bättre.

Fler faktorer kan säkert nämnas.

Enligt en undersökning som gjordes i Sundsvall kan antalet personer som flyttar till speciella institutioner (servicelägenheter på sjukhem, ålderdomshem etc.) minskas med åtminstone 10 % genom att förbättra tillgängligheten i deras nuvarande bostäder.

Dessutom skulle en sådan flytt kunna fördröjas med flera år och eventuellt undvikas med ökad tillgänglighet, t.ex. genom att installera hissar där de inte finns redan.

Inställningen håller på att ändras bland äldre. Kraven på att kunna ha inflytande på, eller beslutsrätt om, hur service, omvårdnad och vård är organiserat ökar ständigt. Det ger ökad livskvalitet att kunna bo kvar i sin egen bostad och att kunna vistas ute i kända omgivningar.

Inriktningen inom åldringsvården är att göra det möjligt för individer att bo kvar i sin egen bostad så länge som möjligt. Kommunernas anpassningsbidrag och statens bidrag till installation av hissar är verktygen för att nå detta mål.

Åtgärder som förbättrar tillgängligheten i gemensamma utrymmen är inte endast till fördel för äldre utan även för rörelsehindrade, barnfamiljer m.fl.

Staten har ett stort ansvar och skyldigheter när det gäller tillgänglighetsfrågor. Det är viktigt att ersätta det tidsbegränsade hissbidraget med ett permanent bidrag som används för att öka tillgängligheten. Forskning och utvecklingsarbete bör ökas.



Rullstolshiss är ett enkelt hjälpmedel

Tillgänglighet i Norden

I Sverige finns ca. 75.000 trappuppgångar med 320.000 lägenheter utan hiss i bostadshus på tre våningar eller mer. Det skulle grovt räknat kosta ca. 75 miljarder SEK att installera hissar i dessa bostadshus, men enligt beräkningar ska det kunna bli lönsamt på några få år p.g.a. de besparingar det skulle medföra inom vården och i särskilt anpassade byggnader.

Tidigare har den svenska staten under en begränsad tidsperiod delat ut speciella bidrag till installation av hissar på ca. 30 miljoner SEK per år. Fastighetsägare, staten och kommunerna skulle sköta det praktiska utförandet. Bidraget skulle avse ca. en fjärdedel av kostnaderna, dock högst 250.000 SEK per installation.

Dessa hissbidrag räckte till installation av ca. 120 hissar per år. Bidragen tog snart slut och delas inte ut längre men diskussioner pågår om vilka stödåtgärder som ska vidtas i stället och dessa blir då förmodligen permanenta och inte tidsbegränsade.



Minihiss i trapphus

Kommunerna som ansvarar för åldringsfrågorna, spelar en viktig roll när det gäller att öka tillgängligheten så att invånarna kan bo kvar längre i sina lägenheter. Detta kan kommunerna bl.a. göra genom att utveckla och öka bidrag till anpassningsåtgärder i äldre bostadshus.

Lagen om bostadsanpassningsbidrag från 1992 behandlar kommunernas utdelning av bidrag till anpassning av bostadshus. Denna lag har till ändamål att genom bidrag till anpassning av bostäder ge personer med funktionshinder möjlighet till ett självständigt liv i eget boende.

Bidrag lämnas till åtgärder som är nödvändiga för att bostadens fasta funktioner ska vara ändamålsenliga. Med detta menas tillgänglighet till och från lägenheterna, att man ska kunna röra sig fritt inom lägenheten, laga mat, äta, städa, använda toaletten, vila, sova och umgås med andra.

Inomhus kan detta innebära t.ex. att dusch installeras istället för badkar, att toalett och tvättställ flyttas, att trösklar tas bort, dörrar breddas, automatiska dörröppnare installeras, hiss installeras, ramp byggs till balkongen, köket anpassas och belysning förbättras.

Utomhus kan detta innebära nya ledstänger och stödhandtag, att promenadstigar görs jämnare, fasning av höga kanter, bättre tillgänglighet vid huvudentré, bänkar, handikapparkering m.m.

Tillgänglighet i Norden

Kommunerna går igenom ansökningar och gör kostnadsberäkningar. Bidrag lämnas utan hänsyn till ägarform och invånarnas inkomster. Bidragen har ingen högsta gräns.

Det svenska Kommunförbundet i samarbete med SABO – de allmännyttiga bostadsföretagens organisation - gjorde år 2004 en kostnadsundersökning av anpassningsåtgärder i bostadshus byggda i olika tidsperioder. Resultatet blev följande:

<u>Byggnadsår</u>	<u>Kostnad</u>
1940-1950	55.000 SEK
1950-1960	55.000 SEK
1960-1970	45.000 SEK
1970-1980	40.000 SEK
1980-1990	25.000 SEK

Här rör det sig vanligtvis inte om några omfattande åtgärder i lägenheterna, såsom förstoring eller ombyggnad av bad eller kök, och därför är skillnaden i kostnader inte betydande.

Kommunerna måste öka och utveckla anpassningsbidragen för att det ska bli möjligt att förbättra tillgängligheten i bostadshus och därmed underlätta för invånarna att bo kvar i sina lägenheter så länge som möjligt. Ökad information är en viktig del av detta.

De flesta tjänstemän inom kommunerna är väl bekanta med flertalet av de problem som uppstår i samband med tillgänglighet och äldres önskan att bo kvar i egen bostad så länge som möjligt. Det är viktigt att de anställda är väl informerade om dessa problem och deras tänkbara lösningar. Detta gäller framför allt anställda inom hemtjänst och alla som har med åldringsvård att göra.

Til slut kan bostadsplaneringen nämnas, men där spelar kommunerna en nyckelroll. På alla stadier av planering och byggande är det av största vikt att man tar full hänsyn till tillgängligheten.

Inom EU har det pågått en betydande diskussion om tillgänglighetsfrågorna. Det är inte klart i dagsläget om EU kommer att ge ut speciella direktiv om dessa frågor eller om de kommer att ingå som del av andra direktiv. Nyheter är att vänta inom en snar framtid.

I följande kapitel kommer det att redogöras för situationen när det gäller tillgänglighetsfrågor hos de största bostadsföretagen i Sverige. Företagens mål och riktlinjer är i huvudsak de samma och därför kommer upprepningar delvis att förekomma.

Det är intressant att dessa företag är i stort sett överens när det gäller många av de aspekter som är av vikt när det gäller ökad tillgänglighet och förbättrade villkor för invånare i äldre bostadshus.



Allmänt

HSB (Hyresgästernas Sparkasse och Bostadsförening) är ett av de stora bostadsförtagen i Sverige, grundat 1923. HSB:s riksförbund omfattar för närvarande 33 självständiga regionala föreningar runt om i landet. I dessa föreningar ingår totalt ca. 4000 bostadsrättsföreningar som äger och förvaltar ca. 360.000 lägenheter.

HSB har ca. 600.000 medlemmar och ett visst bosparande är en förutsättning för utdelning av nya lägenheter. De allra flesta av föreningarna är bostadsrättsföreningar men på senare år har HSB även börjat bygga eller köpa hyresrätter och äger f.n. ca. 5000 sådana.

HSB äger även och förvaltar ett stort antal kommersiella fastigheter i anslutning till bostadshusen. Som exempel kan nämnas affärslokaler, kontorslokaler, daghem, skolor, serviceinrättningar m.m.

HSB:s målsättning beträffande tillgänglighetsfrågor

HSB har satt höga mål när det gäller tillgänglighetsaspekten. I protokollet från HSB:s förbundsstämma 2001 står bl.a.: *"HSB tar ansvar för samhällsutvecklingen genom att vara ett föredöme för att det goda boendet blir tillgängligt för alla."*

HSB har publicerat en särskild broschyr med anvisningar angående tillgänglighetsfrågorna (Tillgänglighetsguide) där man presenterar HSB:s synsätt, redogör för de största problemen när det gäller tillgänglighet samt förslår olika sätt av lösningar eller förbättringar.

I broschyren står bl.a.: *"För att vi i HSB skall kunna vara ett föredöme för att det goda boendet blir tillgängligt för alla måste vi lära oss mer om tillgänglighet. Och göra allt fler av våra byggda miljöer tillgängliga. Vi gör det eftersom vi har insikten att det som är bra och tillgängligt för funktionshindrade också ger bra och praktiska lösningar för alla andra, inte minst de äldre."*

Vad är tillgänglighet?

HSB anser att tillgänglighet är en demokratifråga och att det handlar om tillgänglighet på olika plan:

- Fysisk tillgänglighet: Att den byggda inom- och utomhusmiljön är tillgänglig för funktionshindrade.
- Kommunikativ tillgänglighet: Att det finns hjälpmedel, tolkar, teleslingor, bra akustik, belysning o.s.v. så kommunikationen fungerar människor emellan.
- Informativ tillgänglighet: Att kunna ta del av olika slags information, att informationen är tydligt utformad, vid behov i form av punktskrift, på kassett etc.
- Psykosocial tillgänglighet: Att ge människor kunskap om vad det innebär att leva med ett funktionshinder i syfte att skapa bättre attityder och bemötande.

Syfte – HSB:s helhetssyn

Syftet med ett gemensamt synsätt hos HSB beträffande tillgängligheten är att tillförsäkra funktionshindrade jämlikhet och delaktighet i boendet och närmiljön. För HSB är detta som sagt en fråga om demokrati eftersom otillräcklig tillgänglighet kan bidra till att vissa funktionshindrade individer utestängs från delaktighet i olika sammanhang.

Olika funktionsnedsättningar – olika åtgärder

I HSB:s manual behandlas kort de vanligaste funktionshindern och förslag ges till åtgärder.

- Allergi: Ca. 400.000 invånare i Sverige lider av olika slags allergiska besvär.
- Hörselskada: Ca. 1 miljon invånare har nersatt hörsel.
- Dövhet: Ca. 10-15.000
- Rörelsehinder: Ca. 500.000 invånare, varav ca. hälften behöver hjälpmedel för att ta sig fram. Ca. 80.000 använder rullstol.
- Nedsatt syn: Ca. 180.000 har nedsatt syn och ca. 13.000 är blinda.
- Psykiska funktionshinder: Ca. 70.000 har en hjärnskada. Ca. 30-40.000 lider av psykiska sjukdomar. Ca. 40.000 har en begåvningsnedsättning och ca. 36.000 har en utvecklingsstörning.
- Åldrande: År 2003 var ca. 1.500.000 av invånarna över 65 år , därav 400.000 över 80 år. Eftersom antalet äldre kommer att öka kraftigt de närmaste åren kommer kraven om bra tillgänglighet i bostadshus även att öka.

Åtgärder til förbättring

I HSB:s manual redogörs även på ett mycket tydligt sätt för de viktigaste faktorerna när det gäller tillgänglighet i byggnaders omgivningar, i huvudutrymmen, gemensamma utrymmen och inuti lägenheter och förslag till förbättring föreslås. Detta kommer inte att behandlas i detalj i denna skrift.

Slutligen beskrivs de många detaljer som man får ta hänsyn till vid planerandet av möten eller sammankomster om handikappade ska kunna delta på ett tillfredställande sätt.

Situationen i dag

I samtal med HSB:s styrelsemedlemmar framträder det tydligt att det finns ett stort intresse för att påbörja olika åtgärder för att förbättra tillgängligheten men det finns många hinder på vägen. Som tidigare har nämnts består största delen av HSB:s fastigheter av bostadsrättslägenheter och man kan inte påbörja kostsamma åtgärder utan lägenhetsinnehavarnas samtycke.

Tillgänglighet i Norden

När det t.ex. gäller att installera hiss i ett fyrvåningshus utan hiss kan man generellt räkna med att invånarna på våning 3 och 4 ställer sig positiva till detta, men att de som bor längre ner i huset kan se negativt på saken och därför kan det bli svårt att få fram nödvändig majoritet för åtgärderna.

Ändringar på bostadshus centralt i storstäder kan också vara problematiska bl.a. på grund av platsbrist, att äldre hus kan vara fridlysta och av olika andra orsaker. Men trots detta fortsätter man ständigt att arbeta på olika sätt för att förbättra tillgängligheten.

Om invånare i ett HSB-hus råkar ut för en olycka eller blir rörelsehindrade av andra orsaker kan man som tidigare nämnts ansöka om s.k. anpassningsbidrag. Lägenhetsinnehavaren ansöker då om bidrag till Socialstyrelsen som i sin tur tar kontakt med HSB i egenskap av fastighetsägare som i sin tur ansöker om bygglov. Socialstyrelsen eller HSB anlitar sedan entreprenörer för genomförandet. Socialstyrelsen tar även hand om kostnaden som uppstår när en rörelsehindrad person flyttar från lägenheten, om så önskas.

Enligt HSB:s personal är de vanligaste problemen när det gäller tillgänglighet i bostadshus följande (förutom brist på hissar):

- Att ta sig från parkeringsplats till bostadshuset och hissen
- Räckan fattas
- Badrum: Handtag fattas, badkar behöver ändras till dusch, toalett behöver flyttas m.m.

Kostnaden som uppstår i samband med sådana åtgärder medför vanligtvis att hyran för lägenheten ifråga höjs, vilket också är fallet beträffande alla åtgärder som förhöjer lägenhetens standard. HSB erbjuder bostadsrättsföreningar och individer inventering av de olika slags åtgärder som kan förbättra lägenheternas tillgänglighet (MIBB: Miljöinventering i befintlig bebyggelse).



Allmänt

Riksbyggen är ett av Sveriges största bostadsföretag. Riksbyggen grundades år 1940 av olika hantverkargrupper. Riksbyggen förvaltar i dagsläget ca. 200.000 bostadsrättslägenheter och 2.000 hyresrättslägenheter i hela landet. Dessutom förvaltar företaget lokaler av olika slag såsom affärslokaler, kontorslokaler, offentliga byggnader och t.o.m. sjukhus.

Riksbyggen bygger årligen 1-2.000 nya lägenheter. Antalet anställda är ca. 2.300 och omsättningen under det senaste året uppgick till 3.6 miljarder SEK. Företaget är välskött och med stark ekonomi. Riksbyggen har en ambitiös miljöpolicy och har et nära samarbete med det svenska Konsumentverket i många frågor.

Riksbyggen lägger ökad vikt vid tillgänglighetsaspekten och där anser man att denna kommer att bli en av de viktigaste uppgifterna inom bostadssektorn de närmaste åren.

Riksbyggens målsättning beträffande tillgängligheten

Företagets målsättning angående tillgängligheten är följande:

Inom Riksbyggen anser man att det är flera parter som har ansvaret för en förbättrad tillgänglighet, bostadsrättsföreningar, fastighetsägare, byggföretag och fastighetsförvaltare. Kommunerna har ansvaret för hemtjänsten och äldreboendet. Landstingen och staten bör lägga tydliga riktlinjer och skapa de ekonomiska förutsättningar som krävs för att förbättringar ska kunna äga rum. Riksbyggen kommer även att ta sitt ansvar. Med hjälp av den tillgänglighetsplan som Riksbyggen har utformat kommer företaget att förbättra tillgängligheten i sina lägenheter.

De pekar på vikten av att öka kunskap och medvetenhet bland bostadsrättsföreningarnas förtroendevalda och allmänt bland Riksbyggens medlemmar. Det är viktigt att så många som möjligt blir medvetna om behovet, tekniska lösningar, erfarenheter och det finansiella ansvaret som ökad tillgänglighet och möjligheten för kvarboende i egen bostad medför.

Riksbyggen planerar att ge ut en egen handbok med information och riktlinjer om tillgänglighet och kommer att försöka få till stånd ett samarbete mellan pensionärsföreningar, handikappföreningar, kommunstyrelser, staten och andra berörda parter.

Antagligen kommer kommande generationer av pensionärer att bli mer aktiva och att ställa större krav än föregående generationer. Dessa generationer är vana vid självständigt arbete, att kunna ställa krav och att bevaka sina intressen och kommer med stor sannolikhet att vilja ha medbestämmanderätt när det gäller bostäder, vård och övrig service.

Ständigt fler kommer att önska att få bo kvar i trygga och säkra omgivningar så länge som möjligt. Förmodligen kommer detta att leda till ökade krav om bekvämlighet och smarta lösningar i lägenheter och flerfamiljshus. Dessutom bor vuxna barn ofta längre bort från sina föräldrar än man gjorde förr och gamla föräldrar måste därför kunna klara sig själva i ökad utsträckning, vilket också styrker kraven om ökad tillgänglighet.

Situationen i dag

Riksbyggen förvaltar f.n. ca. 200.000 lägenheter i ca. 2.000 bostadsrättsföretag. En undersökning utförd av Riksbyggen beträffande behovet av ökad tillgänglighet i föreningens bostäder visade att över 40 % av lägenhetsinnehavarna var över 65 år. Därav var ca. 20 % över 75 år. Detta betyder att det bor pensionärer i över 60.000 lägenheter inom Riksbyggen.

En stor del av dessa lägenheter behöver totalrenoveras eller ändras inom de närmaste åren för att förbättra tillgängligheten om deras invånare ska kunna bo kvar i trygga och kända omgivningar. Samma undersökning visade att ca. 40 % av de boende ansåg det som utomordentligt viktigt och 30 % mycket viktigt att åtgärder vidtogs för att öka tillgängligheten.

Med hänsyn till detta är det tydligt att det är viktigt för Riksbyggen att ha klara och bestämda riktlinjer när det gäller tillgänglighetsaspekten. Som tidigare nämnts avser Riksbyggen bl.a. att nå sina mål på följande sätt:

Tillgänglighet i Norden

- Ökad kunskap och information.
- Handbok eller standard gällande tillgänglighet.
- Samarbete med övriga intressenter.
- Byggnadsentreprenörer och hiss företag uppmuntras hitta ekonomiska och smarta lösningar när det gäller att installera hiss i bostadshus.

Viktiga åtgärder

I undersökningen ställdes bl.a. frågan om vilka åtgärder ansågs som viktigast och var de skulle utföras.

- Åtgärder i gemensamma utrymmen: 66 % varav 46 % att installation av hiss var av störst vikt.
- Åtgärder i lägenheter: 42 % varav 50 % att åtgärder i badrum var viktigast.
- Åtgärder i närområdet ansågs allmänt inte lika viktiga. Dock nämndes parkeringsplatser för handikappade, ledstänger m.m.

Vilka åtgärder bör utföras?

I lägenheter:

I badrum:	Handtag och ledstänger Högre toalettsitsar Bredare dörrar
I kök:	Ändra höjden på köksbänkar Bredare dörrar
Balkonger:	Bredare dörrar Ramper och allmän tillgänglighet
Andra rum:	Trösklar Ramper Bredare dörrar

I ca 30-40 % av svaren ansåg man åtgärder i kök, rum eller balkonger viktiga eller mycket viktiga.

I gemensamma utrymmen

- Tillgänglighet till hiss (om befintlig), t.ex. ramper och dörröppnare.
- Hiss (om obefintlig).
- Huvudentré: Ramper, ledstänger och dörröppnare.
- Tvättstuga: Bänkhöjd, bredare dörrar.
- Soprum o.likn.: Tillgänglighet allmänt.

Tillgänglighet i Norden

25 % ansåg det viktigt med åtgärder vid huvudentré och i tvättstugor medan 17 % nämnde soprum.

Utomhusmiljö

- Gångstigar och trappor: Handtag och ledstänger.
- Tillgänglighet för bilar till huvudentré.
- Parkeringsplatser för handikappade.
- Bänkar m.m.



SABO

Allmänt

SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation) grundades för drygt 50 år sedan. SABO är en paraplyorganisation för självständiga kommunala bostadsföreningar i hela Sverige. SABO består av ca. 300 föreningar som äger och förvaltar ca. 850.000 hyreslägenheter.

SABO bevakar föreningarnas gemensamma intressen, samordnar, ger ut riktlinjer och företräder föreningarna på olika sätt, bl.a. gentemot regeringen, länsstyrelser och andra myndigheter och förhandlar med hyresgästföreningar, som är mycket aktiva i Sverige, om årliga hyreshöjningar m.m.

SABO är den allra största aktören på den svenska bostadsmarknaden och medlemsföreningar finns inom de flesta av Sveriges kommuner. Samarbetet mellan SABO och kommunerna har av uppenbara orsaker varit nära och bra och man kan säga att organisationen har stort inflytande på kommunernas inriktning när det gäller olika faktorer som har med bostadsfrågor att göra. Bland dessa kan nämnas: äldrefrågor, handikappfrågor, tillgänglighet, hemtjänst m.m.

Vård av äldre och rörelsehindrade drivs i Sverige av kommunstyrelser och bostadsfrågor utgör en viktig del av detta. Sjukhus drivs däremot av landstingen.

SABO kallas i allmänt språkbruk för ”allmännyttan” men med det åsyftas bostadsföretag som är bolag eller stiftelse, som drivs av respektive kommun, med uppgift att utan vinstintresse erbjuda goda bostäder.

Äldre- och tillgänglighetsfrågor inom SABO

De flesta äldre upplever det som en kvalitetsfråga att kunna bo kvar i sin egen bostad så länge som möjligt, även om hälsan börjar försämrans. Undersökningar visar att så gott som alla äldre hyresgäster önskar bo kvar så länge som möjligt i sina lägenheter eller, i brist på detta, i lägenheter i samma område.

Tillgänglighet i Norden

Men i många bostadshus och –områden är tillgängligheten för bristfällig för att äldre ska kunna bo där och leva ett självständigt liv. För att möjliggöra detta behöver man vidta olika åtgärder, både i lägenheterna i gemensamma utrymmen och i utemiljön.

För kommunerna som har ansvaret för äldre- och handikappfrågor är det viktigt att se till att individer har möjlighet till att bo kvar i sina egna hem så länge som möjligt. Ca. 20 % av hyresgästerna hos allmännyttans bostadsföretag är ca. 65 år och äldre och denna andel ökar ständigt.

För allmännyttans bostadsföretag är äldre därför en viktig och växande målgrupp och viktigt att kunna erbjuda bostäder som passar deras behov. För att detta ska vara möjligt behöver företagen göra omfattande förbättringar på sina fastigheter.

SABO och Svenska Kommunförbundet har gemensamt låtit undersöka om åtgärder för ökad tillgänglighet är samhällsekonomiskt lönsamma investeringar. Man jämförde två olika möjligheter:

- Oförändrat tillstånd. Äldre flyttar till specialbostäder i samma mån som förut.
- Förbättrad tillgänglighet. Genom speciella åtgärder i fastigheter och deras omgivningar ser man till att lägenhetsinnehavare kan bo kvar längre i sina lägenheter.

Fem olika bostadsområden valdes ut för undersökningen. De viktigaste frågorna var följande:

- Vilka förbättringar behöver göras på fastigheter och lägenheter och hur hög kommer kostnaden att bli?
- Vilka förbättringar är viktigast att utföra i fastigheternas omgivningar?
- Kommer kommunernas kostnader för specialbostäder att minska i framtiden om man förbättrar tillgängligheten i befintliga fastigheter?
- Vilken inverkan kommer dessa åtgärder att ha på kostnaden vid äldre vården?

Undersökningen visar att den samhällsekonomiska lönsamheten bestäms av flera olika faktorer, såsom olika förutsättningar i bostadsområden, procentuellt antal äldre och deras hälsotillstånd. Det är därför viktigt att kommuner och bostadsföretag försöker hitta gemensamma lösningar på äldres bostadsförhållanden, service och vård.

I Sverige räknar man med att antalet äldre kommer att öka procentuellt fram till mitten av detta sekel och att ökningen kommer att bli störst åren 2015-20 när 40-talisterna kommer in i pensionsåldern.

De allra flesta äldre (93 %) bor i egen bostad och tar hand om sig själva. Endast 7,5 % av dem som är över 65 år bor i särskilt boende och 8,2 % av dem som bor i egen bostad får hemtjänst. Däremot går två tredjedelar av kommunernas utgifter för äldre vård till specialbostäder och endast en tredjedel till hemtjänst, även om den berör fler individer.

År 2002 uppgick de svenska kommunernas kostnad vid åldersvården till ca. 20 % av deras totala utgifter. Eftersom antalet äldre kommer att öka procentuellt och huvuddelen av dessa önskar bo kvar i sina bostäder så länge som möjligt är det av största vikt att hitta lösningar som gör detta möjligt.

SABO och Svenska Kommunförbundets undersökning visade bl.a.:

Tillgänglighet i Norden

- Desto äldre bostadsområden det rör sig om, desto mer omfattande åtgärder behövs för att förbättra tillgängligheten.
- När stambyten i lägenheter och andra omfattande åtgärder genomförs är det viktigt att samtidigt förbättra tillgängligheten.
- Kostnad vid åtgärder i utemiljön är föränderlig efter områden.
- Förutom den samhällsekonomiska lönsamheten vid kvarboende är det även fördelaktigt för lägenhetsinnehavarna på många andra sätt som varken kan mätas eller tas med i ekonomiska uträkningar: t.ex. trygghet, sociala kontakter, kontakter med grannar och service i närmiljön. Även att kunna röra sig fritt i kända omgivningar.
- Jämförelser visar att det skulle bli betydligt dyrare att bygga en ny fastighet med 34 specialbyggda lägenheter än att vidta åtgärder inom de fem bostadsområden som undersökningen avsåg, där tillgängligheten i 340 lägenheter av totalt 953 behövde förbättras.

Exempel på nödvändiga åtgärder i bostadsområdena

Tillgänglighet till fastigheterna

- Installera hissar där sådana inte finns.
- Sänka trösklar i entréer.
- Markera entréer och trappor med hänsyn till synskadade.
- Handtag och ledstänger.
- Ramp till entrédörrar.
- Ytterdörrar öppnas utåt.
- Automatiska dörröppnare.
- Fasning av kantstenar.



Tillbyggnad för hissinstallation vid flerfamiljshus



Åtgärder i lägenheter

- Sänka trösklar.
- Bredda korridorörrar till 100 cm.
- Byta plats på toalett och tvättställ.
- Installera dusch istället för badkar.
- Bygga ut badrummet i trerumslägenheter.
- Bredda dörrar till badrum, kök, sovrum och balkong till 90 cm.

Särskilt boende

I Sverige har man igenom åren byggt ut det särskilda boendet för äldre och funktionshindrade. På 80-talet byggdes många s.k. servicehus som var avsedda för äldre vid god hälsa. Här rörde det sig framför allt om tvårumslägenheter. Efter 1990 blev det total ändring på detta. Nu strävade man efter att underlätta kvarboende med hemtjänst. Äldre och sjukare personer flyttades till servicehus.

Många kommuner lägger nu ner dessa servicehus och försöker få äldre som fortfarande är någorlunda friska att flytta till s.k. seniorboende (för 55+) med möjligheter till hemtjänst. Idag är de främsta bostadsalternativen för äldre följande:

- Särskilt boende. För dem som inte klarar av att bo själva i egen lägenhet.

Exempel:

- Servicehus. Där dessa fortfarande finns kvar.
 - Ålderdomshem. Gamla och svaga individer.
 - Sjukhem. För äldre som till stor del är sängliggande.
 - Gruppboendestäder. För förståndshandikappade m.fl.
- Olika sorters seniorboende
 - Eget boende där förbättringar har gjorts med hjälp av bostadsanpassningsbidrag. Detta bidrag täcker vanligtvis kostnaden som uppstår i samband med åtgärderna.

SABO och Svenska Kommunförbundet arbetar på att utvärdera sina fastigheter med hänsyn till vad som behöver göras för att öka tillgängligheten för äldre. Syftet är framför allt att klargöra vilka fastigheter passar bäst för dessa åtgärder och att göra prioritetsbedömningar av dessa.

Inom SABO anser man att även om nya och permanenta bidrag till installation av hissar införs kommer inte bostadsföretagen att ansöka om dessa i någon större utsträckning, åtminstone inte till en början. Man kommer snarare att försöka flytta äldre till de områden och fastigheter där man med liten tillkostnad kan installera hissar eller vidta andra åtgärder för att förbättra tillgängligheten.

Seniorbostäder (för 55+)

Som tidigare nämnts är seniorbostäder en typ av det särskilda boende som nu blir allt mer vanligt i Sverige. Med seniorbostad menas vanligtvis en lägenhet i fastighet med bra tillgänglighet och del i gemensamma utrymmen. Man skall ha fyllt 55 år för att få utdelad en seniorbostad. Ofta försöker man hitta hyresgäster med liknande bakgrund eller intressen. Man ställer inga krav på utvärdering av hjälpbehov.

Nyproduktionen av seniorbostäder startade kring 1985 och år 2001 fanns ca. 10.000 sådana runt om i Sverige. I dag finns ännu fler, både hyreslägenheter och bostadsrätter. Man har gjort en undersökning bland lägenhetsinnehavarna, varav de flesta är ensamstående kvinnor i åldern 70-79 som bor i två- eller trerumslägenheter. De flesta anser att de är vid god hälsa, dock använde 35 % någon sorts hjälpmedel, vanligen rullstol. Frågeformuläret innehöll bl.a. dessa frågor:

- Varför flyttade Du till seniorbostad?
De flesta svarade att själva konceptet med seniorbostäder var bra, att husen hade bra läge och att de upplevde trygghet i området.
- Vad anser Du om gemensamma utrymmen och vad används de till i Din fastighet?
I de flesta av fastigheterna användes gemensamma utrymmen för social samvaro. Vanligast var kafferep, kortlekar, promenader eller fester.
- När behöver Du hjälp och vem tillhandahåller den?
43 % av de boende fick hjälp av något slag, oftast från egna barn, släktingar eller hemtjänsten. Dessutom hjälptes grannarna åt med mindre sysslor, bl.a. att hämta post eller vattna blommor. En god grannsämja är viktig och många nämnde att de vakade över varandra, i positiv bemärkelse.
- Vilka faktorer bidrar till trygghet eller otrygghet i bostaden?
Många nämnde hur viktigt det är med goda grannar som man har kontakt med. Även att det är viktigt att huvudentrén hålls låst så att obehöriga inte kan komma in.
- Vad menas med god bostad för äldre?
Trygghet och god kontakt med grannarna. Låst ytterdörr, portkod och porttelefon. Lagom många gemensamma aktiviteter där var och en bemöts med respekt, oavsett om han eller hon deltar ofta eller inte. Bra läge och närhet till service ansåg de flesta som viktigt. Många ansåg viktigt att lägenheten var ljus och hade en öppen planlösning, med inglasad balkong och fönster i så många väderstreck som möjligt. Många klagade på för små förråd och garderober.

Detta är fromma önskningar men de går förmodligen inte att uppfylla alla på en gång.

Endast några få av lägenhetsinnehavarna som deltog i undersökningen hade funderat på att flytta. De allra flesta sa att de mådde bra och ansåg att de hade en bättre bostadssituation än andra i samma ålder.

Hjälpmedel i hemmet

Till slut bör nämnas att Svenska Hjälpmedelsinstitutet har gett ut en liten broschyr där man redogör för många av de möjligheter som finns att tillgå med tillkomsten av ny teknik och kan utnyttjas av äldre och funktionshindrade i hemmet. Här följer några exempel:

- Bortalås. När ytterdörren låses tas strömmen automatiskt av strykjärn, spis etc.
- Nyckel med lysdiod. Det syns på nyckeln om man har låst dörren efter sig.
- Dörrkamera. Man kan se vem som ringer på dörren.
- Medicinpåminnare. Påminner om när man ska ta sin medicin.
- Bildmottagare. Släktingar eller vänner kan skicka bilder som visas på TV:n.
- Avstängningsknapp. Genom att trycka på en knapp bredvid sängen kan man säkra att spisen är av, dörrar och fönster låsta och att alla vattenkranar är stängda.

Tekniken går framåt hela tiden och det är viktigt att ägare och förvaltare av bostadshus följer utvecklingen noga och försöker på alla sätt främja de boendes välbefinnande och trygghet.



Finland



I Finland har man lagar och regler om statliga bidrag för att installera hissar i äldre bostadshus. Dessa bidrag uppgår till 50 % av kostnaden i samband med varje projekt. Bidragen ges oberoende av ägandeform.

Förutom dessa statliga bidrag utdelar även de flesta finska kommuner bidrag till samma slags projekt. Dessa bidrag uppgår vanligtvis till 10-15 % av den totala kostnaden. Som exempel kan nämnas att bidragen från Helsingfors stad uppgår f.n. till 10%.

De totala bidragen från finska myndigheter till installation av hissar i äldre bostadshus uppgår därför till ca. 60-65 % av den totala kostnaden. Före tillkomsten av dessa bidrag blev inte många hissar installerade i äldre hus men nu är flera projekt igång.

Det finns dock en del hinder på vägen. Regler om bevarandet av äldre hus och frågor som rör utseende och design kan ställa till problem när det gäller hissar utomhus.

När det gäller privatägda fastigheter och bostadsrättsfastigheter kan det ofta vara svårt att få samtycke från majoriteten av lägenhetsinnehavarna för att sätta igång kostsamma projekt. De som bor på de nedersta våningarna anser ofta inte att de har något att vinna på detta. Detta är samma problem som även svenskar och norrmän har att brottas med

För att övertala lägenhetsinnehavare på de nedre våningarna att delta påpekar man gärna att värdet på alla lägenheter kommer att stiga om hiss installeras i huset. Detta har också varit faktum i hus där man har vidtagit sådana åtgärder.

De finska myndigheterna är även behjälpliga när det gäller åtgärder för att förbättra tillgängligheten inuti lägenheter. Detta gör man i form av lån från en offentlig bostadsfond. Här rör det sig om långtidslån med låg ränta som kan uppgå till nära 40 % av projektkostnaden. Men eftersom ränteläget är allmänt mycket lågt i Finland (ca. 3 %) som också är fallet i de övriga nordiska länderna (förutom Island som utgör ett undantag) har dessa lån inte varit speciellt efterfrågade.

Man kan också få lån för att utföra större underhållsåtgärder, ändringar och förbättringar på bostäder och det är ganska vanligt att åtgärder för att förbättra tillgängligheten

utgör en del av dessa.



*Minihiss i
trapphus.
En smal
trappa*





Allmänt

VVO är ett av de allra största bostadsföretagen i Finland. Det är ett aktiebolag som förvaltar f.n. ca. 38.000 lägenheter i 13 dotterbolag i 75 kommuner i landet. Den största delen är hyresrättslägenheter men dessutom bostadsrättslägenheter, andelslägenheter och t.o.m. privatägda bostäder som företaget förvaltar.

Inom VVO arbetar man efter en 10-årsplan när det gäller installation av hissar i äldre bostadshus. Enligt planen kommer hiss att installeras i totalt 200 fastigheter inom en 10-årsperiod, d.v.s. i 20 hus per år och ett antal hissar installeras i varje hus.

Planen verkställdes för 3 år sedan och hittills fungerar den bra. I de flesta fallen installerar man hissar i trapphus, men dessutom har man i några fall byggt speciella hisschakt utanför entréer. Det ska också nämnas att under åren 1970-80 byggde VVO 350 hus som saknade hiss.

Inom VVO pågår f.n. ett livligt idéarbete och utvärdering. Man diskuterar företagets ställning och kontakter med lägenhetsinnehavarna, sociala förändringar och utvecklingen både inom riket och i internationella sammanhang.

Genomströmningen av lägenhetsinnehavare är mycket stor hos VVO och det betyder väsentligt ökade kostnader. 28 % av de boende flyttar varje år och 40 % av yngre som flyttar in flyttar ut igen inom ett år.

Som ett led i att förbättra kommunikationen med lägenhetsinnehavarna har VVO satt igång en försöksverksamhet som de kallar "stamkundsplan". Den går ut på att nya hyresgäster beviljas en anpassningsperiod då de kan flytta fritt mellan VVO:s lägenheter de första två åren. Alla hyresgäster får i början lägga en pant som uppgår till ca 2 månaders hyra.

Efter två år återbetalas panten tillbaka. Underhållsprogrammet delas upp i tre grupper beroende på hur länge hyresgästen har bott i någon av VVO:s lägenheter:

0-2 år: Endast oundvikliga underhållsåtgärder genomförs.

2-5 år: Ytterligare underhållsprojekt.

> 5 år: Speciella reparationer och projekt där de boende själva får bestämma till stor del.

Detta försök verkställdes för ungefär två år sedan och i mars i år började panten återbetalas.

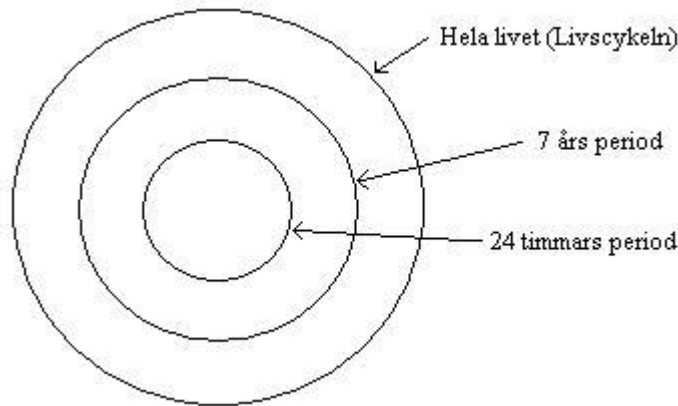
Inom VVO diskuterar man marknadssättning, företagets bild utåt, kontakten med hyresgästerna, vilken service man bör erbjuda och vart utvecklingen är på väg. Man har konstaterat att bankerna i Finland (och ev. andra) verkar alltid veta när kvinnor väntar barn och börjar då skicka olika erbjudanden om service och andra tjänster. Bör VVO följa deras exempel?

Enligt VVO konstaterar man att man idag vet en hel del om själva byggnaderna och materialet de är byggda av men relativt lite om de boende och vad som försiggår inom hemmets väggar.

Tillgänglighet i Norden

För närvarande pågår ett stort forskningsprojekt där de flesta av Finlands högskolor, VVO och flera andra byggnadsföreningar och byggföretag, myndigheter och MIT i USA deltar. Syftet är att undersöka vad människor gör inom byggnadernas väggar och allmänt i livet och samhället i sin helhet (åsikter, hopp och längtan).

I detta sammanhang talar man ofta om de tre ringarna i människors liv:



Projektet kallas 24 living. Enligt vissa borde man dock inte kalla projektet en undersökning utan snarare vetenskapliga funderingar. Denna benämning passar dock ev. bättre på de projekt som har föregått detta projekt:

Fas 1: 1999: Vision 2010: Mycket vetenskapligt.

Fas 2: 2003: Boendet 2010: Finland, de boendes Utopia.

Fas 3: 2005: Den pågående undersökningen, 24 Living, utgör den tredje fasen som startades år 2005. Den är betydligt mer pragmatiskt än de förra faserna och behandlar bl.a mångfald inom boendet (kunskap, nybyggnader, underhåll) där de boende samt informations- och kunskapssamhället står i centrum.

Samhället är i ständig förändring. Vart är vi på väg?

- Kortare arbetstid?
- Internationell karriär m.m.

VVO:s fastigheter har intranet och ca. 6000 av de boende är positiva och deltar aktivt i diskussionen. Det är av stor vikt när VVO tänker verkställa nya idéer.

VVO har igångsatt en egen undersökning på de förändringar som håller på att ske i Europa, i samarbete med Cecodas, de europeiska bostadsföretagens organisation i Bryssel.

Sociala bostäder i Finland

Enligt de finska byggplanerna ska 30-40 % av nybyggda områden bestå av ”social housing”, d.v.s. bostäder som finansieras delvis av myndigheterna (däribland med hjälp av hyresbidrag) och är avsedda för dem som inte har möjlighet att skaffa sig bostad på den allmänna bostadsmarknaden.

Tillgänglighet i Norden

Under byggnadsperioden står fastigheterna under sträng kontroll av myndigheterna och håller därför hög standard. Nybyggandet av sociala bostäder har nu nästan avstannat. Eftersom räntorna är mycket låga för närvarande försöker folk hellre köpa egen bostad. Detta kan dock ändras relativt snabbt.

År 2005 byggdes endast 200 sociala lägenheter i Finland men för endast 10 år sen byggdes 15.000 sådana lägenheter om året.



Norge



Allmänt

De norska myndigheternas bidrag till ökad tillgänglighet har liknat det som gäller i Sverige och Finland. Igenom åren har det framför allt handlat om två sorters bidrag: Individuella bidrag till åtgärder inuti lägenheter och bidrag för att installera hissar i äldre bostadshus. Den förra regeringen tog bort hissbidragen till stor del men den nuvarande regeringen, som tillträdde hösten 2005, har lovat återupprätta bidragen och bostadsföreningarna följer utvecklingen noggrant och trycker på om att dessa löften infrias.

Bostadsföreningarna kämpar med samma problem när det gäller tillgänglighetsfrågorna som deras grannar i Sverige och Finland, såsom kulturmärkta bostäder och arkitektoniska frågor. Eftersom det kan ofta vara svårt att få en majoritet bland lägenhetsinnehavarna att acceptera kostsamma åtgärder har man försökt att länka åtgärder för att förbättra tillgängligheten till andra åtgärder som behöver genomföras, såsom underhålls- och renoveringsåtgärder. På detta sätt har man kunnat göra en del förbättringar men de senaste åren har mycket få hissar installerats i äldre bostadshus eftersom man inte har haft myndigheternas stöd.

Dock finns ett viktigt undantag från denna utveckling i byn Hamar ca 12 mil norr om Oslo, där man de senaste 10 åren har installerat 112 hissar i äldre bostadshus och räknar med att installera ytterligare 10 hissar i år. Hamar har ca. 25.000 invånare och hissprojektet har väckt stort intresse i övriga Norge och i andra länder. Mer om detta senare.

Enligt en nygjord undersökning om behovet av hissar i äldre bostadshus finns det i dagsläget 362.000 lägenheter utan hiss i hus som är tre våningar eller mer, därav 316.000 lägenheter i 3-4 våningshus och 46.000 lägenheter i 5-6 våningshus. För att lösa detta problem måste ca. 40.000 hissar installeras och kostnaden därvid skulle kunna uppgå till ca. 60 miljarder norska kronor.

Den norska bostadsorganisationen NBBL har föreslagit en 25-årsplan som går ut på att installera hissar i alla 5-6 våningshus som nu är utan hiss och hälften av alla 3-4 våningshus och därmed förse ca. 200.000 lägenheter med hiss.

I kostnadsförslaget räknar man med att varje hiss kommer att nyttjas av i genomsnitt 10 lägenheter och att det då rör sig om 20.000 hissar. Om man räknar med att varje hiss kostar ca. 1,5 miljoner NOK att installera blir den totala kostnaden ca. 30 miljarder NOK, eller 1,2 miljarder NOK per år om man delar upp beloppet på 25 år.

NBBL anser att statens bidrag borde uppgå till minst 25%, eller ca. 300 miljoner NOK per år. Man antar också att kommunerna i sitt eget intresse kommer att bidra till åtgärderna.

Som tidigare nämnts la den förra regeringen ner alla bidrag till installation av hissar men myndigheterna verkar nu börja förstå vilka sociala fördelar det kan medföra

Tillgänglighet i Norden

om man ökar tillgängligheten i äldre bostadshus så att äldre, rörelsehindrade och andra individer har möjlighet att bo kvar längre i sina lägenheter istället för att flytta till dyra specialbyggda lägenheter. Fördelarna är många och den ekonomiska vinsten för staten och kommunerna är stor, som har visats i undersökningar genomförda bl.a. i Sverige.

Den norska Husbanken har de senaste åren och årtionden spelat en viktig roll när det gäller tillgänglighetsaspekten. När hissbidragen fanns hade banken hand om att fördela dessa och kommer sannolikt att fortsätta göra det när hissbidragen återinförs.

I dag delar Husbanken ut bidrag till olika forsknings- och utvecklingsprojekt om tillgänglighet, som utförs av högskolor, forskningsanstalter, föreningar m.fl.

På Husbankens hemsida (www.husbanken.no) finns utmärkt information om den forskning som pågår och som har gjorts om tillgänglighet, gällande regler och anvisningar, finansieringsmöjligheter, bidrag m.m.

Där står bl.a. att enligt bankens regler kan man bevilja bidrag för att installera hissar i äldre bostadshus i två etapper.

1. Till förprojektering: upp till 50 % av den totala kostnaden, dock högst 20.000 NOK till varje projekt.
2. Till genomförandet: upp till 80 % av den totala kostnaden, dock högst 70.000 NOK till varje projekt.

Här handlar det om principiella bestämmelser, och som tidigare nämnts har inga stora belopp gått till tillgänglighetsprojekt de senare åren, men nu tror man att detta kommer att ändras.

Det finns inga regler om kommuners bidrag till hissprojekt. Varje projekt utvärderas för sig men myndigheterna har börjat inse att dessa åtgärder är av stor socialekonomisk betydelse. Några kommuner har startat fonder som ger bidrag till hissinstallationsprojekt i äldre bostadshus, däribland Oslo, Hamar och Bærum.

Några norska kommuner har publicerat ambitiösa programförklaringar när det gäller tillgänglighetsaspekten. Där går man noggrant igenom uppgiften, lägger fram förslag till förbättring och en åtgärdsplan. Ett bra exempel på detta kommer från Bergen (Bergen kommune tillgjengelighetsmelding).

Norges nya regering har tydligen bestämt sig för att prioritera tillgänglighetsfrågorna, för att man i ett lagförslag som nu behandlas i norska Stortinget har följande direktiv:

- Från den 1 januari 2009 skall full tillgänglighet tryggas i alla nybyggnader, anläggningar och planerade friluftsområden som allmänheten har tillgång till.
- Den 1 januari 2019 skall full tillgänglighet ha tryggats i alla befintliga fastigheter, anläggningar och friluftsområden som allmänheten har tillgång till.

NBBL, eller Norske Boligbyggelags Landsforbund är de norska bostadsföretagens paraplyorganisation. Inom landsförbundet finns f.n. 92 lokala bostadsföreningar som omfattar totalt ca. 4.600 bostadsrättsföreningar med 240.000 lägenheter, men inom förbundet förvaltas totalt 330.000 lägenheter. Dessutom förvaltar landsförbundet andra fastigheter, såsom affärslokaler, kommersiella lokaler, offentliga byggnader m.m.

I NBBL's lägenheter bor ca. 550.000 personer och medlemmar är ca. 702.000. NBBL bevakar medlemsföreningarnas intressen på många sätt och inom många områden. Däribland kan nämnas insamling av statistisk information, grön bokföring, informations- och utbildningsverksamhet, samarbete med myndigheter i bostadspolitiska frågor. Organisationen förhandlar om rabatter på varor och tjänster för medlemmarna och tillhandahåller olika slags hjälp och service till medlemsföreningarna.

Enligt en undersökning som NBBL lät göra bland medlemsföreningarna år 2000 framgår bl.a. att 37 % av det totala antalet lägenheter består av villor, parhus eller radhus och att 63 % av lägenheterna är i flerfamiljshus. 90 % av 3-5 våningshusen är utan hiss.

Enligt landsomfattande information från 2001 är endast 7 % av alla lägenheter i Norge tillgängliga för rullstolsbundna.

Inom NBBL arbetar man f.n. med att kartlägga situationen när det gäller tillgängligheten inom medlemsföreningarna och om möjligt i hela landet. Därefter avser man att hålla möten med de största företagen i hissbranschen.

Det är tydligt att det pågår en ständigt växande diskussion i samhället om tillgänglighetsaspekten och möjligheter till förbättring och nu i dagarna (mars 2006) trädde en av tungviktarna bland regeringspartiets stortingsmän fram och krävde ökad finansiering för installation av hissar i äldre bostadshus och att detta skulle komma att ingå i regeringens väldfärdsplan som presenteras till våren.

Han kräver att staten och Oslo stad utarbetar en gemensam 10-årsplan om installation av hissar och andra åtgärder som kan förbättra tillgängligheten i äldre flerfamiljshus i staden, så att äldre och rörelsehindrade kan bo kvar längre i sina egna lägenheter. Han påpekar att även barnfamiljer på många sätt sitter i samma båt och påstår att lägenheternas värde kommer att höjas med ökad tillgänglighet.

Detta är välkända argument från diskussionen i de övriga nordiska länderna..



Typisk inbyggd hiss i en äldre fastighet



OBOS

OBOS (Oslo og Omegn Bolig og Sparelag) är den långt största medlemsföreningen inom NBBL. Medlemsantalet är 201.000 och föreningen förvaltar 105.000 lägenheter, framför allt bostadsrättslägenheter men även ett antal hyresrättslägenheter. OBOS har 780 anställda.

Föreningen driver en omfattande finansiell- och fastighetsverksamhet och har lagt stor vikt vid att förhandla fram förmånliga priser på varor och tjänster på medlemmarnas vägnar, ofta upp till 25 % rabatt.

OBOS tillhandahåller olika slags service för bostadsföreningar, kommuner och företag när det gäller nybyggnader, underhåll, renovering och ändringar. Tillgänglighetsfrågorna har väckt stort intresse och diskussioner inom OBOS och man har insamlat omfattande kunskap om dessa frågor. Däremot har man inte verkställt många projekt de senaste åren, detta mest av två orsaker:

- Det har varit problematiskt att få fram majoritet för kostsamma åtgärder och medföljande hyreshöjningar inom bostadsrättsföreningar, men de flesta av OBOS lägenheter är bostadsrätter.
- De senaste åren har offentliga bidrag till sådana åtgärder varit starkt begränsade.

Som exempel kan nämnas att år 1997, när man fortfarande kunde få upp till 80 % bidrag hos Husbanken för att installera hissar i äldre bostadshus, fanns färdiga planer och kostnadsförslag om att installera tre hissar i ett 6-våningshus i Oslo. I fastigheten finns 30 lägenheter och den totala kostnaden var i genomsnitt 210.000 NOK per lägenhet. Det förelåg ett löfte om bidrag från Husbanken som uppgick till 78 % av den totala summan så att kostnaden per lägenhet skulle uppgå till i genomsnitt 47.500 NOK per lägenhet att betalas över lång tid genom hyresförhöjningar.

När det kom till kritan fick man inte majoriteten av bostadsrättsinnehavarna att acceptera planerna och projektet las på is. Nu har man däremot tagit upp frågan igen inom bostadsrättsföreningen men utan att ha några bidrag att tillgå, åtminstone i dagens läge. Det kan därför konstateras att OBOS har haft svårigheter på hissfronten de senaste åren. Trots det har man satt igång några projekt med bra resultat. Nu avvaktar man och väntar på regeringens agerande när det gäller ökade bidrag till hissprojekt och andra tillgänglighetsfrågor.

I diskussionen om tillgänglighetsfrågor är det viktigt att tänka på, att trots att installation av hissar i äldre bostadshus är en mycket viktig faktor och oftast den dyraste, måste man alltid tänka på många andra faktorer innan man sätter igång. Där kan nämnas förbättrad tillgänglighet från gatan till fastigheten, i gemensamma utrymmen och inom lägenheter. Alla faktorer måste begrundas i sammanhang om bra resultat ska nås.

Slutligen kan nämnas att OBOS håller på att avsluta en utvärdering av behovet för hissar och andra tillgänglighetsåtgärder i sina fastigheter. Dessutom arbetar man på att

lösa befintliga problem men det är tydligt att dessa problem är stora och det kan ta lång tid att hitta en lösning.



Hamar

Hamar är en kommun med ca. 25.000 invånare, belägen ca. 12 mil norr om Oslo. Där drivs den starka bostadsföreningen HOBBL (Hamar og Omegn Boligbyggelag) som ingår i NBBL-organisationen.

Föreningen förvaltar f.n. ca. 5.000 bostadsrättslägenheter. I Hamar finns, som i övriga landet, ett stort antal flerfamiljshus på fyra våningar utan hiss, som byggdes mellan 1960-1980.

Kring och efter 1990 började man inom föreningen diskutera problem som hade uppstått p.g.a. bristfällig tillgänglighet. År 1996 verkställdes en plan i syfte att förbättra tillgängligheten till lägenheterna i de äldsta bostadsföreningarna.

Grunden för detta arbete var det faktum att lägenhetsinnehavarnas genomsnittsålder ökade ständigt och olika rörelsehinder hade börjat utgöra ett allvarligt problem för många. I en av bostadsrättsföreningarna var 70 % av de boende över 60 år.

Följande gäller för landet i helhet:

- 90% av flerfamiljshusen på upp till 4 våningar har inte hiss.
- 10 % av flerfamiljshusen på 5 våningar eller mer har inte hiss och i 25 % av dessa hus är tillgängligheten bristfällig.
- 80 % av nuvarande bostadshus kommer fortfarande att vara i bruk år 2020.
- Antalet äldre i befolkningen kommer att fördubblas under de närmaste 50 åren.

Bostadsföreningen HOBBL, som har den ambitionen att erbjuda sina medlemmar lägenheter med god standard, såg att de kunde inte enbart avvakta och se hur ständigt fler av de boende fick välja mellan att flytta eller bo kvar mer eller mindre isolerade i sina lägenheter.

Några av bostadsrättsföreningarna satte igång en undersökning för att ta reda på vilka åtgärder de boende ansåg som önskvärda i detta läge. Resultatet blev att man verkställde flera renoveringsprojekt där installation av hissar prioriterades.

Till en början prioriterades bostadshus på 4 våningar eller mer där en stor del av de boende var över 60 år. När man hade slutfört de första projekten visade det sig att barnfamiljerna var också intresserade. Intresset för hissprojekten ökade i allmänhet.

Det var nyckelpersoner i HOBBLs styrelse som tog initiativet till dessa projekt. De var övertygade om att de boendes behov och önskningar hade ändrats avsevärt sedan husen byggdes och genom ett nära samarbete med bostadsrättsstyrelserna fick man reda på de boendes önskemål i varje förening för sig.

Husbanken deltog från första början aktivt i finansieringen och beviljade bidrag på ca. 70% till de 5 första projekten, d.v.s. innan man tog bort de statliga bidragen. Flera hissproducenter engagerades i en strävan att få fram bra tekniska lösningar. Byggnadsstyrelsen i Hamar och BE (Statens Byggetekniske Etat) spelade en stor roll när det gällde att anpassa byggreglerna till de aktuella projekten.

Tillgänglighet i Norden

Vägen från idé till verklighet kan ibland vara både lång och besvärlig och måste genomföras etappvis. Det kan ta 1-6 år för bostadsrättsföreningarna att verkställa en idé, men inom HOBBL anser man det viktigt att alla projekt får ta den tid de behöver. I annat fall kan det betyda att man inte får en majoritet bland de boende och det kan medföra att projekten blir uppskjutna i flera år.

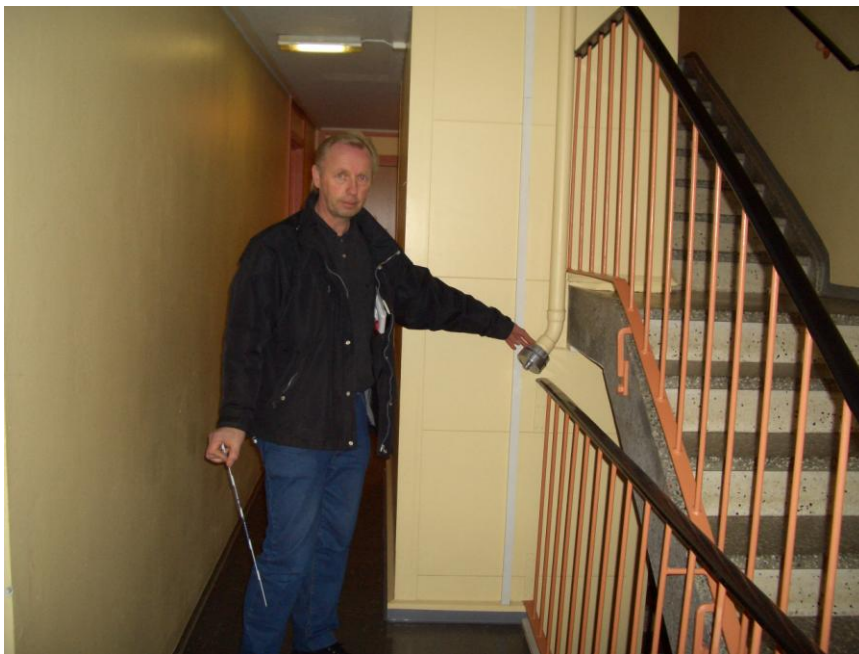
Bra information och informella samtal med de boende visade sig vara mycket viktiga faktorer inför beslutsfattandet i bostadsrättsföreningarna. Nu, 10 år efter att man började verkställa projekten i Hamar, är situationen följande:

- 112 hissar har installerats i äldre bostadshus i 15 bostadsrättsföreningar.
- Antalet lägenheter i anslutning till dessa hissar är 1467.
- 79 av dessa hissprojekt fick inget bidrag.
- Planerade projekt år 2006: 10 hissar.

I samband med installation av hissar gjorde man även både mindre och omfattande ändringar och förbättringar i de berörda fastigheterna. När entreprenaderna igångsattes år 1996 fanns hiss i 13 % av bostadsrättsföreningarnas fastigheter men numera finns hiss i över 70 % av fastigheterna.

Reaktionerna bland lägenhetsinnehavarna har varit enbart positiva och det har visat sig att alla fastigheter där man har installerat hiss har ökat i värde.

Ingen annanstans i Norge har man lagt lika stor vikt vid att installera hissar i äldre bostadshus och öka tillgängligheten på olika sätt som man har gjort i Hamar. Hamar har därför blivit något av ett Mekka för dem som söker information om hur man kan verkställa sådana projekt och man vallfärdar dit från övriga Norge och t.o.m från andra länder.



Vid avsmalning av trappa måste speciella säkerhetsåtgärder utföras, bl.a. installation av brandsläckningsrör.



Danmark



Allmänt

För inte så många år sedan var vissa forskare bekymrade över den låga danska genomsnittsåldern, att de inte levde ett tillräckligt hälsosamt liv och att de avled i förtid. Det gör de eventuellt fortfarande men faktum är, att befolkningen åldras betydligt nu när efterkrigsårens och den gryende välfärdsstatens stora generationer äntrar pensionsåldern och de kommer med tiden att behöva olika slags service.

Till detta kommer att antalet danskar som blir 100 år har ökat avsevärt. I en ny översikt från Danmarks statistik kan man se vad man trodde sig veta: De senaste 10 åren har de äldre blivit fler och de unga blivit färre i Danmark.

Den 1 januari 2006 var danskar i åldern 55-64 år 38 % fler än för 10 år sedan och fram till år 2050 räknar man med att antalet danskar i arbetsför ålder, d.v.s. 25-64 år, kommer att minska med 14% och att antalet danskar 65 år och äldre kommer att öka med 69 %.

Dessa kommande generationer danska pensionärer kommer, olikt tidigare generationer, att ställa lika höga krav som övriga medborgare. Dessa individer ställer höga krav på livskvalitet och inte minst på hur de vill bo och tillsammans med vem. Varför skulle dessa krav ändras bara för att de blir äldre och behöver vård och omsorg?

De allra flesta äldre anser att det är tryggast och bäst att bo kvar i egen bostad så länge som möjligt och få matportioner hemskickade samt annan service efter behov.

En forskare som har undersökt utvecklingen i äldres boende genom seklerna har kommit till den slutsatsen att egentligen är det inte nödvändigt att bygga fler bostäder speciellt avsedda för äldre.

Faktum är, att de allra flesta äldre bor i vanliga lägenheter ända upp till 80-90 års åldern. Det gör de därför att de helst önskar det, därför att de har råd och därför att de kan få olika slags hjälp och service i hemmet, med eller utan betalning. Det enda kvarstående problemet är att förbättra tillgängligheten i nuvarande fastigheter avsevärt.

Däremot finns det stort behov för vård- och servicelägenheter för äldre och det är viktigt att lösa det problemet så fort som möjligt. Med hänsyn till gällande regler för planering av städer och bostäder kan man konstatera, att framtidsbostäderna för äldre blir vanliga, nya lägenheter där man tar full hänsyn till tillgänglighetsaspekten.

Hos myndigheter och i samhället i övrigt ökar intresset och diskussionen om den så kallade "åldringsboomen" eller "äldreproblemet" som snart kommer att uppstå. Man har förstått och accepterat att det är viktigt att förbättra tillgängligheten i äldre fastigheter. Huvudargumenten är både åldringsvågen och jämlikhetsaspekten, d.v.s. kraven om tillgänglighet i flerfamiljshus och att rörelsehindrade kan bo i sina lägenheter.



Rullatorer – vanliga hjälpmedel

Tillgänglighet i Norden

Fastigheter byggda före och efter andra världskriget har stora renoveringsbehov. Förutsättningar på bostadsmarknaden har ändrats avsevärt och det som var i ropet för 50 år sedan anses i dag passé. Detta gäller inte minst tillgängligheten, där installation av hissar är den viktigaste enskilda faktorn.

Grundejernes Investeringsfond i Danmark har låtit utföra en omfattande undersökning av möjligheterna att installera hissar i äldre fastigheter och problem som kan uppstå i samband med detta.

Där framkommer bland annat att det är viktigt att ge viss dispens från gällande byggregler när det gäller att förbättra tillgängligheten i äldre bostadshus.

I byggreglerna finns faktiskt bestämmelser gällande dispens som kan ges om det anses som orealistiskt att byggreglernas krav angående storlek på hissar och tillgänglighet kan uppfyllas. I snabb översättning står där:

“Dispens beträffande renovering och ombyggnad av äldre byggnader kan endast ges när myndigheterna anser att eljest kan arbetet inte utföras utan väsentliga ändringar på byggnaden.”

De viktigaste faktorerna i detta sammanhang är kraven på en viss storlek på hissar, tillgänglighet till och från hissar, brandregler och Arbetsinspektionens bestämmelser. Om sådana dispenser gäller speciella regler som specificerar vilka åtgärder måste vidtas för att garantera säkerheten för de boende och servicepersonal. Man har gett dispens i ett flertal fall i Danmark de senaste åren i samband med åtgärder för att förbättra tillgängligheten i äldre bostäder.

Begreppet minihiss används för hissar som inte uppfyller byggreglernas krav på minimistorlek och tillgänglighet. Enligt gällande regler är minimimått på hissar invändigt 110 x 140 cm och de ska kunna bära minst 8 personer. Sådana hissar kan vara omöjligt att installera, åtminstone inuti äldre bostadshus.

Fastighetsägarnas organisation (Grundejernes Investeringsfond) tog därför reda på hur liten en hiss tänkt för en person med rullator kan vara. Man kom fram till att minimimått på en hiss som installeras för att förbättra tillgängligheten i äldre bostadshus borde vara 90 x 90 cm (i Norge är måtten 80 x 100 cm).

Det kan vara tekniskt problematiskt att installera hiss i äldre fastigheter, och ibland nästan omöjligt.

I Danmark installerar man hissar på fyra olika sätt:

1. I en särskild byggnad utvändigt på husen med eller utan tillgång via balkong eller luftkorridor.
2. Inomhus där brandtrappor fanns innan, men som nu är borttagna.
3. Inomhus i trapphus där det finns plats eller genom att göra trapporna smalare.
4. Inomhus genom att ta en del av lägenhetsytan i anspråk och installera hiss där.

Av dessa kategorier är de två första de mest vanliga men inom varje kategori kan det finnas flera alternativa utföranden.



Utanpåliggande hisschakt av glas



Särskild tillbyggnad för bättre tillgänglighet

Finansieringen av hissprojekt och andra tillgänglighetsprojekt kan ordnas på olika sätt. Under tiden som projekten pågår finansieras de ofta med eget kapital och kortfristiga lån men på lång sikt genom ökade hyresintäkter i de berörda lägenheterna.

Det finns två sorters offentliga bidrag.

1. Individuella bidrag för renovering inuti lägenheter. Dessa bidrag, som kommunerna förfogar över, kan uppgå till 100 % av kostnaderna.
2. Bidrag till installation av hissar. Staten finansierar ränteskillnaden på marknadsmässiga lån (nu ca. 7 %) och förmånliga lån till hissprojekt (nu 3,4 %). Den störste bidragsgivaren är Landsbyggefonden, som de senaste åren har beviljat 60-70 miljoner DKK till sådana projekt.

I år kommer fonden att utdela ca. 150 miljoner DKK i bidrag, som visar att intresset för projekt av denna typ har ökat markant. Fonden Real Dania delar också ut bidrag till hissprojekt och övriga åtgärder för att förbättra tillgänglighet i äldre fastigheter.

I samband med alla utdelningar av bidrag påpekar man vikten av att de inte ska användas enbart för att installera en hiss, utan även för att förbättra tillgängligheten till och från hissen, inom gemensamma utrymmen och inuti lägenheter.

Den totala summan av bidrag till installation av hissar i Danmark utgör endast en ytterst liten del av det som skulle behövas. Summan ökar visserligen år från år men en stor nackdel är att det inte finns några fasta regler som byggherrarna kan bygga på. Det

Tillgänglighet i Norden

finns utförliga regler om vilka projekt som kan beviljas bidrag och hur dessa ska delas ut, men ytterst lite om den totala finansieringen.

Det bör även nämnas att enligt en ny underökning finns i dagsläget 603.000 lägenheter utan hiss i flerfamiljshus i Danmark.



BL

BL eller Boligselskabernes Landsforening är en intresseorganisation som innefattar ca. 700 allmännyttiga bostadsföreningar som förvaltar över 500.000 lägenheter i Danmark. Dessa lägenheter finns i 8000 avdelningar i 271 kommuner över hela landet.

Nästan alla allmännyttiga bostadsföreningar är medlemmar i BL. Föreningarna är olika stora, allt ifrån 10 lägenheter upp till över 30.000 och fr.o.m. årsskiftet 2006-2007 upp till 50.000 lägenheter.

BL arbetar till förmån för sina medlemsföreningar och deras lägenhetsinnehavare genom att påverka bostadssektorns utveckling inom finans-, teknik- och sociala frågor m.m. Detta gör organisationen genom att representera medlemsföreningarna gentemot myndigheterna, genom att erbjuda service och rådgivning till de allmänna bostadsföreningarna samt genom att stå för omfattande utbildningsverksamhet och information till de boende, personal, kursledare och administratörer.

Ett av de projekt som BL har initierat bland medlemsföreningarna är att utvärdera och registrera tillgängligheten i organisationens fastigheter samt att föra in resultaten i en gemensam databas som kommer att bli tillgänglig för alla.

Där kommer man att kunna hämta information och ansöka om lägenheter av olika tillgänglighetsgrad. Där kommer att redovisas var man har tillgänglighet för rullstolsbundna, rullatorer, rörelsehindrade och folk med övriga handikapp.

I databasen kan individer, kommuner och andra söka lägenheter utifrån olika kriterier. Bostadsföreningarna tar själva hand om registreringen, i samarbete med Dansk Center for Tilgængelighed. Man lägger stor vikt vid att registreringen är enkel och att bostadsföreningarnas anställda inte ska behöva speciell utbildning för att utföra den.

Dansk Center for Tilgængelighed ansvarar för projektet med hjälp av en grupp konsulter från olika myndigheter, pensionärsföreningar och handikappföreningar.

Man har stora förhoppningar på att databasen kommer att förenkla sökandet för sociala myndigheter och handikappade och rörelsehindrade individer som behöver praktisk bostad.

Dessutom hoppas man att de lägenheter inom bostadsföreningarna som är särskilt anpassade för rörelsehindrade och äldre kommer att utnyttjas mer effektivt.



AKB

AKB är en allmännyttig bostadsförening som förvaltar ca. 16.000 lägenheter. Föreningen grundades år 1913 av olika fackföreningar i kooperation, som hette och heter fortfarande Arbejdernes Kooperative Boligselskap.

AKB är ett såkallat förvaltningsbolag (forretningsforöver-selskap) som driver idag 10 dotterbolag i 10 kommuner i Köpenhamnsområdet. Bostadsföreningarna, eller avdelningarna, är 71 till antalet, med 320 anställda varav 100 arbetar på huvudkontoret och 220 i de olika avdelningarna där de har hand om administration, drift, boendeservice, städning m.m.

Föreningens syfte är att uppföra, hyra ut, förvalta, renovera och förbättra nuvarande lägenheter och gemensamma utrymmen så att de motsvarar tidens krav. Föreningen är en non-profit organisation med boendedemokrati, där de boende har medbestämmanderätt när det gäller verksamheten och kan ha stort inflytande på deras avdelnings eller bostadsförenings resultat.

Föreningen förvaltar olika sorters fastigheter:

- Allmännyttiga lägenheter där föreningen sköter uthyrningen. Respektive kommun har dock rätt att välja hyresgäster till 25 % av nybyggda lägenheter.
- Lägenheter för äldre har uppförts de senaste 19 åren, alla med fullständig hänsyn tagen till tillgängligheten. Handikappade har också rätt till dessa lägenheter, oavsett ålder. Kommunerna utdelar alla dessa lägenheter.
- Lägenheter för unga. Här rör det sig främst om studenter och det är vanligtvis föreningarna själva som utdelar dessa lägenheter.
- Institutioner och vårdhem. Kommunen utdelar lägenheterna.

AKB:s lägenheter är byggda i perioden 1913 – 2006 och i många av de äldre lägenheterna är tillgängligheten helt oacceptabel idag.

AKB har som målsättning att åtgärda tillgängligheten så mycket som möjligt i de lägenheter som föreningen förfogar över. I dagsläget är däremot offentliga bidrag till större tillgänglighetsprojekt, såsom installation av hissar i äldre fastigheter, så gott som obefintliga.

Inom AKB har man däremot kommit långt i arbetet med att inspektera och registrera alla sina allmännyttiga lägenheter med hänsyn till tillgängligheten. (se BL:s projekt ovan).

Lägenheterna delas upp i 4 grupper:

- A. Lägenheter med acceptabel tillgänglighet för rullstolar.
- B. Lägenheter med acceptabel tillgänglighet för rullatorer.
- C. Lägenheter med acceptabel tillgänglighet för rörelsehindrade. Maximalt 7 trappsteg.
- D. Alla övriga lägenheter.

Man har redan inspekterat 11.971 lägenhet. Resultatet är följande:

- A. 81 lägenhet, eller 0.7%

Tillgänglighet i Norden

- B. 409 lägenheter, eller 3.4%
- C. 3.495 lägenheter, eller 29.2%
- D. 7.986 lägenheter, eller 66.7%

Nu håller man på att gå igenom lägenheternas ritningar och undersöka speciellt vad behövs för att t.ex. lägenheter i grupp B kan uppföras till grupp A.

Som tidigare nämnts är det svårt att få offentliga bidrag till sådana projekt och de projekt som genomförs får därför finansieras med lägenhetsinnehavarnas egna medel och en höjd hyra. Därför har aktiviteten på detta område varit låg inom bostadsföreningarna de senaste åren.

Föreningarna har däremot gjort en del grundläggande arbete, som t.ex. klassificering av tillgänglighet (se ovan) och man försöker ständigt påverka myndigheterna att bevilja ökade medel till dessa frågor.

Man kan säga att Landsbyggefonden är i det närmaste den enda institutionen som delar ut bidrag för att förbättra tillgängligheten i äldre bostadshus, dock nästan enbart när det utgör en del av större renoverings- eller underhållsprojekt. Det rör sig inte om fastställda, lagstadgade bidrag utan bestämda belopp som myndigheterna beslutar från gång till gång att kan användas till detta ändamål.

Det förberedande arbete som AKB och bostadsföreningarna har utfört gör att de är beredda om och när det blir en ljusning angående finansieringen av de kostsammaste projekten.

Som exempel kan nämnas att AKB förvaltar tre flerfamiljshus i en av Köpenhamns förorter där man har förbättrat tillgängligheten men p.g.a. brist på finansiella medel har man endast kunnat installera hiss i ett av husen.

Det är troligen inte realistiskt att alla äldre fastigheter kan anpassas såpass att tillgängligheten blir acceptabel, men AKB:s värdering här ovan visar att det är realistiskt att vidta åtgärder i åtminstone 17 av de 62 av organisationens avdelningar som förvaltar allmännyttiga lägenheter, förutsatt att finansiering kan ordnas.



Utanpåliggande hisschakt med entré via balkong

Gruppboendestäder för äldre

Ett av de boendeformer som har ökat ständigt i popularitet i Danmark är gruppboendestäder för seniorer (seniorbofællesskaber). Dessa är avsedda för dem som har fyllt 50, vars barn har flyttat hemifrån och som inte önskar bo i privatägda lägenheter eller allmännyttiga hyreslägenheter.

Dessa gruppboendestäder finns i olika storlekar och typer och gemenskapen och den sociala samvaron kan se olika ut från fall till fall. Avsikten är att skapa en framtidsbostad för äldre som samtidigt förbereder sig för ålderdomen i god tid.

Alla lägenheter av denna typ har fullständig tillgänglighet och man räknar med att kunna erbjuda olika slags gemensam eller individuell service när detta blir nödvändigt.

Denna bostadsform kan vara praktisk för en del äldre och rörelsehindrade men utgör självklart ingen totallösning på dessa gruppers bostadsfrågor.

I samband med detta är det intressant att undersöka vad de som börjar komma upp i åren anser vara viktigast när det gäller deras bostad. I en omfattande undersökning bland människor i åldern 50-65 år var resultaten bl.a. följande:

- De flesta önskar bo kvar i egen bostad så länge som möjligt.
- Fler än tidigare önskar flytta till ett äldreboende i god tid.
- 3 av 4 önskar en lägenhet som är anpassad för äldre.
- Av de som äger sin bostad privat önskar hälften äga den kvar men den andra hälften önskar hyra sin bostad.
- Lägenheten måste ha minst 3 rum.
- Merparten önskar bo kvar i samma område men en liten minoritet anser inte att det spelar någon roll.
- Många önskar bo centralt och önskar ha goda kontakter med grannarna.
- Endast några få önskar bo i speciella områden eller stadsdelar avsedda för äldre.

I samband med detta har man funderat på hur en lyckad lägenhet för äldre bör vara utrustad. En sådan lägenhet bör minst uppfylla följande kriterier:

- Bra läge med hänsyn till transporter, affärer och service.
- Bra tillgänglighet utan hinder, inga trappor, varken ute eller inne.
- Gemensamma utrymmen.
- Bra tillgänglighet till friluftsområden.
- Bra plats för rullstol och andra hjälpmedel i kök och badrum.

Ett stort och viktigt uppdrag för planeringsmyndigheter och arkitekter.

Till slut bör nämnas att enligt en framtidsvision behöver man bygga ca. 1-200.000 nya lägenheter för äldre i Danmark.



KAB är Danmarks största bostadsförening och står också för en omfattande byggverksamhet. Medlemmarna äger föreningen och väljer styrelsen.

Föreningen förvaltar ca. 35.000 lägenheter i Stor-Köpenhamnsområdet och erbjuder dessutom andra bostadsföreningar, kommuner m.fl. olika slags service och information, speciellt i byggfrågor.

Föreningen har som mål att erbjuda kvalitetslägenheter för alla sociala grupper, med huvudvikt på boendedemokrati, positivt bemötande av individuella önskemål och god service till lägenhetsinnehavarna.

KAB grundades år 1920 och har igenom åren gjort sig känt för omfattande byggverksamhet. Som många andra av Danmarks bostadsföreningar lägger KAB stor vikt vid renovering av äldre bostadsfastigheter och där spelar tillgänglighetsaspekten en viktig roll.

I likhet med AKB har antalet genomförda projekt minskat avsevärt de senaste åren p.g.a. svårigheter i samband med finansieringen. Föreningen är medlem i BL som arbetar ständigt med att hitta en lösning på detta problem.

Från och med 1 januari 2007 kommer föreningarna AKB och KAB att slås samman till en och därmed bildas Danmarks långt största bostadsförening, som förvaltar drygt 50.000 lägenheter av olika typer förutom att driva byggverksamhet och andra projekt.



FSB

FSB (ursprungligen Foreningen Socialt Boligbyggeri) grundades år 1933. Det är en allmännyttig bostadsförening som förvaltar ca. 14.000 lägenheter i Köpenhamn och 800 i Gladsaxe. Den förvaltar också flera andra fastigheter, såsom studentbostäder, servicelägenheter, ålderdomshem m.m.

Föreningen har ca. 250 anställda. FSB är, som nästan alla bostadsföreningar i Danmark, medlem i BL.

Som många andra bostadsföreningar lägger FSB stor vikt vid miljöfrågor och renovering av äldre bostadsfastigheter, där tillgängligheten spelar en viktig roll.

Få tillgänglighetsprojekt har genomförts de senaste åren p.g.a. att det har varit svårt att erhålla finansiering. Man gör en del förarbete, inspekterar och upprättar ett register över fastigheterna för att vara förberedd den dag finansieringsfrågorna kommer att lösas. Landsbyggefonden har de senaste åren beviljat finansiellt stöd till sådana projekt.

Slutsatser

Bland våra nordiska grannar pågår en livlig diskussion om tillgänglighet i äldre bostadshus. Man diskuterar även bostadsfrågor för äldre, funktionshindrade och grupper med särskilda behov och andra faktorer i samband med dessa frågor.

Däribland kan nämnas vissa sociala aspekter, jämlikhetsfrågor, ekonomiska frågor, statens och kommunernas ansvar m.m. Man kan säga att omständigheterna när det gäller tillgänglighet i äldre bostadshus, är ganska lika i hela Norden.

I alla länderna finns ett stort antal lägenheter i flerbostadshus på 3-4 våningar eller mer som inte har tillgång till hiss och som har stora brister när det gäller tillgängligheten.

I Sverige antar man t.ex. att man behöver installera hiss i 75.000 trappuppgångar, i Norge är antalet 40.000 trappuppgångar och i Danmark ca. 60.000 trappuppgångar. Detta är ofantligt stora projekt och tar lång tid att genomföra.

I alla länderna har man dock börjat förbereda genomförandet av dessa projekt. Man utvärderar behovet noggrant, funderar på tekniska lösningar och möjligheter att genomföra dessa, söker finansieringsmöjligheter och planerar långsiktiga och kortsiktiga åtgärder.

Ofta genomförs åtgärder för att förbättra tillgänglighet samtidigt med underhåll- eller renovering av fastigheterna. Dessa åtgärder finansieras på olika sätt men gemensamt för alla länderna är att det är lätt att få lån under byggtiden, och att ränteläget är gynnsamt.

Följderna av sådana åtgärder blir oftast hyreshöjning och ökade boendekostnader och eftersom det är dyrt att installera hissar kan det vara svårt att få den majoritet som behövs bland hyresgästerna eller fastighetsägarna för att starta sådana projekt, och boendedemokratin har en stark ställning i Norden.

Flera undersökningar visar att de flesta önskar bo kvar i egen lägenhet så länge som möjligt.

Detta har många orsaker och bland dem kan nämnas att de flesta anser att det ger ökad trygghet att känna sina omgivningar, känna igen grannar, vara bekant med personal i affärer och övriga serviceställen. Dessa och flera faktorer anses bidra till mindre social isolering bland äldre och rörelsehindrade individer.

Undersökningar visar också att den socieekonomiska vinsten är avsevärd. I Sverige är kostnaden för fullständig hemtjänst för varje individ endast 40 % av den kostnad som medföljer flytt till äldreboende. Där anser man att man kan spara 263.300 SEK per år/person genom att äldre får bo kvar i egen bostad med hemtjänst istället för att flytta till äldreboende.

Dessa fakta har väckt myndigheternas intresse och de har förstått vikten av att som allra flesta kan få bo kvar i egen bostad så länge som möjligt, samt att för att detta ska kunna ske behövs omfattande åtgärder för att förbättra tillgängligheten i äldre bostadshus. Detta är visserligen både kostsamt och arbetskrävande men resultatet blir både ekonomiskt fördelaktigt och medför dessutom ökad livskvalitet för de berörda personerna.

Tillgänglighet i Norden

Den viktigaste faktorn när det gäller att förbättra tillgänglighet i äldre bostadshus är vanligtvis installation av hissar. Men det är även andra faktorer som behöver åtgärdas, såsom bättre tillgänglighet till fastigheterna och hissarna, bättre tillgänglighet i gemensamma utrymmen och inte minst inuti lägenheterna. Därför är det viktigt att betrakta helheten och söka en passande lösning.

Här rör det sig ofta om omfattande och kostsamma åtgärder och därför är det naturligt att fastighetsägare, förvaltare och myndigheter försöker hitta en bra lösning för dessa frågor.

Som tidigare nämnts medför förbättrad tillgänglighet och bättre livskvalitet en stor socialekonomisk vinst. Det är därför naturligt att myndigheter, stat och kommuner som drar fördel av att folk kan bo kvar längre i sina egna bostäder bidrar med finansiella medel för att se till att detta kan ske.

Situationen inom Norden när det gäller statens och kommunernas bidrag vid tillgänglighetsåtgärder är följande:

1. Åtgärder inom lägenheter.

I alla länderna kan man söka bidrag för att förbättra tillgängligheten inuti lägenheter. Detta är oftast individuella bidrag där kommunerna sköter utdelningen. Beloppen är olika höga, allt ifrån att vara subventionering av ränta på kortfristiga lån till 100 % finansiering.

2. Bidrag till installation av hissar.

Direkta bidrag till hissprojekt har introducerats de senaste åren. Ibland rör det sig om speciella anslag från stat eller kommun och inte om fasta lagstadgade bidrag som fastighetsägare och förvaltare av bostadslägenheter kan bygga sin planering på.

Man kan därför inte påstå att problemet är helt löst, men man arbetar ständigt med att säkra ökad och regelbunden finansiering. Man kan säga att det går långsamt med säkert i rätt riktning.

I Finland har man kommit längst på detta område, men där har staten i några år bidragit till hissprojekt med ca. 50 % av den totala kostnaden och kommunerna bidrar med ytterligare 10-15%.

Detta har gjort att flera projekt för att installera hissar och förbättra tillgänglighet har startats de senaste åren. Man kan också nämna Hamar i Norge, en kommun med 25.000 invånare. Där har några eldsjälvar installerat ca. 120 hissar de senaste åren, med eller utan bidrag. Dessa hissar används nu av de boende i ca. 1600 lägenheter.

Det är ofta ganska komplicerat att installera hissar i äldre bostadshus och ibland helt omöjligt att följa de gällande reglerna till punkt och pricka.

Kommuner och myndigheter har därför ibland gett dispens från strängaste regler, dock aldrig genom att äventyra de boendes eller servicepersonalens säkerhet. Sådana dispenser avser framför allt storlek, regler om brandskydd, arbetsinspektionens krav etc.

I vissa fall har fastighetsägare och byggherrar byggt en ny våning ovanpå flerfamiljshusen i samband med att de har installerat hissar, och på det sättet har de kunnat finansiera hissprojekt som hade varit omöjliga att genomföra på annat sätt.

Överallt i Norden har man mycket bra erfarenhet av åtgärder för att förbättra tillgängligheten i äldre bostadshus. Detta gäller såväl för de boende, fastighetsägare, fastighetsförvaltare, sociala myndigheter och andra offentliga institutioner inom stat och kommun.

Det verkar som de kommande åren kommer dessa frågor att få ökad fokus och att åtgärder av detta slag kommer att bli ännu vanligare med ökat deltagande från stat och kommuner.



Situationen på Island



Och hur är då situationen på Island när det gäller tillgänglighetsfrågor?

Direkta bidrag från myndigheter för att förbättra tillgänglighet i äldre bostadshus är så gott som obefintliga. Bidrag till installation av hissar är okända och bidrag till särskilda åtgärder inuti lägenheter förekommer knappast.

Här behövs en förändring och med hänsyn till erfarenheten inom övriga Norden är det viktigt att så snart som möjligt starta åtgärder för att påskynda processen.

Här följer några förslag till åtgärder:

1. Kartläggning. Det är viktigt att inspektera äldre bostadshus med hänsyn till tillgänglighetsaspekten. Till en början är det rätt att koncentrera på flerfamiljshusen men senare är det intressant att undersöka hur det står till i övriga fastigheter. Det är viktigt att en sådan registrering och resultatet av denna blir tillgängligt för alla som önskar ta del av den.
2. Planering av genomförande. Baserat på kartläggningen bör man sätta upp mål och göra realistisk planering på kort och lång sikt angående vilka åtgärder som bör genomföras och hur det blir möjligt att initiera dem.
3. Åtgärder inom lägenheter. Myndigheterna bör bevilja en viss summa per år till dessa åtgärder. Bidrag till enskilda projekt kan till en början uppgå till 50 % av den totala kostnaden. I framtiden bör finansieringen bli lagstadgad utan särskild begränsning.
4. Bidrag till installation av hissar m.m. Här kan det till en början bli tal om en bestämd årlig budget per år för att installera hissar och för diverse åtgärder som kan ge förbättrad tillgänglighet till fastigheter, hissar och inom gemensamma utrymmen. Senare kan bidrag till sådana åtgärder regleras i lag utan särskild begränsning således att de inte blir lägre än 50 % av entreprenadkostnaden.
5. Utdelning av lån från Íbúdalánasjóður (Investeringsfonden för bostäder). Fonden bör dela ut förmånliga lån till åtgärder som förbättrar tillgänglighet i äldre bostadshus.

Tillgänglighet i Norden

6. Dispens från byggregler. Man kan göra vissa undantag från de gällande reglerna när det gäller att förbättra tillgänglighet i äldre bostadshus. Där kan man se till erfarenheten i Danmark och övriga Norden.
7. Stadsplanering – Förtätning av bebyggelsen. I samband med installation av hissar i äldre hus bör man öppna för möjligheten att bygga en extra våning ovanpå flerbostadshus. På det här sättet kan man påverka husets arkitektur efter tillbyggnad av hisschaktet. Förutom det kan detta säkra nödvändig finansiering för installationen.
8. Lagar och byggregler. I plan- och bygglagen måste finnas klara direktiv om diverse faktorer som är nödvändiga för att garantera god tillgänglighet för alla i nya bostadshus. Där bör t.ex. finnas direktiv om att alla flerbostadshus över 2 våningar ska förses med en hiss.

Om ovannämnda idéer förverkligas blir det möjligt att igångsätta olika slags åtgärder för att förbättra tillgängligheten i lägenheter i äldre bostadshus på Island.

Detta är inte enbart socialekonomiskt fördelaktigt utan säkrar även ökad livskvalitet för alla de individer som kommer att dra fördel av sådana åtgärder.