

# Staða aðgengismála á Norðurlöndum



FÉLAGSBÚSTAÐIR HF.

**PÓRARINN MAGNÚSSON**

## Efnisyfirlit

*Bls.*

Formáli.....	2
Aðgengismál – Inngangur.....	3
Staða mála á Norðurlöndum.....	5
- Svíþjóð.....	5
- Finnland.....	20
- Noregur.....	24
- Danmörk.....	30
Niðurstöður.....	38
Staðan á Íslandi.....	40

## Náms- og kynnisferð til Norðurlanda vorið 2006

### Formáli

Vorið 2006 fór undirritaður í náms- og kynnisferð til Norðurlandanna. Tilgangur ferðarinnar var einkum þrjúþættur:

- Að afla upplýsinga um stöðu mála og hagkvæmar lausnir varðandi aðgengi að íbúðarhúsnæði.
- Að afla upplýsinga um stöðu mála, stefnur og strauma hjá helstu húsnæðisfélögum á Norðurlöndum varðandi nýbyggingar íbúðarhúsnæðis, viðhald og rekstur.
- Að kanna hvernig háttað er samskiptum fasteignafélaga og opinberra aðila.

Í þessari skýrslu verður gerð grein fyrir helstu niðurstöðum ferðarinnar að því er aðgengismálin varðar.

Það kom í ljós í ferðinni að umræða um aðgengismál er nú mjög í brennidepli á Norðurlöndum og húsnæðisfélögin láta þessi málefni sig æ meira varða.

Það er afar mikilvægt fyrir félag eins og Félagsbústaði að fylgjast vel með þeirri umræðu sem á sér stað hjá nágrönnum okkar á Norðurlöndum.

Hin góðu tengsl sem félagið hefur við öll stærstu húsnæðisfélögin á Norðurlöndum gera það að verkum að auðvelt er að fylgjast með þróun húsnæðismála í þessum löndum og þegar þess gerist þörf að afla nákvæmra upplýsinga um einstök málefni sem kunna að skipta félagið máli varðandi breytingar og þróun á sviði húsnæðismála og fasteignarekstrar. Má þar sem dæmi nefna aðgengismálin.

Markmið Félagsbústaða er að vera virkur þátttakandi og í fararbroddi varðandi framvindu þessara mála á Íslandi.

Reykjavík í júní 2006

Þórarinn Magnússon, verkfræðingur  
forstöðumaður framkvæmdadeildar

## Aðgengismál

### Inngangur

Í desember 1993 var á allsherjarþingi Sameinuðu þjóðanna samþykkt samhljóða tillaga um alþjóðlegar reglur varðandi einstaklinga með hvers konar fötlun. Þessum staðalreglum er ætlað að tryggja öllum sem eiga við einhvers konar hömlun að stríða fulla þátttöku og jafnrétti í daglegu lífi.

Í reglunum er gerð skýr grein fyrir réttindum, möguleikum og ábyrgð ásamt ákveðnum tillögum um hvernig einstakar þjóðir geta rutt úr vegi ýmsum hindrunum sem verða á vegi einstaklinga sem búa við hvers konar fötlun og á þann hátt náð að skapa aðgengilegt samfélag.

Hjá nágrönnum okkar á Norðurlöndum hefur á allra síðustu árum sprottið upp mikil og vaxandi umræða um aðgengi í eldra íbúðarhúsnæði. Þegar rætt er um eldra íbúðarhúsnæði er einkum átt við húsnæði sem byggt var áður en sett voru inn í byggingar- og skipulagslög þessara landa skýlaus ákvæði um aðgengi fyrir alla.

Lagasetningar þessa efnis urðu til á mismunandi tímum á Norðurlöndunum en þeim var yfirleitt lokið um eða upp úr 1970. Eftir þann tíma má segja að í flestum nýbyggingum sé tekið tillit til aðgengis fyrir alla.

Umræðan um aðgengismál nú snýst því eins og áður segir að mestu um íbúðarhúsnæði sem byggt var fyrir gildistöku framangreindra laga. Eigendur og rekstraraðilar þessa húsnæðis standa nú frammi fyrir því mikla og vandasama verkefni að gera miklu fleiri íbúðir einnig aðgengilegar fyrir eldra fólk og hreyfihamlaða þannig að þeir sem þess óska eigi þess kost að búa lengur í rótgrónu og öruggu umhverfi.

Fyrir þessu eru ýmis gild rök:

- Eldra fólk fjölgar mikið og ekki síst er fjölgunin hröð hjá þeim sem ná mjög háum aldri.
- Vilji mjög margra stendur til þess að búa lengur í íbúðum sínum ef þeim er gert það mögulegt.
- Þjóðhagslegur ávinningur er sannanlega mjög mikill.
- Með því að bæta aðgengi býðst fleiri eldri íbúum sá valkostur að búa lengur í íbúðum sínum og skapa sér þannig öruggara, athafnameira og betra líf á efri árum.
- Á hverjum mánuði sem einstaklingi er gert kleift að búa áfram í eigin íbúð í stað þess að þurfa að flytja í sértækt ummönnunarhúsnæði sparast fjármunir sveitarfélaga og ríkis. Samanlagt er hér um verulegar upphæðir að ræða.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Niðurstaðan er augljós: Með því að mæta þörfinni fyrir bætt aðgengi og gera einstaklingum fært að búa enn lengur í íbúðum sínum skapast forsendur fyrir betra líf og sparnað á fjármunum samfélagsins.

Til þess að svo megi verða þarf nýja hugsun og samstarf þeirra sem að þessum málum koma:

- Eigendur og rekstraraðilar:  
Þurfa að gera sér fulla grein fyrir aðgengisvandanum og vinna að því að finna snjallar og hagkvæmar lausnir.
- Sveitarfélög:  
Þurfa að auka þekkingu sína og kynna sér hvernig bætt aðgengi tengist þörfinni fyrir sértækt húsnæði fyrir eldra fólk og fatlaða. Þau ættu að styrkja ýmsar aðgerðir til að bæta aðgengi innan íbúða: Breiðari hurðir, fjarlægja þröskulda, bætt aðstaða á böðum og eldhúsum o.fl.
- Ríkið:  
Þarf að skapa fjárhagslegar forsendur fyrir meiri háttar aðgerðum til að bæta aðgengi í íbúðarhúsnæði í fjölbýlishúsum s.s. að setja upp lyftur o.fl.

## Staða mála á Norðurlöndum



SVÍPJÓÐ



### Almennt:

Fleiri og fleiri Svíar ná háum aldri. Á næstu 25 árum er gert ráð fyrir að fólki yfir 65 ára aldur muni fjölga um 50%. Meðalaldur þjóðarinnar hækkar verulega og heilsufar aldraðra batnar.

Í Svíþjóð búa nú um 9 milljónir manna.

### Áætluð þróun á fjölgun eldri borgara

Aldur	2004	2025
65-79 ára	11,9%	15,3%
80-99 ára	5,3%	6,4%
Samtals	17,2%	21,7%

### Eldri en 100 ára

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

Árið 2040 verða Svíar u.þ.b. 10 milljónir



*Turning Torso í Malmö. Eitt sérkennilegasta hús á Norðurlöndum.*

Fjárhagur ýmissa landsþinga og sveitarfélaga í Svíþjóð er þröngur. Kostnaður við ummönnun eldri borgara fer vaxandi, hlutfall starfandi fólks fer lækkandi og þar með skatttekjur sem munu jafnvel fara að minnka í rauntölum.

Árið 2002 var kostnaður sveitarfélaga við öldrunarþjónustu um 78 milljarðar SEK. Þar af fóru 67% til ummönnunar í sérbyggðu húsnæði (þjónustubúðir, sjúkraheimili, elliheimili o.þ.h.), 32% var vegna ummönnunar í heimahúsum og 1% vegna annars.

Um 93% þeirra sem orðnir eru 65 ára búa nú á eigin heimili. Þetta hlutfall lækkar með hækkandi aldri.

Kostnaður sveitarfélaga vegna hvers einstaklings sem dvelst í sérbyggðu húsnæði er að meðaltali 445.700 SEK/ári. Kostnaður við umfangsmikla heimaþjónustu eða hjúkrun er að meðaltali 182.400 SEK/ári. Sveitarfélögin spara þannig 263.300 SEK/ári fyrir hvern einstakling sem gert er kleift að dvelja heima í stað þess að flytjast í sérbyggt húsnæði.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Félagsmálaráðuneytið fer með málefni aldraðra. Umhverfis- og samfélagsráðuneytið (Samhallsbyggnadsdeparment) fer með húsnæðisstefnu og byggingamál.

Auk fjárhagslegs ávinnings má benda á ýmis önnur atriði sem gera það að verkum að fyrir langflesta einstaklinga er það afar jákvætt að geta búið lengur í eigin húsnæði.

- Vinir og kunningjar búa í nágrenninu.
- Mennt þekkja nágrenna sína.
- Fólk þekkir nágrennið.
- Íbúar fara í verslanir sem þeir þekkja.
- Íbúar þekkja starfsfólk heilsugæslustöðva og annara nærliggjandi þjónustustaða.
- Fólk vill frekar fara út og ganga á þekktum útivistarsvæðum. Það bætir heilsuna.
- Vinnuaðstaða heimaþjónustu batnar við bætt aðgengi.

Eflaust má nefna enn fleiri þætti.

Rannsókn sem gerð var í Sundsvall sýnir að með bættu aðgengi í núverandi íbúðarhúsnæði mætti fækka um a.m.k. 10% þeim sem flytjast nú inn í sértækt húsnæði (þjónustuíbúðir, sjúkraheimili, elliheimili o.fl.).

Auk þess mætti fresta slíkum flutningum árum saman og jafnvel komast hjá þeim ef aðgengi yrði bætt enn frekar t.d. með því að setja lyftur þar sem þær eru ekki nú.

Afstaða eldri borgara er að breytast. Krafa um að hafa áhrif á eða ákveða hvernig þjónusta, umönnun og hjúkrun er skipulögð vex stöðugt. Það eru aukin lífsgæði að geta búið áfram í eigin íbúð og geta notið útivistar í þekktu umhverfi.

Stefnan í málefnum aldraðra í Svíþjóð er að gera einstaklingum kleift að dvelja sem lengst í eigin húsnæði. Aðlögunarstyrkir sveitarfélaga og lyftustyrkir ríkisins eru verkfæri til að ná þessu markmiði.

Aðgerðir til að bæta aðgengi í sameignum koma ekki aðeins hinum eldri til góða heldur einnig fötluðum, barnafjölskyldum o.fl.

Ríkið hefur mikla ábyrgð og skyldur varðandi aðgengismálin. Mikilvægt er að í stað tímabundins lyftustyrks komi varanlegt framlag til að bæta aðgengi. Auka þarf rannsóknir og þróunarstarf.



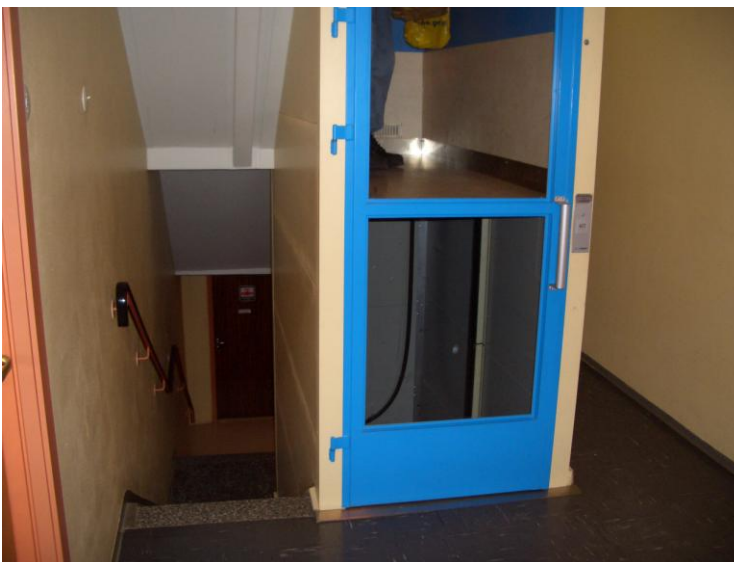
*Stóralyfta er einfalt hjálpartæki*

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Í Svíþjóð eru nú um 75.000 stigagangar með 320.000 íbúðum án lyftu í íbúðarhúsum sem eru 3 hæðir eða meira. Gróft áætlað kostar um 75 milljarða SEK að koma fyrir lyftum í þessum húsum en talið er að það geti borgað sig upp á fáum árum vegna sparnaðar í umönnunarkerfum og sérbyggðu húsnæði.

Fyrir nokkru veitti sænska ríkið tímabundið sérstaka lyftustyrki um 30 millj. SEK/ári. Eigendum fasteigna, ríki og sveitarfélögum var falið að annast framkvæmdina. Styrkir áttu að vera um fjórðungur af kostnaði við hvert verkefni þó að hámarki 250.000 SEK.

Þessir lyftustyrkir dugðu fyrir uppsetningu u.þ.b. 120 lyfta á ári. Styrkirnir voru fljótir að klárast og eru ekki lengur veittir en verið er að ræða hvaða stuðningur kemur í staðinn og þá væntanlega sem varanlegar, ótíma-bundnar aðgerðir.



*Smályfta (minielevator). Inni í stigagangi*

Sveitarfélögin sem bera ábyrgð á málefnum aldra hafa mikilvægu hlutverki að gegna varðandi bætt aðgengi þannig að fólk geti búið lengur í eigin húsnæði. Þetta geta sveitarfélögin meðal annars gert með því að þróa og auka styrkveitingar til aðlögunaraðgerða í eldra íbúðarhúsnæði.

Lög frá 1992 kveða á um styrkveitingar sveitarfélaga til aðlögunar íbúðarhúsnæðis (bostadsanpassningsbidrag). Tilgangur laganna er að gera þeim sem búa við fötlun af einhverju tagi mögulegt að lifa sjálfstæðu lífi í eigin húsnæði.

Styrkir eru veittir til aðgerða sem nauðsynlegar eru til venjulegrar notkunar húsnæðis. Þá er átt við að komast í og úr íbúðum og hreyfa sig innan þeirra, elda, snæða, þrifa, nota salerni, hvílast og sofa og njóta samvista við aðra.

Innanhúss getur þetta t.d. þýtt að setja sturtu í stað baðs, flytja til klósett og handlaug, fjarlægja þröskulda, breikka hurðir, setja upp dyraopnara, setja lyftur, skábrautir að svölum, lagfæra í eldhúsi, bæta lýsingu o.fl.

Utanhúss getur þetta þýtt handrið og handlista, sléttun gangvega, fláar á kanta, bætt aðkoma að aðalinngangi, bekkir, sérmerkt bílastæði o.m.fl.

Sveitarfélögin yfirfara umsóknir og leggja mat á kostnað. Styrkir eru veittir óháð eignarformi og óháð tekjum einstaklings. Engin hámarksupphæð er á styrkjunum.

Samtök sænskra sveitarfélaga gerðu árið 2004 rannsókn í samvinnu við SABO (Samtök almennu leiguíbúðafélaganna í Svíþjóð) á kostnaði við aðlögunaraðgerðir í íbúðum sem byggðar eru á mismunandi tímum. Niðurstaðan var þessi:



## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

<u>Byggingarár</u>	<u>Kostnaður</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

Hér er yfirleitt ekki um að ræða neinar meiri háttar aðgerðir í íbúðunum eins og að stækka eða breyta skipulagi á böðum eða eldhúsum og því er kostnaðarmunur eftir byggingarárum ekki meiri en raun ber vitni.

Sveitarfélögin þurfa að auka og þróa aðlögunarstyrki til þess að hægt sé að bæta aðgengi íbúðarhúsnæðis og stuðla þannig að því að íbúar geti búið lengur í eigin húsnæði. Bætt upplýsingagjöf er mikilvægur þáttur í þessu.

Fjöldi starfsmanna sveitarfélaganna er í nánum tengslum við öll helstu vandamál sem tengjast aðgengi og vilja fólks til að búa lengur í eigin heimili. Það er mikilvægt að þetta starfsfólk sé vel upplýst um þann vanda sem við er að etja og hugsanlegar lausnir á honum. Þetta á t.d. sérstaklega við starfsfólk heimaþjónustu og aðra hópa sem tengjast öldrunarþjónustu.

Lokst má nefna skipulagsmálin þar sem sveitarfélögin gegna lykilhlutverki. Á öllum stigum skipulags og byggingarframkvæmda er afar mikilvægt að tekið sé fullt tillit til aðgengismála í víðasta skilningi.

Evrópusambandið hefur haft aðgengismálin talsvert til umfjöllunar. Ekki er vitað hvort gefinn verður út sérstakur flokkur tilskipana varðandi þessi mál eða hvort slíkar tilskipanir verða hluti af öðrum efnisflokkum. Talið er að einhverra tíðinda sé að vænta af þessum vettvangi áður en langt um líður.

Hér á eftir verður gerð grein fyrir stöðu aðgengismála hjá stærstu húsnæðisfélögunum í Svíþjóð. Áherslur og markmið í þessum málaflokki eru á margan hátt svipuð hjá félögunum öllum og í því sem hér fer á eftir verður því stundum um að ræða endurtekningar á ýmsum atriðum.

Athyglisvert er hversu sammála þessi félög eru um fjölmörg þau atriði sem miklu máli skipta varðandi bætt aðgengi og aðbúnað íbúa í eldra húsnæði.



# HSB

### Almennt

HSB (Hyresgästernas Sparkasse och Bostadsförening) er eitt af stóru húsnæðisfélögunum í Svíþjóð, stofnað 1923. Innan landsambands HSB starfa nú 33 sjálfstæð félög víðs vegar um landið. Í þessum félögum eru samtals um 4000 húsfélög sem eiga og reka um 360.000 íbúðir.

Félagsmenn í HSB eru um 600.000 og ákveðinn lágmarkssparnaður er skilyrði fyrir úthlutun íbúða. Langflest húsfélögin eru búseturéttarfélög en nú á allra síðustu árum hefur HSB einnig byrjað að byggja eða kaupa leiguíbúðir og eiga nú alls um 5.000 slíkar.

HSB á einnig og rekur mikið magn af atvinnuhúsnæði í tengslum við íbúðarhúsnæðið. Má þar sem dæmi nefna verslanir, skrifstofur, dagheimili, skóla, þjónustumiðstöðvar o.m.fl.

### Stefna HSB í aðgengismálum

HSB hefur sett sér mjög háleit markmið í aðgengismálum. Á aðalfundi 2001 stendur þetta m.a. í samþykktum: *“HSB axlar ábyrgð á þróun samfélagsins með því að vera fyrirmynd í því að gera gott húsnæði aðgengilegt fyrir alla.”*

Félagið hefur gefið út sérstakan leiðbeiningabækling varðandi aðgengismálin (Tillgänglighetsguide) þar sem heildarstefnan er kynnt, gerð er grein fyrir helstu vandamálum sem tengjast aðgengi og greint frá leiðum til lausna eða endurbóta.

Í bæklingnum segir m.a.: *“Til þess að við hjá HSB getum verið fyrirmynd varðandi aðgengi fyrir alla þurfum við að læra miklu meira um aðgengi og vandamál því tengdu.*

*Og við þurfum að bæta verulega aðgengi í fasteignum okkar. Þetta gerum við vegna þeirrar skoðunar okkar að það sem er gott og aðgengilegt fyrir fatlaða eru einnig góðar og hagkvæmar lausnir fyrir alla aðra, ekki síst þá sem aldraðir eru.”*

### Hvað er aðgengi?

HSB segir að aðgengi sé spurning um lýðræði og talar um mismunandi tegundir aðgengis:

- Líkamlegt aðgengi: Að ytra umhverfi og innra skipulag fasteigna sé aðgengilegt fyrir hreyfihamlaða.
- Aðgengi til samskipta: Að til séu hjálpartæki, túlkar, heyrnartól, góð hljóðvist, lýsing o.fl. þannig að fólk geti átt óhindruð samskipti.
- Aðgengi að upplýsingum: Upplýsingar þurfa að vera skýrar, auðlesnar, blindraletur þar sem það á við, á hljóðsnældum o.s.frv.
- Huglægt aðgengi: Að kynna sem flestum hvað það er að lifa við fötlun í þeim tilgangi að bæta viðmót og framkomu í samskiptum sem flestra.

### Tilgangurinn. Heildarsýn HSB

Tilgangurinn með sameiginlegri heildarsýn hjá HSB varðandi aðgengismál er að tryggja þeim sem fatlaðir eru jafnrétti og fulla þátttöku í nýtingu húsnæðis og nágrennis þess. Fyrir HSB eru þetta eins og áður segir spurning um lýðræði vegna þess að ófullnægjandi aðgengi getur valdið því að sumir fatlaðir einstaklingar eru útilokaðir frá þátttöku í margs konar starfsemi.

### Mismunandi fötlun – ólíkar aðgerðir

Í leiðarvísi HSB er stuttlega farið yfir helstu tegundir fötlunar og settar fram ábendingar um ýmislegt sem huga þarf að varðandi úrbætur.

- Ofnæmi: Um 400.000 manns í Svíþjóð þjást af því.
- Heyrnarleysi: Um 1 milljón Svía hafa skerta heyrn.
- Málleysi: 10-15.000
- Hreyfihömlun: 500.000 manns, þar af þarf um helmingur hjálpartæki. Um 80.000 þurfa að nota hjólastól.
- Skert sjón: 180.000 eru með skerta sjón og 13.000 eru blindir.
- Geðræn fötlun: 70.000 eru með heilaskaða. 30-40.000 þjást af geðsjúkdómum. 40.000 eru með skerta greind, og 36.000 eru þroskaheftir.
- Öldrun: Árið 2003 voru um 1.500.000 Svíar eldri en 65 ára og þar af 400.000 yfir 80 ára. Þar sem öldruðum á eftir fjölga mjög á komandi árum mun krafan um gott aðgengi að húsnæði einnig vaxa mjög mikið.

### Aðgerðir til úrbóta

Í leiðarvísi HSB er einnig gerð mjög góð grein fyrir öllu því helsta sem skiptir máli varðandi aðgengi í nágrenni bygginga, í öllum helstu rýmum, sameignum og innan íbúða og bent á leiðir til úrbóta. Ekki verður það rakið í einstökum atriðum hér.

Loks er þar lýsing á þeim fjölmörgu atriðum sem taka þarf tillit til þegar halda skal fund eða samkomu þar sem fatlaðir einstaklingar eiga að hafa fullnægjandi aðstöðu til nærveru og þátttöku.

### Staðan í dag

Í viðræðum við stjórnendur HSB kemur fljótlega í ljós að áhuginn er mikill á að hrinda í framkvæmd ýmsum aðgerðum til að bæta aðgengi en hins vegar eru mörg ljón á veginum. Eins og áður segir er langmest af húsnæði HSB búseturéttaríbúðir og ekki verður ráðist í neinar kostnaðarsamar framkvæmdir án samþykkis íbúanna.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Þegar um er að ræða t.d. að setja lyftu í 4 hæða hús sem áður var án lyftu er ljóst að íbúar á 3. og 4.hæð eru almennt jákvæðir en íbúar neðri hæða oft neikvæðir og því getur reynst erfitt að fá aukinn meirihluta sem nauðsynlegur er þegar ráðist er í slíkar framkvæmdir.

Breytingar á húsnæði í miðborgum geta einnig verið vandkvæðum háð m.a. vegna þrengsla, friðunar eldri húsa og af ýmsum öðrum ástæðum. En menn láta samt ekki deigan síga og stöðugt er unnið að ýmis konar aðgerðum til að bæta aðgengi.

Ef íbúar hjá HSB slasast eða fatlast af öðrum orsökum er hægt að sækja um s.k. aðlögunarstyrk sem áður hefur verið nefndur. Gangur mála er þá þannig að íbúinn sækir um styrk til Félagsmálastofnunar (Socialstyrelsen), sú stofnun hefur síðan samband við HSB sem eiganda húsnæðisins og fær leyfi til framkvæmda. Verktakar á vegum Félagsmálastofnunar (eða HSB) sjá svo um framkvæmdina. Félagsmálastofnun borgar svo einnig fyrir að koma viðkomandi íbúð í samt lag þegar fatlaður íbúi flytur út sé þess óskað.

Að sögn starfsmanna HSB eru algengustu vandamálin varðandi aðgengi í íbúðarhúsnæði (auk skorts á lyftum):

- Að komast frá bílastæði að húsi og lyftu
- Skortur á handlistum
- Baðherbergi: Handföng, breyta baði í sturtu, færa til klósett o.fl.

Kostnaður við svona framkvæmdir hefur yfirleitt í för með sér hækkun á leigu fyrir viðkomandi íbúa eins og raunar allar aðgerðir til að auka gæði íbúða almennt. HSB býður húsfélögum og einstaklingum upp á úttekt og mat á ýmis konar aðgerðum til að bæta t.d. gæði og aðgengi íbúða (MIBB = Miljöinventering i befintlig bebyggelse).



Riksbyggen

**Riksbyggen**

### Almennt

Riksbyggen er eitt af stærstu húsnæðisfélögum í Svíþjóð. Það var stofnað árið 1940 af ýmsum hópum iðnaðarmanna. Félagið rekur nú um 200.000 búseturéttaríbúðir og 2.000 leiguíbúðir um alla Svíþjóð. Auk þess sér félagið um rekstur á margs konar öðru húsnæði svo sem verslunum, skrifstofum, opinberum byggingum og jafnvel sjúkrahúsum.

Árlega eru byggðar 1-2.000 nýjar íbúðir. Starfsmenn eru um 2.300 og veltan á síðasta ári var 3.6 milljarðar sænskra króna. Þetta er vel rekið fyrirtæki og fjárhagslega sterkt. Það hefur sett sér metnaðarfulla umhverfisstefnu og á náið samstarf við sænsku neytendasamtökin (konsumentverket) varðandi ýmis mál.

Riksbyggen leggur nú aukna áherslu á aðgengismálin og lítur á þau sem eitt stærsta verkefnið á sviði húsnæðismála á komandi árum.

### Stefna Riksbyggen í aðgengismálum

Í stefnumörkun félagsins varðandi þessi mál segir m.a.:

*“Við berum öll ábyrgð á að úrbætur nái fram að ganga: búseturéttarfélög, eigendur fasteigna, byggingaraðilar og rekstraraðilar húsnæðis. Sveitarfélög bera ábyrgð á heimaþjónustu og sérbyggðu húsnæði. Og ekki síst hvílir sú ábyrgð á landsþingum og ríkisvaldi að marka skýra stefnu í þessum málum og skapa fjárhagslegan grunn til aðgerða. Við hjá Riksbyggen ætlum að axla okkar ábyrgð. Með aðgengisáætlun okkar munum við bæta aðgengi í þeim fasteignum sem við rekum.*

*Mikilvæg skref á þeirri leið eru m.a. að bæta þekkingu og auka meðvitund varðandi þessi mál hjá trúnaðarmönnum í búseturéttarfélögum og almennt hjá Riksbyggen. Það er nauðsynlegt að auka þekkingu sem allra flestra á þörfum og möguleikum, tæknilegum lausnum, reynslu og fjárhagslegum skuldbindingum varðandi aðgengi og möguleika á að búa lengur í eigin húsnæði.*

*Við munum gera okkar eigin handbók með leiðbeiningum varðandi þessi mál og við munum leita eftir góðu samstarfi við ýmsa aðila, m.a. samtök aldraðra og öryrkja, sveitastjórnir, ríkisvaldið og aðra sem að þessum málum koma.”*

*Gera má ráð fyrir að komandi kynslóðir aldraðra muni verða mun athafnasamari, virkari og meira krefjandi en fyrri kynslóðir. Þessar kynslóðir hafa vanist því að starfa sjálfstætt, gera kröfur og gæta hagsmuna sinna og munu án efa vilja hafa mikið um það að segja hvernig staðið er að húsnæðismálum þeirra, aðbúnaði, hjúkrun og annarri þjónustu.*

*Óskin um að fá að búa heima hjá sér í þekktu og öruggu umhverfi eins lengi og mögulegt er kemur til með að veða stöðugt þyngra. Vætanlega hefur þetta í för með sér auknar kröfur um þægindi og hentugar lausnir í íbúðum og fjölbýlishúsum. Jafnframt búa börnin oft fjær foreldrum sínum en áður var og aldraðir foreldrar þurfa því enn frekar að geta bjargað sér sjálfir sem aftur styrkir kröfuna um bætt aðgengi”*

### Staðan nú

Eins og áður segir hefur Riksbyggen nú með höndum rekstur u.þ.b. 200.000 íbúða í um 2.000 búseturéttarfélögum.

Í könnun sem Riksbyggen lét gera varðandi þörfina á bættu aðgengi í húsnæði félagsins kom fram að yfir 40% íbúanna voru 65 ára eða eldri. Þar af voru um 20% eldri en 75 ára. Þetta þýðir að í yfir 60.000 íbúðum á vegum Riksbyggen býr eldra fólk.

Stór hluti þessara íbúða þarfnast nú eða á næstu árum gagngerðra breytinga eða endurbóta til að bæta aðgengi ef gera á íbúum þeirra mögulegt að búa áfram í þekktu og öruggu umhverfi. Í sömu rannsókn kom fram að um 40% íbúa töldu mjög mikla þörf og um 30% mikla þörf á aðgerðum til að bæta aðgengi.

Með hliðsjón af þessu er augljóst að það er mikilvægt fyrir Riksbyggen að hafa skýra og ákveða stefnu varðandi bætt aðgengi. Eins og áður segir hyggst Riksbyggen m.a. ná markmiðum sínum þannig:

- Aukin þekking og kynningarstarfsemi.
- Handbók eða staðall Riksbyggen varðandi aðgengi.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

- Samstarf við hagsmunaaðila.
- Áskorun á byggingaraðila og lyftufyrirtæki að leita hagkvæmra og snyrtilegra leiða til að setja lyftur í lyftulaus hús.

### Hvað er mikilvægt að gera?

Í fyrrgreindri rannsókn var m.a. spurt að því hvað væri mikilvægast að gera og hvar.

- Aðgerðir í sameignum töldu 66%.
- Aðgerðir í íbúðum töldu 42%.
- Innan íbúða töldu 50% að aðgerðir á böðum væru mikilvægastar.
- Í sameignum töldu 46% að mikilvægast væri að koma fyrir lyftu.
- Aðgerðir í nágrenni íbúðarhúsa voru ekki taldar eins mikilvægar. Þó var þar bent sérstaklega á bílastæði fyrir fatlaða, handrið o.fl.

### Hvers konar aðgerðir þarf að gera?

#### Innan íbúðanna:

Á böðum:	Handföng og handlistar Hærri klósettskálar Breiðari hurðir
Í eldhúsum:	Breyta borðhæð Breiðari hurðir
Svalir:	Breiðari hurðir Skábrautir og almennt aðgengi
Önnur herbergi:	Þröskuldar Skábrautir Breiðari hurðir

Í 30-40% tilfella var talin mikil eða mjög mikil þörf á aðgerðum í eldhúsi, herbergjum eða á svölum.

#### Í sameignum

- Aðgengi að lyftu (ef lyfta er fyrir) t.d. skábrautir og hurðaopnari.
- Lyfta (ef hún er ekki).
- Anddyri – inngangur: Skábrautir, handlistar, og hurðaopnarar.
- Þvottahús: Borðhæð, breiðari hurðir.
- Sorpgeymslur o.þ.h.: Almennt aðgengi.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Í 25% tilfella er talið mikilvægt að gera aðgerðir í anddyrum og þvottahúsum en 17% í sorpgeymslum.

### Í nágrenninu

- Stígar og tröppur: Handrið og handlistar.
- Aðkoma bíla að inngöngum.
- Bílastæði fyrir fatlaða.
- Bekkir o.fl.



**SABO**

### Almennt

SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadstörings Organisation) var stofnað fyrir rúmum 50 árum. Það eru regnhlífarsamtök sjálfstætt starfandi húsnæðisfélaga í eigu sveitarfélaga um alla Svíþjóð. Innan samtakanna eru nú um 300 félög sem eiga og reka um 850.000 leiguíbúðir.

Hlutverk þeirra er að gæta sameiginlegra hagsmuna félaganna, ýmis konar samræming og stefnumótun, það er talsmaður félaganna í margs konar málum svo sem samskiptum við ríkisvald, lén og aðra opinbera aðila, semur við leigjendasamtök, sem eru mjög virk í Svíþjóð, um árlegar breytingar á húsaleigu o.m.fl.

SABO er langstærsti aðilinn á húsnæðismarkaðnum í Svíþjóð og aðildarfélög þess eru starfandi í nær öllum sveitarfélögum í Svíþjóð. Samstarf SABO og sveitarfélaganna hefur af skiljanlegum ástæðum verið mjög náið og gott og segja má að samtökin móti að langmestu leiti stefnu sveitarfélaganna í ýmsum velferðarmálum sem tengjast húsnæðismálum. Má þar sem dæmi nefna: öldrunarmál, málefni fatlaðra, aðgengismál, heimaþjónusta o.fl.

Öll umönnun aldraðra og fatlaðra í Svíþjóð er á vegum sveitarfélaganna og húsnæðismálin eru snar þáttur í öllu því starfi. Sjúkrahús eru rekin af lénsstjórnnum.

SABO félögin eru jafnan kölluð almennu leigufélögin (allmännyttan) enda hafa allir jafnan rétt til leigu í íbúðum þeirra óháð tekjum og eignum. Sérstakt félagslegt húsnæði er ekki í Svíþjóð og samfélagslegur stuðningur sem tengist húsnæðismálum er persónubundinn.

### Málefni aldraðra og staða aðgengismála hjá SABO

Fyrir flesta aldraða eru það mikilvæg lífsgæði að geta búið sem lengst í eigin húsnæði, jafnvel þótt heilsu fari að hraka. Rannsóknir sýna að næstum allir eldri leigjendur vilja búa eins lengi og mögulegt er í íbúðum sínum eða a.m.k. í sama hverfi.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

En mörg hús og íbúðarhverfi eru ekki nægilega aðgengileg þannig að aldraðir geti lifað þar sjálfstæðu lífi. Til að gera það mögulegt þarf að gera margvíslegar aðgerðir bæði í íbúðunum, sameignum og í ytra umhverfi.

Fyrir sveitarfélögin sem bera ábyrgð á málefnum aldraðra og fatlaðra er það mikið hagsmunamál að einstaklingum sé gert kleift að búa sem lengst á eigin heimili. Það hefur í för með sér að þörfin fyrir fjárfestingar í dýru sérbyggðu húsnæði minnkar. Um 20% íbúa hjá almennu leigufélögunum eru um 65 ára eða eldri og það hlutfall fer hækkandi.

Fyrir almennu leigufélögin eru aldraðir því mikilvægur og vaxandi hópur viðskiptavina og mikilvægt að geta boðið þeim það húsnæði sem þeir helst þarfnast. Til þess þurfa félögin að ráðast í umfangsmiklar lagfæringar á fasteignum sínum.

SABO og Samtök sænskra sveitarfélaga létu sameiginlega gera athugun á því hvort og hvenær aðgerðir til að bæta aðgengi eru samfélagslega arðbærar fjárfestingar. Tveir valkostir voru bornir saman:

- Óbreytt ástand. Aldraðir flytja í sama mæli í sérbyggt húsnæði og nú er.
- Bætt aðgengi. Gripið er til aðgerða í fasteignum og nágrenni þeirra þannig að íbúum sé gert mögulegt að dvelja lengur í eigin húsnæði.

Fimm mismunandi íbúðahverfi voru valin til rannsóknarinnar. Helstu spurningar sem leitað var svara við voru eftirfarandi:

- Hvaða endurbætur þarf að gera á húsum og íbúðum og hvað kosta þær?
- Hvaða endurbætur eru nauðsynlegar í nánasta nágrenni húsanna?
- Munu sveitarfélögin þurfa að fjárfesta minna í sérbyggðu húsnæði í framtíðinni ef gripið er til aðgengisbætandi aðgerða?
- Hvaða áhrif hafa slíkar aðgerðir á kostnað við umönnun aldraðra?

Rannsóknin sýnir að samfélagslegur ávinningur ræðst af ýmsum þáttum svo sem mismunandi aðstæðum í íbúðarhverfum, hlutfalli aldraðra og heilsufarsástandi þeirra. Það er því mikilvægt að sveitarfélög og húsnæðisfélög leiti sameiginlega lausna á húsnæðismálum aldraðra svo og þjónustu við þá og hjúkrun.

Svjar gera ráð fyrir að öldruðum muni fjölga hlutfallslega fram á miðja þessa öld og að aukningin verði mest á árunum 2015-20 þegar þeir sem fæddir eru fyrst eftir stríð (förtitalistar, '68 kynslóðin) fara á eftirlaun.

Langflestir aldraðir (93%) búa nú í eigin húsnæði og sjá um sig sjálfir. Aðeins 7% þeirra sem eru yfir 65 ára eru í sérbyggðu húsnæði og 8,2% þeirra sem búa í eigin húsnæði njóta heimaþjónustu. Hins vegar eru um tveir þriðju af kostnaði sveitarfélaganna við öldrunarþjónustu vegna sérbyggðs húsnæðis en aðeins einn þriðji vegna heimaþjónustu enda þótt fleiri einstaklingar njóti hennar.

Árið 2002 nam kostnaður sænsku sveitarfélaganna við öldrunarþjónustu um 20% af heildarútgjöldum þeirra. Þegar haft er í huga að hlutfall aldraðra meðal þjóðarinnar fer vaxandi og einnig að flestir aldraðir velja að búa áfram í eigin húsnæði ef þeir geta, er ljóst að mikilvægt er að leita allra leiða til að gera þeim það fært.

Meðal þess sem fram kom í framangreindri rannsókn SABO og sveitarfélaganna var eftirfarandi:



## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

- Eftir því sem íbúðarhverfi eru eldri þarf að ráðast í umfangsmeiri aðgerðir til að bæta aðgengi.
- Við endurnýjun stofnlagna og aðrar meiriháttar endurbætur á húsnæði er mikilvægt að samhliða því sé aðgengi bætt.
- Kostnaður við endurbætur á ytra umhverfi er mjög breytilegur eftir hverfum.
- Auk samfélagslegs ávinnings af því að búa áfram í eigin húsnæði hafa einstaklingarnir af því ýmsan hag sem ekki er hægt að mæla eða setja inn í arðsemisútreikninga, t.d. öryggi, félagslegt tengslanet, samskipti við þekkt nágranna og þjónustu í nágrenninu. Einnig að geta farið út og hreyft sig í umhverfi sem þeir þekkja.
- Samanburður sýnir að það kostar mun meira að reisa nýtt sérbyggt húsnæði með 34 íbúðum en að gera íbúðahverfin 5, sem rannsóknin byggist á, aðgengileg og að gera lagfæringar á 340 íbúðum sem þörfuðust aðgerða í hverfinu (af 953 íbúðum alls).

### Dæmi um nauðsynlegar aðgerðir í hverfunum

#### Aðgengi að húsum

- Setja lyftur þar sem þær eru ekki.
- Lækka þröskulda í inngöngum.
- Auðkenna aðkomu að húsum og tröppum vegna sjónskaðaðra.
- Handrið og handlistar.
- Skáfletur, fláar að inngangshurðum.
- Látta hurðir opnast út.
- Hurðaopnarar.
- Fláar á kantsteini.



*Lyftuhús byggt við fjölbýlishús*



### Aðgerðir í íbúðum

- Lækka þröskulda.
- Breikka ganghurðir í 100 cm.
- Víxla klósetti og handlaug.
- Setja sturtu í stað baðkars.
- Stækka baðherbergi í 3ja herb. íbúðum.
- Breikka hurðir að baði, eldhúsi, herbergjum og svölum í 90 cm.

### Sérbyggt húsnæði

Svíaar hafa í gegnum árin reist ýmis konar sérbyggt húsnæði fyrir aldraða og fatlaða. Á nýnda áratugnum var t.d. reist talsvert mikið af svokölluðum þjónustuhúsum (servicehus) sem ætluð voru öldruðum með góða heilsu. Þetta voru einkum tveggja herbergja íbúðir. Eftir 1990 var þessu öllu breytt. Farið var að leggja aukna áherslu á að fólk byggi lengur heima í eigin íbúðum og fengi þar hjálp eftir þörfum. Mun lasnara aldrað fólk var nú sett inn í þessi hús.

Ýmis sveitarfélög eru nú að leggja þessi þjónustuhús niður og reynt er að fá aldraða sem eru sæmilega heilbrigðir til að fara inn í s.k. seniorboende (55 ára og eldri) með heimþjónustu. Í dag eru helstu húsnæðisúræði aldraðra eftirfarandi:

- Sérbyggt húsnæði. Fyrir þá sem ekki geta lengur búið sjálfstætt. Dæmi:
  - Þjónustuhús (Servicehus). Þar sem þau eru enn til.
  - Elliheimili (Ålderdomshem). Gamalt heilsulítið fólk.
  - Sjúkraheimili (Sjukhem). Fyrir þá sem eru rúmliggjandi að mestu leiti.
  - Sambýli (Gruppboender). Fyrir þroskahefta o.fl.
- Mismunandi tegundir af Seniorboende
- Eigið húsnæði sem gerðar eru sérstakar lagfæringar á með styrk frá sveitarfélaginu. (Bostadsanpassningsbidrag). Þessir styrkir duga yfirleitt að mestu fyrir kostnaði við aðgerðir.

SABO og sveitarfélögin sænsku vinna nú mikið í því að gera úttektir á íbúðarhúsnæði sínu m.t.t. þess hvaða aðgerðir þurfi að ráðast í til að gera það aðgengilegt fyrir aldraða. Tilgangurinn er ekki síst sá að gera sér grein fyrir hvaða húsnæði hentar til slíkra aðgerða og að forgangsraða framkvæmdum.

Hjá SABO telja menn að enda þótt nýtt og varanlegt lyftustyrkjakerfi verði að veruleika verði ekki endilega mikið kapphlaup hjá húsnæðisfélögunum eftir slíkum styrkjum, a.m.k. ekki í byrjun. Frekar verði reynt að stýra flutningum aldraðra í hentug hverfi og hús og reynt að velja þau hús sem best henta til að setja lyftur í og gera aðrar aðgerðir til að bæta aðgengi.

### Íbúðir fyrir 55 ára og eldri (Seniorbostäder)

Eins og greint hefur verið frá hér að framan er Seniorbostäder ein tegund af sérbyggðu húsnæði sem nú ryður sér til rúms í Svíþjóð. Með Seniorbostäder er venjulega átt við venjulegt húsnæði með góðu aðgengi og hlutdeild í sameiginlegum rýmum. Til að komast í slíkar íbúðir þurfa íbúar að vera orðnir 55 ára. Oft er reynt að leita eftir íbúum með svipaðan bakgrunn eða áhugasvið. Engar kröfur eru gerðar um mat á hjálparþörf.

Byrjað var að byggja Seniorbostäder um 1985 og árið 2001 voru um 10.000 slíkar íbúðir í víðsvegar í Svíþjóð. Í dag hefur þeim fjölgað enn frekar, bæði leiguíbúðum og búseturéttaríbúðum. Rannsókn hefur verið gerð meðal íbúa þessara íbúða. Meirihlutinn er konur á aldrinum 70-79 ára sem búa einar í tveggja eða þriggja herbergja íbúðum. Flestir telja íbúarnir heilsu sína góða. Þó notuðu 35% þeirra einhvers konar hjálpartæki, oftast hjólastól. Meðal þess sem spurt var um var eftirfarandi:

- Hvers vegna var flutt í slíka íbúð?  
Algengustu svörin voru að hugmyndin um Seniorbostäder væri góð, að húsin væru vel staðsett og að öryggi væri þar gott.
- Hver er skoðun þín á sameiginlegum rýmum og til hvers eru þau notuð?  
Víðast hvar fór fram einhvers konar sameiginlegt starf í þessum rýmum og sumstaðar mikið. Algengast var að drekka saman kaffi, spila, fara í gönguferðir eða halda veislur.
- Við hvað þarft þú hjálp og hver veitir hana?  
43% íbúa fengu einhvers konar hjálp, venjulega frá börnum, ættingjum eða heimabjónustu. Einnig hjálpa íbúar hver öðrum með smærri viðvik, t.d. að vökva blóm eða sækja póst. Gott samkomulag nágranna er mikilvægt og ýmsir gátu þess að þeir fylgdust hver með öðrum í jákvæðri merkingu.
- Hvað skapar öryggi eða óöryggi?  
Margir nefndu mikilvægi góðra samskipta nágranna sem þekkjast og heilsast. Einnig að tryggt sé að hafa útidyr húsa læstar þannig að hver sem er geti ekki gengið þar um.
- Hvað er gott húsnæði fyrir aldraða?  
Öryggi og góð samskipti við nágranna. Læstar útidyr, talnalás og dyrasími. Hæfilega mikið af sameiginlegu starfi þar sem hver einstaklingur nýtur virðingar án tillits til þess hve mikinn þátt hann tekur í starfinu. Góð staðsetning og nálægð við helstu þjónustu töldu einnig flestir vera mikilvægt. Margir töldu æskilegt að íbúðin væri opin og björt, með yfirbyggðar svalir og glugga í sem flestar áttir. Margir kvörtuðu yfir of litlum geymslum og skápum.

Þetta eru frómar óskir en ljóst er að ekki er auðvelt að uppfylla þær allar í senn.

Af þeim íbúum sem tóku þátt í könnuninni höfðu aðeins örfáir hugsað um að flytja burt. Langflestir sögðu að sér liði vel og töldu að þeir byggju við betri aðstæður en aðrir á þeirra aldri.

### Hjálpartæki á heimilum

Að lokum má nefna að hjálpartækjastofnun í Svíþjóð (Hjálpmæðelsinstitutet) hefur gefið út lítinn bækling þar sem gerð er grein fyrir ýmsum þeim möguleikum sem eru að opnast með nýrri tækni og nýst geta öldruðum og fötluðum inni á heimilunum. Sem dæmi um þetta má nefna:

- Fjarverulás. Þegar útihurð er læst slokknar sjálfkrafa á straujárnri, eldavél o.fl.
- Læsingarljós. Á lyklinum er hægt að athuga hvort hurðinni var læst þegar farið var að heiman.
- Dyrasímaskjár. Þegar hringt er dyrabjöllu getur íbúi séð hver það er í sjónvarpinu.
- Meðalaminnir. Minnir á hvenær taka á lyfin.
- Myndamóttaka. Ættingi eða vinir með myndfarsíma getur sent myndir sem hægt er að sjá í sjónvarpinu.
- Svefnhnappur. Með því að þrýsta á hnapp við rúmið er hægt að tryggja að slökkt sé á öllum hellum, hurðir og gluggar séu læstar og að vatn sé hvergi að renna.

Tækninni fleygir stöðugt fram og það er mikilvægt að eigendur og rekstraraðilar íbúðarhúsnæðis fylgist vel með þeirri þróun og leiti allra leiða til að bæta aðbúnað og öryggi íbúa.



**Finland**



Í Finnlandi eru í gildi lög og reglur um styrki sem ríkið veitir til að setja lyftur í eldri hús. Þessir styrkir nema 50% af heildarkostnaði við hvert verkefni. Styrkirnir eru veittir óháð eignarformi.

Auk þessara styrkja frá ríkinu veita nú flest eða öll sveitarfélög í Finnlandi einnig styrki til sömu verkefna. Þeir styrkir eru yfirleitt 10-15% af kostnaði. Sem dæmi má nefna að styrkir Helsingforsborgar til slíkra verkefna nema nú 10%.

Heildarstyrkveitingar opinberra aðila í Finnlandi til að setja lyftur í eldri hús nema því nú 60-65% af heildarkostnaði við slíkar framkvæmdir. Áður en þessir styrkir komu til var mjög lítið gert í slíkum lyftumálum í Finnlandi en með tilkomu þeirra hafa þessar framkvæmdir tekið mikinn kipp.

Ýmis ljón eru þó á veginum varðandi framkvæmd þeirra. Ákvæði um friðun eldri húsa og spurningar um hönnun og útlit valda oft erfiðleikum varðandi uppsetningu á lyftum utanhúss.

Í eignarhúsnæði og búseturéttarfélögum getur verið erfiðleikum háð að fá nægilegan meirihluta til að ráðast í kostnaðarsamar framkvæmdir. Íbúar neðstu hæðanna sjá sér yfirleitt ekki mikinn hag í því. Þettu eru sömu vandamálin og t.d. Svíar og Norðmenn eiga við að etja.

Helstu rökin sem beitt er til að fá samþykki íbúa neðstu hæða eru yfirleitt þau að markaðsverð íbúða í lyftuhúsum muni hækka. Þetta hefur almennt gengið eftir þar sem ráðist hefur verið í slíkar framkvæmdir.

Opinberir aðilar í Finnlandi veita einnig aðstoð við aðgerðir til að bæta aðgengi innan íbúða. Það er gert í formi hagstæðra lána frá opinberum húsnæðissjóði. Lánin geta numið allt að 40% af framkvæmdakostnaði og bera lága vexti til langs tíma. En þar sem vextir eru mjög lágir í Finnlandi um þessar mundir (um 3%), eins og raunar einnig á hinum Norðurlöndunum (Ísland er þar algjör undantekning) hefur ekki verið mikil eftirspurn eftir slíkum lánnum.

Þessi lán eru einnig veitt til meiri háttar viðhaldsaðgerða, breytinga og lagfæringa á húsnæði og algengt er að aðgerðir til að bæta aðgengi tengist einmitt einhverjum slíkum framkvæmdum.



*Smályfta  
inni í  
stigahúsi.  
Tröppur  
mjókkadjar*





### Almennt

VVO er eitt allra stærsta húsnæðisfélagið í Finnlandi. Það er hlutafélag sem rekur nú um 38.000 íbúðir í 13 dótturfélögum í 75 sveitarfélögum í landinu. Langstærsti hlutinn er leiguíbúðir en einnig búseturéttaríbúðir, hlutdeildaríbúðir og jafnvel íbúðir í einkaeign sem félagið annast rekstur á.

Hjá VVO er nú í gangi sérstök 10 ára áætlun um uppsetningu á lyftum í eldri hús. Áætlunin gerir ráð fyrir að setja lyftur í alls 200 fasteignir á þessum 10 árum, þ.e. í 20 hús á ári og í hverju húsi eru nokkrar lyftur.

Nú eru liðin 3 ár af þessari áætlun og allt hefur gengið vel. Nær eingöngu er um það að ræða að settar eru lyftur inn í stigagangana, en einnig er rætt um sérstök lyftuhús utan við innganga og hefur það verið gert á nokkrum stöðum. Þess má geta að á árunum 1970-1980 byggði VVO 350 hús án lyftu.

Um þessar mundir stendur yfir talsverð hugmyndavinna og naflaskoðun hjá VVO. Verið er að meta stöðu félagsins og samskipti við íbúana, þjófélagsbreytingar og þróun mála innanlands og í alþjóðlegu samhengi.

Íbúaskipti eru mjög tíð hjá félaginu og það hefur í för með sér verulega aukin útgjöld. 28% allra íbúa flytja á hverju ári og 40% ungs fólks sem flytur inn í íbúðir VVO flytur innan árs.

Ein af þeim tilraunum sem félagið er nú að gera varðandi samskipti við íbúana er s.k. fastagestaáætlun. Hún gengur út á það að nýir leigjendur fá aðlögunartíma og geta flutt að vild milli íbúða á vegum VVO fyrstu 2 árin. Allir leigjendur greiða í upphafi tryggingu sem nemur um 2ja mánaða leigu.

Eftir tveggja ára búsetu er tryggingaféð endurgreitt auk þessa er viðhaldsaðgerðum skipt í 3 flokka eftir því hve íbúar hafa verið lengi hjá VVO:

0-2 ár: Aðeins það óhjákvæmilega.

2-5 ár: Auknar viðhaldsaðgerðir.

> 5 ár: Sérstakar viðgerðir og framkvæmdir þar sem íbúar geta sjálfir ráðið miklu um hvað gert er.

Þessi tilraun hófst fyrir tæpum 2 árum og í mars í ár var byrjað að endurgreiða íbúum tryggingaféð.

Hjá VVO er nú talsvert rætt um markaðsetningu, ímynd, samskipti við íbúa, hvaða þjónustu á að bjóða upp á nú og hvert stefnir þróunin. Þeir benda t.d. á að bankar í Finnlandi (og e.t.v. fleiri aðilar) virðast vita um allar konur sem verða ófrískar og senda þeim þegar í stað alls kyns tilboð um þjónustu og fyrirgreiðslu. Hvað á VVO að gera?

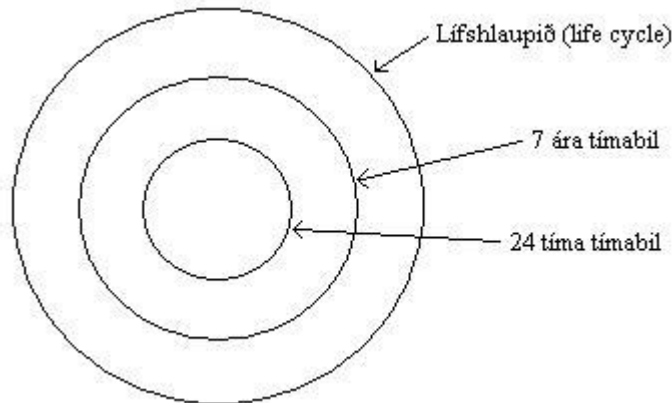
Staðreyndin er, segja þeir, að í dag vitum við mjög mikið um byggingarnar sjálfar og efnið sem í þeim er en sáralítið um íbúana og það sem fram fer innan veggja heimilanna. Hvað er til ráða?

Nú er í gangi viðamikil rannsókn með þátttöku nær allra háskóla í Finnlandi, VVO og ýmissa annara húsnæðisfélaga og byggingaraðila, margra ríkisstofnana og MIT í

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Bandaríkjunum. Kanna á athafnir fólks innan veggja bygginganna og almennt atferli í lífinu og samfélaginu sem heild (skoðanir, vonir og þrár).

Í þessu sambandi er oft talað um hringana 3 varðandi líf fólks:



Heiti verkefnisins er 24 living. Sumir segja að ekki eigi að kalla þetta rannsókn heldur fræðilegar vangaveltur. Sú nafnbót á þó e.t.v. enn betur við fyrirrennara þessa verkefnis:

- 1.stig: 1999: Vision 2010: Mjög fræðilegt.
- 2.stig: 2003: Boendet 2010: Finnland fyrirmyndarríki íbúa.
- 3.stig: 2005: 24 living: Núverandi rannsókn er svo 3ja stigið. Það er mun meira praktískt en hin fyrri og fjallar m.a. um fjölbreytni í húsnæði (þekking, nýbyggingar, viðhald) þar sem íbúinn er í öndvegi ásamt breyttu upplýsinga- og þekkingarsamfélagi.

Breytingar í samfélaginu gerast mjög hratt, hvert stefnir?

- Stytttri vinnutími?
- Alþjóðlegur starfsferill o.m.fl.

Hjá VVO eru nú öll hús tengd með breiðbandi og meðal íbúanna eru um 6.000 einstaklingar sem eru jákvæðir og virkir í þessari umræðu og þetta eru mikilvæg atriði þegar VVO ætlar að fara að hrinda hugmyndum í framkvæmd.

VVO er nú að gera sjálfstæða athugun á þeim breytingum sem eru að verða í Evrópu í samvinnu við Cecodhas sem eru Evrópusamtök húsnæðisfélaganna með aðsetur í Brüssel.

### Félagslegt húsnæði í Finnlandi

Samkvæmt skipulagsáætlun í Finnlandi er gert ráð fyrir að 30-40% af nýjum byggingasvæðum eigi að vera fyrir félagslegt húsnæði (social housing) þ.e. húsnæði sem fjármagnað er af ríkinu á einhvern hátt (þ.m.t. húsaleigubætur) og ætlað fyrir þá sem ekki ráða við að afla sér húsnæðis á almenna markaðnum.

Þetta eru allt hús í háum gæðaflokki enda eru framkvæmdir allar undir ströngu opinberu eftirliti. Nýbyggingar á félagslegu húsnæði hafa nú nær alveg stöðvast. Vegna

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Þess hve vextir eru lágir um þessar mundir vill fólk frekar reyna að kaupa sjálft sitt húsnæði. Þetta getur þó hæglega breyst á stuttum tíma.

Á árinu 2005 voru aðeins byggðar 200 félagslegar íbúðir í Finnlandi en fyrir aðeins 10 árum voru byggðar 15.000 slíkar íbúðir á ári.





**Noregur**



### Almennt

Í Noregi hefur stuðningur opinberra aðila vegna aðgengismála verið að ýmsu leiti svipaður því sem gerist í bæði Svíþjóð og Finnlandi. Í gegnum árin hefur einkum verið um tvenns konar styrki að ræða.

Einstaklingsbundnir styrkir vegna aðgerða innan íbúða og styrkir til að setja lyftur í eldri hús. Síðasta ríkisstjórn afnam að mestu lyftustyrkina en ný ríkisstjórn sem tók við völdum s.l. haust hefur heitið því að koma þeim á aftur og húsnæðisfélögin fylgjast grannt með þróun mála og knýja á um frekari efndir loforða.

Húsnæðisfélögin eiga mikið til við sömu vandamálin að etja við lausn aðgengismála og frændur þeirra í Svíþjóð og Finnlandi s.s. friðunarákvæði eldri húsa, hönnun og útlit o.fl. Erfitt getur reynst að fá aukinn meirihluta íbúa í búseturéttarfélögum fyrir dýrum aðgerðum og því hefur oft verið farin sú leið að tengja aðgerðir vegna aðgengis ýmsum öðrum nauðsynlegum framkvæmdum t.d. vegna viðhalds og endurbóta, breytinga o.s.frv. Með þessu móti hefur eitthvað þokast áleiðis varðandi úrbætur á þessu sviði en þó mjög hægt og segja má að undanfarin ár hafi afar lítið verið gert í að setja lyftur í eldri hús enda enginn opinber stuðningur við slíkar aðgerðir.

Til er þó athyglisverð undantekning frá þessari þróun en í bænum Hamar sem er um 120 km norðan við Oslo hafa á síðustu 10 árum verið settar 112 lyftur í eldri hús og í ár er gert ráð fyrir að settar verði 10 til viðbótar. Í Hamar búa um 25.000 manns og lyftuvæðingin þar hefur vakið mikla athygli í Noregi og víðar. Verður nánar greint frá því síðar.

Samkvæmt nýlegri könnun á þörf fyrir lyftur í eldri hús eru nú um 362.000 íbúðir í lyftulausum húsum sem eru 3 hæðir eða meir. Þar af eru 316.000 í 3-4 hæða húsum en 46.000 í 5-6 hæða húsum. Til að leysa allan þennan vanda þyrfti að setja upp u.þ.b. 40.000 lyftur og kostnaðurinn við það gæti verið um 60 milljarðar norskra króna.

Norsku húsnæðissamtökin NBBL hafa sett fram hugmynd um langtíma lyftuáætlun til 25 ára. Ef gert er ráð fyrir að setja lyftur í öll 5-6 hæða lyftulaus hús og í helminginn á 3-4 hæða húsum er um að ræða að u.þ.b. 200.000 íbúðir fái aðgang að lyftum.

Í kostnaðaráætlun er gert ráð fyrir að hver lyfta þjóni að meðaltali 10 íbúðum og því er um að ræða 20.000 lyftur. Ef gert er ráð fyrir að hver lyfta kosti um 1,5 milljónir NOK er heildarkostnaðurinn um 30 milljarðar NOK sem dreift á 25 ár þýðir kostnað sem er 1,2 milljarðar NOK/ári.

NBBL telur að framlag ríkisins ætti að vera a.m.k. 25% eða um 300 millj. NOK/ári. Einnig verður að gera ráð fyrir að sveitarfélög leggi fé til slíkra framkvæmda enda miklir hagsmunir í húfi.

Eins og áður segir voru lyftustyrkir lagðir niður í tíð síðustu ríkisstjórnar en augu ráðamanna virðast nú vera að opnast fyrir þeim mikla samfélagslega ávinningi sem það

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

hefur í för með sér að bæta aðgengi í eldra húsnæði þannig að aldraðir, fatlaðir og aðrir einstaklingar geti dvalið lengur á eigin heimilum í stað þess að flytja í dýrt sérbyggt húsnæði. Kostirnir við það eru fjölmargir og fjárhagslegur ávinningur ríkis og sveitarfélaga er mikill eins og skýrt hefur komið fram í athugunum sem gerðar hafa verið og má þar sem dæmi nefna Svíþjóð.

Húsbankinn í Noregi (Husbanken) hefur á undanförunum árum og áratugum haft mjög mikilvægu hlutverki að gegna varðanda aðgengismál. Á tímum lyftustyrkjanna sá hann um úthlutun þeirra og mun hugsanlega gera það aftur þegar slíkir styrkir verða teknir upp að nýju.

Í dag veitir Húsbankinn styrki til ýmis konar rannsókna og þróunar- og upplýsingastarfsemi á sviði aðgengismála sem unnin er á vegum háskóla, rannsóknarstofnana, félagasamtaka og fleiri aðila.

Á heimasíðu Húsbankans, [www.husbanken.no](http://www.husbanken.no), er að finna mjög góðar upplýsingar um rannsóknir sem verið er að gera og gerðar hafa verið á sviði aðgengismála, gildandi reglur og leiðbeiningar, fjármögnunarmöguleika, styrki o.fl.

Þar kemur m.a. fram að samkvæmt reglum bankans má veita styrki til að setja lyftur í eldri hús í tveimur áföngum.

1. Til athugunar, undirbúnings og forkönnunar: allt að 50% af kostnaði þó að hámarki 20.000 NOK vegna hvers verkefnis.
2. Til framkvæmda: allt að 80% af kostnaði þó að hámarki 70.000 NOK vegna hvers verkefnis.

Hér er um heimildarákvæði að ræða en eins og að framan greinir hefur litlu fé verið varið til slíkra verkefna síðastliðin ár en talið er að nú muni verða þar veruleg breyting á.

Engar reglur eru um styrki sveitarfélaga vegna lyftuframkvæmda en aðstæður eru metnar í hverju tilfelli fyrir sig og eins og áður segir fer skilningur ráðamanna á þjóðfélagslegu mikilvægi slíkra aðgerða nú hratt vaxandi. Nokkur sveitarfélög hafa þó myndað sjóði sem veita styrki til að setja lyftur í eldri hús. Má þar sem dæmi nefna Hamar, Osló og Bærum.

Sum sveitarfélög í Noregi hafa gefið út mjög metnaðarfulla stefnuyfirlýsingu varðandi aðgengismálin. Þar er farið mjög nákvæmlega yfir hvert viðfangsefnið er og gerð grein fyrir leiðum til úrlausna og áætlun um framkvæmdir. Gott dæmi um þetta er Bergen (Bergen kommune tilgjengelighetsmelding).

Ljóst er að ný ríkisstjórn í Noregi hefur sett aðgengismálin ofarlega á verkefnalistann því í lagafrumvarpi sem liggur nú fyrir þinginu er eftirfarandi ákvæði að finna:

- Frá 1.1.2009 skal í öllum nýbyggingum, mannvirkjum og skipulögðum útisvæðum sem almenningur á aðgang að vera tryggt fullt aðgengi fyrir alla.
- Þann 1.1.2019 skal vera búið að tryggja fullt aðgengi fyrir alla að núverandi byggingum, mannvirkjum og útisvæðum sem almenningi er ætlaður aðgangur að.

NBBL eða Norske Boligbyggelags Landsforbund eru regnhlífasamtök norskra húsnæðisfélaga. Í samtökunum eru nú 92 svæðisbundin húsnæðisfélög með samtals um 4.600 búseturéttarfélög (húsfélög) með 240.000 íbúðum en samtals annast samtökin rekstur á 330.000 íbúðum. Þau annast einnig rekstur á ýmsu öðru húsnæði svo sem verslunar- og atvinnuhúsnæði, opinberum stofnunum o.fl.

Íbúar í íbúðum NBBL eru um 550.000 og félagsmenn eru 702.000. NBBL gætir hagsmuna aðildarfélaganna á ýmsan hátt og á fjölmörgum sviðum. Má þar sem dæmi nefna söfnun tölulegra upplýsinga, grænt bókhald, upplýsinga- og fræðslustarfsemi, samskipti við stjórnvöld varðandi stefnu í húsnæðismálum, samninga um afslætti á vörum og þjónustu til félagsmanna og margs konar önnur aðstoð og þjónusta við aðildarfélögin.

Í rannsókn sem NBBL gerði meðal aðildarfélaganna árið 2000 kom m.a. fram að 37% af öllum íbúðum eru í sérbylí (einbylí, fjórbylí, raðhús) en 63% eru í fjölbylíshúsum sem eru 2 hæðir eða meir. Í 90% af 3.-5. hæða fjölbylíshúsum er engin lyfta.

Samkvæmt upplýsingum frá 2001 fyrir landið allt eru aðeins 7% af öllum íbúðum í Noregi aðgengilegar fyrir fólk í hjólastól.

NBBL vinnur um þessar mundir að því að kortleggja ástandið og stöðu aðgengismála í heild meðal aðildarfélaganna og eftir því sem unnt er í landinu öllu. Síðan er fyrirhugað að funda sérstaklega með helstu lyftufyrirtækjunum um þessi mál.

Ljóst er að mikil og vaxandi umræða er í þjóðfélaginu öllu um stöðu aðgengismála og leiðir til úrbóta og í fjölmiðlum þessa dagana (mars 2006) gerir einn af þungavigtarþingmönnum stjórnarinnar þá kröfu til stjórnar sinnar að stórauðnum fjármunum verði varið til að setja lyftur í eldri hús og að það verði hluti af velferðaráætlun stjórnarinnar sem lögð verður fram nú í vor.

Þingmaðurinn vill að ríkið og Oslóborg geri saman 10 ára áætlun um uppsetningu



*Dæmigerð innilyfta í eldra húsnæði*

á lyftum og aðrar aðgerðir til að bæta aðgengið í eldri fjölbylíshúsum í borginni þannig að eldra fólk og fatlaðir geti búið lengur í eigin húsnæði. Hann bendir á að ungir foreldrar og barnafjölskyldur séu að mörgu leiti í svipaðri stöðu og hann fullyrðir að verðgildi slíkra íbúða muni aukast.

Allt eru þetta rök sem eru vel þekkt úr umræðunni á hinum Norðurlöndunum.



### OBOS

OBOS (Oslo og Omegn Bolig og Sparelag) er langstærsta aðildarfélag NBBL. Félagsmenn eru 201.000 og félagið annast nú rekstur á 105.000 íbúðum, mest eru það búseturéttaríbúðir en einnig lítilsháttar af leiguíbúðum. Starfsmenn eru 780.

Félagið rekur umfangsmikla fjármála- og fasteignastarfsemi og hefur lagt mikla áherslu á að ná fram ýmis konar afsláttarkjörum á vörum og þjónustu fyrir félagsmenn sína og er algennt að um sé að ræða allt að 25% afslátt.

OBOS býður húsnæðisfélögum, sveitarfélögum og fyrirtækjum margs konar þjónustu á sviði nýbygginga, viðhalds, endurbóta og breytinga. Hjá OBOS hefur verið mikill áhugi og umræða um aðgengismál og þar er til staðar mikil þekking á þessu sviði. Lítið hefur hins vegar orðið úr framkvæmdum á undanförunum árum. Fyrir því eru einkum tvær meginástæður:

- Erfitt er að fá aukinn meirihluta fyrir dýrum framkvæmdum og hækkaðri leigu í búseturéttarfélögum, en langflestar íbúðir OBOS eru í slíkum félögum.
- Undanfarin ár hafa opinberir styrkir til slíkra framkvæmda verið litlir sem engir.

Sem dæmi um þessi vandamál má nefna að árið 1997, þegar enn var hægt að fá allt að 80% styrk frá Húsbankanum til að setja lyftur í eldri hús, lágu fyrir fullunnar tillögur og áætlun um kostnað við að setja 3 lyftur í 6 hæða hús í Osló. Í húsinu eru 30 íbúðir og heildarkostnaður var að jafnaði um 210.000 NOK/íbúð en fyrir lág styrkloford frá Húsbankanum fyrir 78% af upphæðinni þannig að greiðslubyrði hvernar íbúðar var að jafnaði um 47.500 NOK/íbúð sem greiða skyldi á löngum tíma með hækkaðri leigu.

Þegar til kastanna kom fékkst ekki aukinn meirihluti fyrir málinu og ekkert varð úr framkvæmdum. Nú er hins vegar aftur farið að ráðgera þessa framkvæmd í búsetafélaginu en þá án allra styrkja a.m.k. eins og staðan er í dag. Það má því segja að aðstæður til lyftuframkvæmda hafi verið erfiðar hjá OBOS á undanförunum árum. Þrátt fyrir það hefur verið ráðist í einstaka verkefni sem tekist hafa ágætlega. Menn bíða nú og munu fylgjast grannt með hvaða athafnir fylgja orðum ríkisstjórnarinnar varðandi stóraukin framlög til lyftuframkvæmda og annara aðgengismála.

Í allri þeirri umræðu sem á sér stað um aðgengismál er mikilvægt að hafa það ávallt í huga að enda þótt uppsetning á lyftum í eldri húsum sé afar mikilvægur þáttur, og yfirleitt sá langdýrasti, er nauðsynlegt að tekið sé fullt tillit til ýmissa annara atriða þegar ráðist er í slíkar framkvæmdir. Má þar sem dæmi nefna bætt aðgengi frá götu að húsi, innan sameignar og innan íbúða. Að öllum þessum atriðum verður að huga í samhengi ef viðunandi niðurstaða á að nást.

Þess má að lokum geta að OBOS er nú að ljúka vinnu við að kanna og skrá þörfina fyrir lyftur og aðrar aðgerðir til að bæta aðgengi í því húsnæði sem þeir reka.

Jafnframt verður unnið að því að leita leiða til lausnar á þeim vanda sem við er að etja. Ljóst er að sá vandi er mikill og það mun taka langan tíma að leysa hann.



### Hamar

Hamar kommuna er eins og áður hefur komið fram um 25.000 manna sveitarfélag sem liggur um 120 km norðan við Osló. Þar er starfandi öflugt húsnæðisfélag HOBBL (Hamar og Omegn Boligbyggelag) sem er eitt af aðildarfélögum NBBL.

Félagið rekur nú um 5.000 íbúðir sem allar eru í búsetufélögum. Í Hamar eins og víða í Noregi er talsvert af fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem byggð voru á árunum 1960-1980 og eru ekki með lyftum.

Um og upp úr 1990 hófust umræður innan félagsins um vandamál vegna ófullnægjandi aðgengis. Árið 1996 hófst svo kerfisbundin vinna við að bæta aðgengi að íbúðum í elstu búsetufélagunum.

Forsenda þessarar vinnu var sú staðreynd að meðalaldur íbúa fór hækkandi og að skert hreyfigeta var orðið alvarlegt vandamál fyrir marga. Í einu búsetufélaginu voru 70% íbúa eldri en 60 ára.

Sé litið til landsins í heild lá eftirfarandi fyrir:

- 90% af fjölbýlishúsum sem eru allt að 4 hæðir hafa ekki lyftu.
- 10% af fjölbýlishúsum sem eru 5 hæðir eða meira hafa ekki lyftu og í 25% af þessum húsum skortir á að aðgengi geti talist viðunandi.
- 80% af núverandi húsnæði verður enn í notkun árið 2020.
- Fjöldi eldri borgara mun tvöfaldast á næstu 50 árum.

Húsnæðisfélagið HOBBL sem leggur metnað sinn í að tryggja íbúum sínum gott húsnæði taldi sig ekki geta setið hjá og horft upp á sífellt fleiri íbúa standa frammi fyrir því vali að flytja á brott eða dvelja meira og minna einangraðir í íbúðum sínum.

Hafin var vinna í nokkrum búsetufélögum til að kanna hvernig íbúar vildu bregðast við þessari þróun. Niðurstaðan var sú að ráðist var í mörg verkefni við endurbætur á húsnæði þar sem uppsetning á lyftum var lykilaðili.

Í upphafi var lögð áhersla á búsetufélög þar sem húsin voru 4 hæðir eða meir og stór hluti íbúanna yfir 60 ára. Eftir að fyrstu verkefnum lauk kom í ljós að barnafjölskyldur sýndu þessu máli einnig mikinn áhuga. Áhuginn á lyftuframkvæmdum fór því vaxandi almennt.

Það voru lykilaðilar í stjórn HOBBL sem áttu frumkvæðið að þessum verkefnum. Þeir voru sannfærðir um að þarfir og óskir íbúanna hefðu breyst verulega frá því húsin voru byggð og með nánu samstarfi við stjórnir búsetufélaganna fengust upplýsingar um óskir íbúanna í hverju félagi fyrir sig.

Húsbankinn tók í upphafi virkan þátt í fjármögnun framkvæmdanna og veitti um 70% styrki til fyrstu 5 verkefnanna, þ.e. áður en slík opinber framlög voru skorin niður. Leitað var til ýmissa lyftuframleiðenda eftir hentugum tæknilegum lausnum. Byggingaryfirvöld í Hamar og BE (Statens Byggetekniske Etat) áttu sinn mikilvæga þátt í að laga byggingareglur að þeim verkefnum sem unnið var að.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Leiðin frá hugmynd að veruleika getur verið bæði löng og grýtt og margir áfangar á þeirri leið. Hjá búsetufélögnum hefur þetta ferli tekið frá 1 til 6 árum en góðir hlutir gerast hægt og hjá HOBBL er lögð mikil áhersla á að gefa öllum verkefnum þann tíma sem þau þurfa. Sé það ekki gert má búast við að ekki náist nægilegur meirihluti meðal íbúa og það getur tafið framkvæmdir svo árum skiptir.

Vönduð kynning og óformlegar viðræður við íbúa reyndust vera afar mikilvægur þáttur í undirbúningi að ákvarðanatöku hjá búsetufélögnum. Nú 10 árum eftir að þessar framkvæmdir hófust í Hamar er staðan þessi:

- Búið er að setja 112 lyftur í eldri hús í 15 búsetufélögum.
- Fjöldi íbúða sem tengist þessum lyftum er 1467.
- Af þessum lyftuverkefnum fengu 79 enga styrki.
- Áætlaðar framkvæmdir 2006: 10 lyftur.

Í öllum þessum verkefnum var ekki aðeins um það að ræða að koma fyrir lyftu heldur voru gerðar margs konar lagfæringar og endurbætur á viðkomandi húsum, stórar og smáar. Þegar framkvæmdir hófust 1996 voru 13% af húsum búsetufélaganna með lyftu en nú er hlutfallið orðið yfir 70%.

Viðbrögð íbúanna við þessum breytingum hafa verið mjög jákvæð og það liggur fyrir að allar þær fasteignir þar sem lyftum hefur verið komið fyrir hafa hækkað í verðgildi á markaðnum.

Hvergi í Noregi hefur verið gert eins mikið af því og í Hamar að setja lyftur í eldri hús og bæta aðgengi íbúa á ýmsan hátt. Hamar hefur því orðið eins konar Mekka þeirra sem vilja kynna sér hvernig hægt er að standa að slíkum framkvæmdum og heimsóknir eru tíðar þangað víða að úr Noregi og jafnvel frá öðrum löndum.



*Við mjókkun stiga þarf að gera sérstakar öryggisráðstafanir, m.a. að koma fyrir brunarörum*



**Danmörk**



### Almennt

Fyrir ekki svo mörgum árum síðan höfðu ýmsir fræðingar áhyggjur af því hve meðalaldur Dana væri lágur, þeir lifðu ekki nægilega heilsusamlegu lífi og létust um aldur fram. Það gera þeir e.t.v. enn en staðreyndin er að öldruðum er að fjölga mikið nú þegar stórar kynslóðir eftirstriðsáranna og upphafsára velferðarríkisins eru að fara á eftirlaun og þeir munu með tímanum þurfa á ýmis konar þjónustu að halda.

Þar við bætist að fjöldi þeirra Dana sem ná 100 ára aldri hefur vaxið mjög hratt. Í nýju yfirliti frá Danmarks statistic kemur fram það sem menn töldu sig í raun vita: Á síðustu 10 árum hefur öldruðum fjölgað en ungu fólki fækkað í Danmörku.

Þann 1.1.2006 voru Danir á aldrinum 55-64 ára 38% fleiri en fyrir 10 árum og fram til ársins 2050 er gert ráð fyrir að fólki á venjulegum starfsaldri, þ.e. 25-64 ára, muni fækka um 14% en að þeim sem eru 65 ára og eldri muni fjölga um 69%.

Þessar komandi kynslóðir aldraðra munu sem einstaklingar gera a.m.k. jafn miklar kröfur og aðrir í þjóðfélaginu ólíkt því sem áður var. Þessir einstaklingar eru vanir að gera kröfur til lífsins og þá ekki síst til þess í hvernig húsnæði þeir vilja búa og með hverjum. Af hverju ættu þessar þarfir að breytast bara vegna þess að þeir verða eldri og þarfnast umönnunar?

Langflestir aldraðir telja öruggast og best að búa áfram á eigin heimili eins lengi og mögulegt er og fá heimsendan mat og aðra þjónustu þegar þess gerist þörf.

Fræðimaður sem rannsakað hefur þróun húsnæðismála aldraðra í gegnum aldirnar kemst að þeirri niðurstöðu að í rauninni sé ekki lengur þörf á að byggja sérstakt húsnæði fyrir aldraða.

Það er nefnilega staðreynd að langflestir aldraðir búa í venjulegum íbúðum allt að 80-90 ára aldri. Það gera þeir vegna þess að þeir vilja það helst, vegna þess að þeir hafa efni á því og vegna þess að þeir geta fengið eða greitt fyrir margs konar aðstoð og þjónustu á heimilinu. Eina vandamálið sem er óleyst er að stórbæta aðgengi í núverandi húsnæði.

Hins vegar er mikil þörf á sjúkra- og þjónustuhúsnæði fyrir aldraða og mikilvægt að ráða bót á þeim vanda sem hraðast. Með nógildandi reglum í skipulags- og byggingalögum varðandi aðgengi að byggingum og innan íbúða má því segja að framtíðarhúsnæði aldraðra verði venjulegar nýjar íbúðir þar sem fullt tillit er tekið til aðgengismála.

Hjá stjórnvöldum og í þjóðfélaginu í heild er nú vaxandi áhugi á og umræða um hina svokölluðu “eldribylgju” eða “eldribyrði” sem fyrirsjáanleg er. Menn gera sér nú mun betur grein fyrir og viðurkenna að það verður að bæta aðgengi í eldra húsnæði.



*Göngugrindur – algeng hjálpartæki*

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Rökin eru bæði eldribylgjan og jafnréttissjónarmið, þ.e. krafan um aðgengi sem flestra í fjölbýlishúsum og að hreyfihamlaðir geti búið í íbúðum sínum.

Í byggingum sem risu fyrir og upp úr síðari heimsstyrjöld er mikil og margvísleg þörf fyrir að endurbæta eða endurgera þessar byggingar. Forsendur á íbúðamarkaði hafa breyst mikið og það sem var eftirsótt fyrir 50 árum getur á margan hátt verið úr takt við tímann í dag. Þetta á ekki hvað síst við um aðgengismálin en þar er uppsetning á lyftum langmikilvægasti einstaki þátturinn.

Samtök íbúðareiganda í Danmörku (Grundejernes Investeringsfond) hafa gert viðamikla athugun á möguleikum þess að setja lyftur í eldri hús og vandamálum því tengt.

Eitt af því sem þar kemur fram er nauðsyn þess að veittar séu vissar undanþágur frá gildandi byggingareglugerð þegar um er að ræða að bæta aðgengi í eldri byggingum.

Raunar er í reglugerðinni sjálfri að finna ákvæði um slíkar heimildir sem gert er ráð fyrir að unnt sé að veita ef ekki er talið raunhæft að að hægt sé að uppfylla kröfur byggingareglugerðar um stærð á lyftum og aðgengi. Ákvæðið hljóðar í lauslegri þýðingu þannig:

*“Frávíksákvæði varðandi endurbætur og endurbyggingu eldra húsnæðis má beita þegar byggingayfirvöld meta aðstæður þannig að ella verði verkið óframkvæmanlegt án verulegra breytinga á húsnæðinu”.*

Helstu atriði sem undir þetta ákvæði falla eru kröfur um stærð á lyftum, aðgengi að og frá lyftum, brunakröfur og kröfur Vinnueftirlits. Um öll slík frávíkstilfelli gilda sérstakar reglur um til hvaða aðgerða skuli grípa til að tryggja ávallt öryggi íbúa og þjónustuaðila á viðunandi hátt. Þessum frávíksákvæðum hefur margoft verið beitt í Danmörku á undanförunum árum í tengslum við aðgerðir til að bæta aðgengi í eldra húsnæði.

Hugtakið smályfta (minielevator) er notað um lyftur sem ekki uppfylla kröfur byggingareglugerðar um lágmarksstærðir og aðgengi. Samkvæmt gildandi reglugerð eru minnstu innanmál á lyftum 110 x 140 cm og þær eiga að taka a.m.k. 8 einstaklinga. Þessum stærðum af lyftum er oft ómögulegt að koma fyrir a.m.k. inni í eldra húsnæði.

Samtök húseigenda létu því gera sérstaka rannsókn á því hve lítil lyfta getur verið sem þjóna á einum einstaklingi í stoðgrind. Niðurstaðan var sú að rétt sé að miða við að minnsta innanmál á lyftum sem settar eru í eldra húsnæði til að bæta aðgengi verði 90 x 90 cm (í Noregi er miðað við 80 x 100 cm).

Það getur oft verið flókið tæknilegt úrlausnarefni að koma fyrir lyftu í eldra húsnæði og stundum jafnvel nær ómögulegt.

Í Danmörku er einkum um 4 aðferðir eða flokka að ræða:

1. Sérbygging utan við hús með eða án aðgengis gegnum svalir eða svalagang.
2. Innanhúss í rými brunastiga sem þá eru aflagðir.
3. Innanhúss innan í stigahúsi þar sem rými er eða með skerðingu á stigabreidd.
4. Innanhúss með skerðingu á íbúðum og byggingu á lyftuhúsi þar.



## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Af þessum flokkum eru tveir þeir fyrstu algengastir en innan hvers flokks getur verið um nokkra undirflokka að ræða.



*Utánalyggjandi lyftuhús úr gleri*



*Sérstök viðbygging til að bæta aðgengismál*

Fjármögnun lyftuframkvæmda og annara aðgengismála getur verið með ýmsu móti. Meðan á framkvæmdum stendur eru þær oft fjármagnaðar með eiginfé og lausafjármagni en til lengri tíma með hækkaðri húsaleigu í þeim íbúðum sem aðgerðanna njóta.

Styrkveitingar opinberra aðila eru einkum tvenns konar.

1. Einstaklingsbundnir styrkir til aðgerða innan íbúðar. Það eru sveitarfélögin sem hafa með höndum slíkar styrkveitingar sem geta numið allt að 100% af kostnaði.
2. Lyftustyrkir. Ríkið fjármagnar vaxtamun á markaðslánnum (nú ca. 7%) og hagstæðum lánnum til lyftuframkvæmda (nú 3,4%). En aðalstyrkveitandinn í slíkum framkvæmdum er Landsbyggefonden sem á undanförunum árum hefur varið 60-70 milljónum DKK til slíkra framkvæmda.

Í ár mun sjóðurinn veita um 150 milljónir DKK í styrki sem sýnir stóraukinn áhuga á þessum málaflokki. Þá veitir sjóðurinn Real Dania einnig einhverja styrki til lyftuframkvæmda og annara aðgerða til að bæta aðgengi í eldra húsnæði.

Í öllum slíkum styrkveitingum er lögð sérstök áhersla á að ekki sé um staka lyftuframkvæmd að ræða heldur heildaraðgerð til að bæta aðgengi til og frá lyftu, í sameign og innan íbúða auk uppsetningar á lyftunum sjálfum.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Árleg heildarupphæð lyftustyrkja í Danmörku er aðeins dropi í hafið miðað við þá miklu þörf sem fyrir hendi er. Upphæðin fer að vísu vaxandi en það er mikill galli að um fjárframlögin sjálf gildi engar fastar reglur sem framkvæmdaaðilar geta byggt á. Það gilda ítarlegar reglur um til hvers konar aðgerða megi veita styrki og hvernig að því skuli staðið en um heildarfjármagn er lítið fast í hendi.

Þess má svo geta að samkvæmt nýlegri könnun er nú 603.000 íbúðir án aðgangs að lyftu í fjölbýlishúsum í Danmörku.



BL

BL eða Boligselskabernes Landsforening eru hagsmunasamtök um 700 almennra húsnæðisfélaga sem annast rekstur yfir 500.000 íbúða í Danmörku. Þessar íbúðir eru í 8000 deildum í 271 sveitarfélagi um allt land.

Nær öll almenn húsnæðisfélög eru meðlimir í BL. Félögin eru mjög mismunandi að stærð, allt frá undir 10 íbúðum upp í yfir 30.000 og frá næstu áramótum allt að 50.000 íbúðir.

BL vinnar að hagsmunum aðildarfélaga sinna og íbúa í húsnæði þeirra með því að hafa áhrif á þróun húsnæðisgeirans á sviði efnahagsmála, tæknimála, félagsmála o.fl. Þetta gera samtökin með því að koma fram fyrir hönd aðildarfélaganna í samskiptum við opinbera aðila, með því að veita hinum almennu húsnæðisfélögum þjónustu og ráðgjöf og með því að halda uppi margvíslegri fræðslustarfsemi og upplýsingagjöf fyrir íbúa, starfsfólk, leiðbeinendur og stjórnendur.

Eitt af þeim verkefnum sem BL hefur beitt sér fyrir meðal aðildarfélaganna er athugun og skráning á ástandi aðengis í húsnæði samtakanna. og færsla í gagnagrunn sem verður öllum aðgengilegur.

Þar verður þá hægt að fá upplýsingar og sækja um íbúðir með mismunandi mikið aðgengi. Þarna verður gerð grein fyrir möguleikum á aðgengi fyrir fólk í hjólastólum, göngugrindum, hreyfihamlaða og fyrir fólk sem býr við margs konar aðra fötlun.

Í gagnagrunninum geta einstaklingar, sveitarfélög og ýmsir aðrir athugað framboð á íbúðum út frá mörgum mismunandi forsendum. Það eru húsnæðisfélögin sjálf sem annast skráninguna í samvinnu við miðstöð aðgengismála í Danmörku (Dansk Center For Tilgængelighed). Áhersla er lögð á að skráningin sé einföld og að þeir starfsmenn félaganna sem hana framkvæma þurfi ekki á sérþekkingu að halda.

Það er miðstöð aðgengismála sem stýrir verkefninu og hefur sér til aðstoðar ráðgjafahóp sem skipaður er fulltrúum frá ýmsum opinberum aðilum og félagasamtökum aldraðra og fatlaðra.

Talsverðar vonir eru bundnar við uppsetningu gagnagrunnsins og gert er ráð fyrir að tilkoma hans muni auðvelda félagsmálayfirvöldum og einstaklingum leit að hentugu húsnæði fyrir þá sem búa við fötlun af einhverju tagi.

Jafnframt er talið að nýting á því húsnæði húsnæðisfélaganna sem hentar fyrir aldraða og fatlaða verði markvissari og betri.



AKB

AKB er almennt húsnæðisfélag sem rekur nú um 16.000 íbúðir. Félagið var stofnað árið 1913 af ýmsum fagfélögum á samvinnugrundvelli og hét og heitir Arbejdernes Kooperative Boligselskap.

AKB er svonefnt rekstrarfélag (forretningsforörer-selskap) sem stýrir í dag 10 dótturfélögum í 10 sveitarfélögum á Kaupmannahafnarsvæðinu. Húsfélögin eða deildirannar eru 71, starfsmenn eru 320, þar af starfa 100 í höfuðstöðvum félagsins en 220 hjá hinum ýmsu deildum og sjá þar um stjórnun, rekstur, íbúðaþjónustu, þríf o.fl.

Tilgangur félagsins er að byggja, leigja, stjórna rekstri og viðhaldi og að endurbæta og endurgera núverandi íbúðir og sameignir þannig að þær fullnægi kröfum tímans. Félagið er sjálfbært en á ekki að skila hagnaði (non profit). Þar ríkir íbúalýðræði og íbúarnir geta ráðið miklu um starfsemi og afkomu viðkomandi deildar eða húsfélags.

Félagið rekur mismunandi gerðir af húsnæði:

- Almennar íbúðir sem er úthlutað af félaginu sjálfu. Viðkomandi sveitarfélag hefur þó rétt til að ráðstafa 25% af nýbyggingum.
- Íbúðir fyrir aldraða (Eldreboliger) hafa verið byggðar á síðustu 19 árum og eru allar með fullkomnu aðgengi. Þar geta fatlaðir einnig fengið íbúðir án tillits til aldurs. Það eru sveitarfélögin sem úthluta þessum íbúðum öllum.
- Íbúðir fyrir ungt fólk. Hér er einkum um að ræða námsfólk og það eru yfirleitt félögin sjálf sem úthluta þessum íbúðum.
- Stofnanir og hjúkrunarheimili (institutioner og plejehjem). Sveitarfélögin úthluta íbúðum.

Íbúðir AKB hafa verið byggðar á tímabilinu 1913 og fram til dagsins í dag og í mörgum af eldri íbúðunum er aðgengi algjörlega ófullnægjandi miðað við þær kröfur sem gerðar eru í dag.

AKB hefur markað sér þá stefnu að bæta eins og kostur er aðgengi í þeim íbúðum sem félagið hefur yfir að ráða. Aðstæður eru hins vegar þannig nú að opinber stuðningur við meiriháttar aðgerðir til að bæta aðgengi, svo sem uppsetning á lyftum í eldri hús, er mjög af skornum skammti.

AKB er hinsvegar langt komið með vinnu við að skoða og skrá allar almennar íbúðir sínar m.t.t. hvernig háttað er aðgengi að þeim (sbr. verkefni BL hér að framan).

Íbúðunum er skipt upp í 4 flokka:

- A. Íbúðir með viðunandi aðgengi fyrir hjólastóla.
- B. Íbúðir með viðunandi aðgengi fyrir hjálpargrindur.
- C. Íbúðir með viðunandi aðgengi fyrir hreyfihamlaða. Mest 7 tröppur sem þarf að ganga.
- D. Allar aðrar íbúðir.

Nú er búið að skoða 11.971 íbúð. Niðurstaða flokkunar er þessi:

- A. 81 íbúð eða 0.7%
- B. 409 íbúðir eða 3.4%
- C. 3495 íbúðir eða 29.2%

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

### D. 7.986 íbúðir eða 66.7%

Nú er verið að yfirfara teikningar af íbúðum og kanna sérstaklega hvað gera þurfi t.d. til að íbúðir í flokki B færist upp í flokk A.

Eins og áður segir liggur opinber stuðningur til slíkra framkvæmda ekki á lausu um þessar mundir og þau verkefni sem ráðist er í verður yfirleitt að fjármagna með eigin framlagi íbúa og hækkun húsaleigu. Því hefur ekki verið mikið gert á þessu sviði hjá húsnæðisfélögunum á síðustu árum.

Félögin hafa hins vegar unnið ýmsa undirbúningsvinnu eins og t.d. flokkun aðgengis sem greint var frá hér að framan og stöðugt er reynt að þrýsta á stjórnvöld um aukin framlög til þessara mála.

Það má segja að Landsbyggefonden sé nánast eini aðilinn sem um þessar mundir veitir beina styrki til að bæta aðgengi í eldra húsnæði en þó yfirleitt eingöngu þegar það er hluti af stærri verkefnum varðandi viðhald eða endurbætur. Þar er ekki um föst lögbundin framlög að ræða heldur ákveðnar upphæðir sem stjórnvöld ákveða öðru hvoru að varið skuli til þessa málaflokks.

Sú undirbúningsvinna sem AKB og fleiri húsnæðisfélög hafa látið vinna gerir það að verkum að þau eru í startholunum þegar úr kann að rætast varðandi fjármögnun kostnaðarsömustu framkvæmdanna.

Sem dæmi má nefna að hjá AKB eru 3 fjölbýlishús í úthverfi Kaupmannahafnar þar sem búið er að koma aðgengismálum innan íbúða í gott horf en vegna skorts á fjármagni er aðeins búið að setja lyftu í eitt af húsunum.

Ekki er talið raunhæft að hægt sé að koma öllu eldra húsnæði í viðunandi ástand varðandi aðgengi en framangreind úttekt AKB sýndi að raunhæft væri að ráðast í framkvæmdir í a.m.k. 17 af þeim 62 deildum félagsins þar sem eru almennar íbúðir ef til fengist fjármagn.



*Utanályggjandi lyftuhús, tengt svölum*

### Sambýli fyrir fullorðna

Eitt af þeim húsnæðisformum sem njóta vaxandi vinsælda í Danmörku eru sambýli fullorðinna (Seniorbofællesskaber) sem hugsuð eru fyrir fólk sem orðið er 50 ára, börnin flutt að heiman og áhugi er ekki lengur fyrir að búa í eigin húsnæði eða almennri leiguíbúð.

Slík sambýli eru til í ýmsum stærðum og gerðum og samskipti og samvera íbúanna getur verið með margvíslegu móti og mjög mismikil. Tilgangurinn er að skapa framtíðarhúsnæði fyrir fullorðið fólk sem þannig undirbýr efri árin í tíma.

Allar slíkar íbúðir eru með fullkomnu aðgengi og þar eru gert ráð fyrir að hægt sé að veita margs konar sameiginlega og einstaklingsbundna þjónustu þegar þess kann að gerast þörf.

Þetta húsnæðisform sem hentað getur ákveðnum hluta fullorðinna, aldraðra og fatlaðra er að sjálfsögðu engin heildarlausn á húsnæðismálum þeirra.

Í tengslum við þetta er áhugavert að skoða hvað þeir sem eru að nálgast efri árin telja skipta máli varðandi það húsnæði sem þeir helst vilja búa í á efri árum. Í umfangsmikilli könnun sem gerð var varðandi þetta meðal fólks á aldrinum 50-65 ára kom m.a. eftirfarandi fram:

- Flestir vilja búa sem lengst í sínu eigin húsnæði.
- Fleiri en fyrr vilja flytja “í tíma” í framtíðarhúsnæðið.
- 3 af hverjum 4 vilja íbúð sem hentar sérstaklega fyrir eldra fólk.
- Af eigendum húsnæðis vill helmingur áfram eiga sitt húsnæði en helmingurinn leigja.
- Íbúðin þarf að vera 3 herbergi eða meir.
- Flestir vilja búa áfram í sama hverfi en lítill minnihluti telur það ekki skipta mál.
- Helmingur vill búa í rólegu umhverfi en helmingur vill að í hverfinu sé eittnvað líf og fjör.
- Margir vilja búa miðsvæðis og hafa góð samskipti við nágranna sína.
- Aðeins fáir vilja búa í sérstökum hverfum eða bæjarhlutum fyrir eldra fólk.

Í framhaldi af þessu hafa menn svo velt fyrir sér hvaða kostum ákjósanleg íbúð fyrir aldraða eigi að vera búin. Slík íbúð þarf að uppfylla að lágmarki eftirfarandi skilyrði:

- Vel staðsett m.t.t. almenningssamgangna, verslunar og þjónustu.
- Hindrunarlaust aðgengi, engar tröppur úti og inni.
- Sameiginleg rými.
- Auðveldur aðgangur að útivistarsvæði.
- Nægilegt rými fyrir hjólastól eða önnur hjálpartæki í eldhúsi og á baði.

Verðugt verkefni fyrir skipulagsyfirvöld og hönnuði.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Þess má að lokum geta að til framtíðar litið er talið að þurfi að fjölga íbúðum sem henta öldruðum í Danmörku um allt að 1-200.000 íbúðir.



KAB er stærsta húsnæðisfélagið í Danmörku og það hefur einnig með höndum umfangsmikla byggingastarfsemi. Það eru íbúarnir sem eiga félagið og velja stjórn þess.

Félagið rekur nú um 35.000 íbúðir á höfuðborgarsvæðinu og veitir einnig öðrum húsnæðisfélögum, sveitarfélögum og fleiri aðilum margs konar þjónustu einkum á sviði byggingastarfsemi.

Félagið leggur áherslu á að bjóða fram vandaðar íbúðir fyrir alla þjóðfélagshópa. Íbúalýðræði, áhersla á þarfir einstaklinganna og þjónusta við íbúana eru grundvallaratriði.

KAB var stofnað árið 1920 og hefur í gegnum árin verið þekkt m.a. fyrir öflugra byggingastarfsemi. Eins og mörg önnur húsnæðisfélög í Danmörku leggur KAB mikla áherslu á endurbætur á eldra húsnæði félagsins og þar skipa aðgengismálin mikilvægan sess.

Eins og hjá AKB hefur hinsvegar ekki verið mikið framkvæmt á því sviði síðustu árin og ástæðan er erfiðleikar við fjármögnun slíkra verkefna. Félagið er aðili að BL og eins og áður segir er þar stöðugt unnið að lausn þessara mála.

Ákveðið hefur verið að frá 1.1.2007 sameinist félögin AKB og KAB og verður þá til lang stærsta húsnæðisfélag Danmerkur sem rekur rúmlega 50.000 íbúðir af öllum gerðum auk byggingastarfsemi og ýmissa annarra verkefna.



**FSB**

FSB (upphaflega Foreningen Socialt Boligbyggeri) var stofnað árið 1933. Það er almennt húsnæðisfélag sem rekur um 14.000 íbúðir í Kaupmannahöfn og 800 í Gladsaxe. Það sér einnig um rekstur ýmissa annarra fasteigna svo sem stúdentagarða, þjónustuíbúðir, elliheimili o.fl.

Hjá félaginu starfa um 250 manns. FSB er eins og nær öll önnur almenn húsnæðisfélög í Danmörku aðili að BL.

FSB á það sameiginlegt með mörgum öðrum húsnæðisfélögum að lögð er áhersla á umhverfismál og endurbætur á eldra húsnæði og eins og áður segir eru aðgengismálin þar einn mikilvægasti þátturinn.

Beinar framkvæmdir á því sviði hafa ekki verið umfangsmiklar á síðustu árum vegna erfiðleika við fjármögnun. Nú er unnið er að margs konar undirbúningsvinnu, skoðun á húsnæði, skráningu o.fl. sem er mikilvægt að liggi fyrir þannig að á markvissari hátt verði hægt að hefja framkvæmdir þegar viðunandi lausnir hafa fengist varðandi fjármögnun verkefna. Landsbyggefonden hefur á undanförunum árum veitt fjárhagslegan stuðning til slíkra undirbúningsverkefna.

## Niðurstöður

Hjá nágrönnum okkar á Norðurlöndum fer nú fram mikil og vaxandi umræða um aðgengi að eldra íbúðarhúsnæði. Þessi umræða tengist mjög umræðunni um húsnæðismál aldraðra og öryrkja og annara hópa með sérþarfir en fleiri þættir tengjast einnig þessu málefni.

Má þar sem dæmi nefna ýmis félagsleg sjónarmið, jafnréttismál, efnahagsmál, ábyrgð ríkis og sveitarfélaga o.fl. Segja má að aðstæður, að því er varðar aðgengi að eldra húsnæði, séu um margt líkar á Norðurlöndunum.

Í löndunum er gríðarlegur fjöldi af íbúðum í fjölbýlishúsum sem eru 3-4 hæðir eða meir og hafa ekki lyftu og skortir einnig ýmislegt annað sem nauðsynlegt er til að aðgengi geti talist viðunandi.

Þannig er talið að í Svíþjóð þurfi að setja lyftur í 75.000 stigaganga, í Noregi er þessi tala 40.000 og í Danmörku um 60.000. Þetta er gríðarlegt viðfangsefni og verður ekki leyst á skömmum tíma.

Í öllum löndunum er hins vegar hafin markviss vinna við að takast á við vandann. Verið er að skilgreina þörfina nákvæmlega, skoða tæknilegar lausnir og útfærslur, leita leiða til fjármögnunar og gera áætlanir um framkvæmdir til lengri og skemmri tíma.

Algengt er að aðgerðir til að bæta aðgengi tengist ýmsum öðrum stórum framkvæmdum í viðhaldi og endurbótum á íbúðarhúsnæði. Fjármögnun slíkra framkvæmda er með ýmsu móti en sameiginlegt er að öflun lánsfjár meðan á framkvæmdum stendur virðist ekki vera vandkvæðum bundið en vaxtastig er nú mjög lágt í þessum löndum.

Hækkun húsaleigu og húsnæðiskostnaðar fylgir langoftast í kjölfar slíkra framkvæmda og þar sem kostnaður við að setja lyftur í hús er mjög mikill er það víða talsverðum vandkvæðum háð að afla nægilegs fylgis meðal leigjenda eða eigenda fjölbýlishúsa við svona framkvæmdir enda er íbúalýðræði afar sterkt og virkt mjög víða á Norðurlöndunum.

Ýmsar rannsóknir sem gerðar hafa verið sýna eindreginn vilja flestra einstaklinga til að búa sem allra lengst í eigin húsnæði ef þeim er það mögulegt húsnæðisins vegna.

Fyrir þessu eru ýmsar ástæður og má þar t.d. nefna að flestir telja ákveðið öryggi fólgið í að þekkja nágrenni sitt, kannast við nággranna, þekkja verslanir og þjónustuaðila, aukin útivist o.fl. Talið er að þessi atriði og fleiri þættir dragi verulega úr félagslegri einangrun aldraðra og fatlaðra einstaklinga.

Rannsóknir sýna einnig að þjóðfélagslegur ávinningur er mjög mikill. Í Svíþjóð er kostnaður við fullkomna heimaþjónustu við hvern einstakling aðeins um 40% af því sem það kostar ef sami einstaklingur flytur í sérbyggt húsnæði. Þar er sparnaðurinn talinn vera 263.300 SEK/ári fyrir hvern einstakling sem getur frestað því að flytja í sérbyggt húsnæði en fær í staðinn fullkomna heimaþjónustu.

Það eru ekki síst þessar staðreyndir sem hafa vakið áhuga og opnað augu ráðamanna fyrir mikilvægi þess að gera sem flestum kleift að búa lengur í eigin húsnæði. Og það sem gera þarf til að svo megi verða er að bæta verulega aðgengi í eldra húsnæði.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

Slíkt kostar vissulega mikið fjármagn og mikla vinnu en ávinningurinn er verulegur bæði fjárhagslega og ekki síður aukin lífsgæði einstaklinganna.

Langstærsti þátturinn í aðgerðum til að bæta aðgengi í eldri húsum er yfirleitt uppsetning á lyftum. En ýmislegt fleira þarf að koma til svo sem bætt aðkoma að húsum og lyftum, aðgengi í sameign og ekki hvað síst aðgengi innan íbúða. Því er nauðsynlegt að vandinn sé skoðaður heildstætt og síðan leitað viðeigandi lausna.

Oft eru þetta umfangsmiklar og kostnaðarsamar framkvæmdir og því er eðlilegt að eigendur húsnæðis, rekstraraðilar og opinberir aðilar beini nú mjög sjónum sínum að lausn þessara mála.

Eins og áður segir er mikill þjóðfélagslegur ávinningur af bættu aðgengi og betra lífi fyrir einstaklingana. Það verður því að teljast eðlilegt að opinberir aðilar, ríki og sveitarfélög, sem hafa fjárhagslegan ávinning af því að einstaklingar geti dvalið sem lengst í eigin húsnæði, leggi fram fjármuni til að stuðla að því að svo megi verða.

Staðan á Norðurlöndunum varðandi framlög ríkis og sveitarfélaga til að bæta aðgengi er í stuttu máli þessi:

1. Aðgerðir innan íbúða.

Í öllum löndunum eru veittir styrkir til að bæta aðgengi innan íbúða. Þetta eru oftast einstaklingsbundnir styrkir og yfirleitt eru það sveitarfélögin sem hafa umsjón með veitingu þeirra. Upphæðirnar eru breytilegar, allt frá því að vera niðurgreiðsla á lánsfjárvöxtum og allt að 100% fjármögnun.

2. Lyftustyrkir.

Beinir styrkir til lyftuframkvæmda hafa verið að koma fram á síðustu árum. Stundum er um að ræða einstakar fjárveitingar á fjárlögum ríkis eða sveitarfélaga en ekki föst lögbundin framlög sem eigendur og rekstraraðilar íbúðarhúsnæðis geta byggt áætlanir sínar á.

Það er því ekki hægt að segja að verulega stór skref hafi verið stigin til að leysa vandann en stöðugt er unnið að því að tryggja aukin og reglubundin fjárframlög. Segja má að það miði hægt en örugglega í rétta átt.

Á þessu sviði hafa Finnar gengið lengst en þar hóf ríkið fyrir fáum árum að styrkja lyftuframkvæmdir sem nemur 50% af heildarkostnaði framkvæmdar og sveitarfélög þar í landi veita 10-15% styrk til viðbótar.

Þetta hefur orðið til þess að mikið fjör hefur fæst í lyftuframkvæmdur og aðrar aðgerðir til að bæta aðgengi á undanförunum árum. Þá má einnig nefna Hamar í Noregi, sem er 25.000 manna sveitarfélag. Þar hafa eldhugar á síðustu 10 árum staðið fyrir uppsetningu á um 120 lyftum, með og án styrkja. Þessar lyftur þjóna nú um 1600 íbúðum.

Uppsetning á lyftum í eldri hús er oft flókin framkvæmd tæknilega séð og í mörgum tilfellum er óframkvæmanlegt að uppfylla nýjustu kröfur byggingaryfirvalda varðandi alla þætti slíkra framkvæmda.

Sveitarfélög og byggingaryfirvöld hafa því víða samþykkt að veita undanþágur frá ýtrustu reglum, þó þannig að aldrei sé skert öryggi íbúa og þjónustuaðila. Slíkar



## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

undanþágur snerta einkum stærðarkröfur, kröfur um fyrirkomulag brunavarna, kröfur vinnueftirlits o.fl.

Í sumum tilfellum hafa húseigendur og framkvæmdaaðilar bætt nýrri hæð ofan á fjölbýlishúsin, í tengslum við uppsetningu á lyftum, og hafa þannig náð að fjármagna lyftuframkvæmdir sem annars hefði verið útilokað að ráðast í.

Það er ljóst að alls staðar á Norðurlöndunum er reynslan af aðgerðum til að bæta aðgengi að eldra húsnæði mjög góð. Þetta á jafnt við um íbúana sjálfa sem og eigendur húsnæðis, rekstraraðila, félagsmálayfirvöld og aðrar stofnanir ríkis og sveitarfélaga.

Flest bendir til að á komandi árum muni umræðan um þessi málefni fara enn vaxandi og að framkvæmdir á þessu sviði eigi eftir að stórukast með vaxandi þátttöku ríkis og sveitarfélaga.



### Staðan á Íslandi



Hvernig er svo staðan á Íslandi varðandi þau mál sem hér hefur verið fjallað um?

Það er ljóst að bein fjárframlög opinberra aðila til að bæta aðgengi í eldra húsnæði eru lítil sem engin. Lyftustyrkir þekkjast ekki og nær engin dæmi munu vera um framlög til einstakra aðgerða innan íbúða.

Hér þarf að verða breyting á og ef litið er til reynslu frænda okkar á Norðurlöndum er nauðsynlegt að sem allra fyrst verði gripið til aðgerða til að flýta fyrir þróun mála.

Hér er lagt til að þær aðgerðir feli m.a. í sér eftirfarandi:

1. Ástandskannanir. Gera þarf ítarlega úttekt á ástandi íbúðarhúsnæðis m.t.t. aðgengis. Í upphafi er rétt að leggja áherslu á fjölbýlishúsin en síðar meir er áhugavert að kanna einnig stöðuna í öðrum tegundum húsnæðis. Mikilvægt er að slík skráning og niðurstöður verði gert aðgengilegt fyrir alla þá sem áhuga hafa og þess óska.
2. Framkvæmdaáætlun. Á grundvelli kannana þarf að setja markmið og gera raunhæfar áætlanir til lengri og skemmri tíma um til hvaða aðgerða þurfi að grípa og hvernig þeim verði hægt að hrinda í framkvæmd.
3. Aðgerðir innan íbúða. Árlega veiti opinberir aðilar ákveðna upphæð til slíkra framkvæmda. Styrkir til einstakra framkvæmda geti í upphafi numið allt að 50% af heildarkostnaði. Til frambúðar verði um lögbundin fjárframlög að ræða án þaks á heildarútgjöldum.
4. Lyftustyrkir o.fl. Hér verði einnig í upphafi um að ræða ákveðna árlega fjárveitingu til að setja upp lyftur svo og til annarra aðgerða svo sem varðandi aðkomu að húsi og lyftu og innan sameignar. Síðar verði framlög til slíkra aðgerða lögbundin og án heildarþaks og verði ekki lægri en 50% af framkvæmdarkostnaði.
5. Lánveitingar frá Íbúðalánasjóði. Íbúðalánasjóður veiti hagstæð lán til framkvæmda sem tryggja bætt aðgengi að eldra húsnæði.

## Staða aðgengismála á Norðurlöndum

6. Frávik frá byggingareglugerð. Veittar verði vissar undanþágur frá gildandi reglugerð þegar um er að ræða að bæta aðgengi að eldra húsnæði. Í því sambandi verði tekið mið af reynslu Dana og annarra Norðurlandabjóða varðandi þetta atriði.
7. Skipulagsmál – þétting byggðar. Opnað verði fyrir þann möguleika að í tengslum við uppsetningu á lyftum í eldri hús (e.t.v. ásamt öðrum aðgerðum til að bæta aðgengi) verði leyft að bæta hæð ofan á viðkomandi fjölbýlishús. Með því móti er oft auðveldara að tryggja heildarmynd húss útlitslega eftir stækkun og viðbyggingu lyftuhúss. Auk þess getur það að hluta til tryggt endanlega fjármögnun lyftuframkvæmdanna.
8. Lög og reglugerðir. Í skipulagslögum og byggingareglugerð þurfa að vera ítarleg ákvæði um ýmislegt sem nauðsynlegt er til að tryggt verði gott aðgengi fyrir alla að því íbúðarhúsnæði sem byggt er. Þar þarf t.d. að vera ákvæði um að í öll fjölbýlishús sem eru yfir 2 hæðir skuli setja lyftur.

Verði framangreindar hugmyndir að veruleika opnast möguleikar á að hafist verði handa við margvíslegar aðgerðir til að bæta aðgengi íbúa að íbúðum í eldra húsnæði á Íslandi.

Slíkt er ekki aðeins þjóðfélagslega hagkvæmt heldur tryggir það einnig bætt lífsskilyrði og aukin lífsgæði allra þeirra einstaklinga sem njóta munu góðs af slíkum aðgerðum.