

Handläggare
Jonas Hagetoft

Datum
2016-02-25

Remissvar

Bostäder att bo kvar i – Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer, SOU 2015:85, dnr N2015/06917/PUB

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat förslag och anför följande.

Hyresgästföreningens riksförbund bedömer att utredningens förslag skulle innebära en förbättring av äldres möjligheter att ordna sitt boende. Sammantaget bör förslagen leda till fler bostäder, ökad valmöjlighet, bättre tillgänglighet och förbättrade boendemiljöer. Det är av stor betydelse att förslagen som syftar till att öka utbudet av bostäder för äldre genomförs som komplement till andra satsningar på ett ökat bostadsutbud.

Problembeskrivningen om äldre och unga på bostadsmarknaden

I utredningen beskrivs hur antalet äldre ökar i Sverige samtidigt som antalet yngre kommer att minska. Det må vara en korrekt bedömning av den demografiska utvecklingen, men det minskar inte den problematik som finns för unga vuxna att ordna sitt boende. Det är bekymmersamt att utredningen relativiserar äldres och ungas boende. Även om behovet av bostäder för äldre ökar, så kommer också behovet av bostäder för unga vuxna att vara mycket stort. Hyresgästföreningens undersökningar visar att det finns 353 000 unga vuxna (20-27 år) som vill ha en egen bostad men inte har det idag. Det behövs därför minst 220 000 bostäder enbart för den gruppen. Därutöver behövs bostäder för äldre och andra åldersgrupper.

Förbättra tillgängligheten i befintliga bostäder

Inventeringar av tillgänglighet är ett viktigt verktyg för att öka kunskapen om tillgängligheten och för att skapa förutsättningar för förbättrad tillgänglighet. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att ge fortsatt statligt stöd till sådana inventeringar.

Investeringsstöd för installation av hissar är en nödvändighet för att förbättra tillgängligheten till våra bostäder. Det skulle dock vara önskvärt med ett mer generöst stöd som inte begränsas av krav på tillgänglighetsinventering och prioritering av kommunen så som utredningen föreslår. Hissar behövs för att göra *alla* bostäder tillgängliga i *hela* landet. Det finns också skäl att överväga bredare stöd för tillgänglighetsanpassningar så som föreslås i Sabo:s särskilda yttrande. Behoven av anpassningar ryms i många fall inte inom ramen för hyreshöjningarna och därför behövs ett samhälleligt ansvarstagande. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att statliga stöd till installation av hissar.

Utredningen föreslår att reglerna om *enkelt avhjälpna hinder* ska utvidgas till att även omfatta entréer och trapphus i flerbostadshus. Det är troligvis en god idé som skulle kunna leda till förbättrad tillgänglighet med relativt små medel. Samtidigt finns det en problematik med nuvarande regelverk för lokaler som gör att åtgärderna begränsas just av att hindren ska vara ”enkelt” avhjälpna, vilket ofta översätts till att det ska vara billigt att avhjälpa hindren. I vissa fall är det troligen motiverat att ställa högre krav på fastighetsägaren för att avhjälpa hinder även om det kostar lite mer att åtgärda. Det finns också en problematik att tolkningen överläts till fastighetsägaren och att det därmed blir olika hantering beroende på vem som äger fastigheten. Det behövs därför ökad tydlighet om vad som avses med enkelt avhjälpna hinder och nedprecisa krav på när de ska åtgärdas. En andra, mer allvarlig del, är att kostnaderna för åtgärder ska övervältras på hyresgästerna genom hyreshöjningar. Det är inte en given slutsats att investeringar som är samhällsekonomiskt motiverade ska belasta enskilda hyresgäster. I den mån dessa åtgärder ska belasta hyran så ska det vara en del av hyresförhandlingar och prövningar enligt bruksvärdesystemet. Det är uteslutet att åtgärder för enkelt avhjälpna hinder ska hanteras i särskild ordning, utan befintliga regler för hyressättning ska gälla. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag att utvidga reglerna om enkelt avhjälpna hinder, men föreslår att kraven preciseras och höjs ytterligare. Hyresgästföreningen avvisar att kostnaderna för åtgärder ska kunna finansieras genom högre hyror annat än genom en bruksvärdesprövning.

Förslaget om *nationellt system för tillgänglighetsmärkning* är positivt. Samtidigt måste det påpekas att boende och besökare är vanligtvis själva de som är bäst lämpade att avgöra vad som är tillgängligt för just dem. Det finns stora fördelar med systemet för tillgänglighetsinventeringar eftersom det just överläter på den enskilde att bestämma om det går att röra sig i en byggd miljö eller inte utifrån de egna förutsättningarna. Det är därför viktigt att en tillgänglighetsmärkning är anpassad till många

olika typer av funktionshinder och att de organisationer som har kunskap om funktionshinder får stort inflytande. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att försöka få fram ett system för tillgänglighetsmärkning, men anser att det är intresseorganisationerna inom tillgänglighetsområdet som är bäst lämpade att utforma och ta ansvar för detta.

Fler bostäder för äldre

Utredningens förslag om *investeringsstöd för trygghetsbostäder* är ett bra sätt att öka utbudet av bostäder för äldre. Det behöver dock säkerställas att det inte sker på bekostnad av de investeringsstöd som ska riktas till små hyresrätter och studentbostäder. De stöden behövs för att öka utbudet på den ordinarie bostadsmarknaden. I utredningen skrivs att finansiering ska ske genom omprioriteringar inom utgiftsområde 18 i statsbudgeten. Det kan bli svårt att hitta de pengar som behövs inom utgiftsområdet så rimligtvis behöver ramen ökas för att täcka ett nytt investeringsstöd om kan komplettera de vanliga investeringsstöden. En minskning av stödet till byggande av små hyresrätter för att finansiera byggandet av trygghetsbostäder ger inte en totalt sett bättre situation på bostadsmarknaden. Det bör också påpekas att de stöd som hittills funnits för att bygga trygghetsbostäder inte gått åt, vilket skulle kunna ses som en indikation på att de inte varit tillräckligt attraktiva att söka. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att införa investeringsstöd för trygghetsbostäder, men med brasklappen att det inte får ske på bekostnad av andra investeringsstöd.

Startbidrag för byggemenskaper är svårt att bedöma. Det är oklart hur stort intresse det finns för denna typ av initiativ och om det är just gruppen äldre som har störst intresse. Visserligen är det en fördel att ökar delaktigheten och ansvarstagandet för boendet, men det kan uppnås även på andra sätt. Den mest kritiska frågan är huruvida denna typ av stöd leder till några större volymer av bostäder, vilket borde vara prioriterat. Hyresgästföreningen ställer sig tveksamma till att det är rätt att satsa statliga medel på byggemenskaper i nuläget.

Statlig garanti för kooperativa hyresrätter är också svårt att bedöma. Finns det verkligen intresse och tid för detta? Kommer det att leda till några större volymer av bostäder? De försök som gjorts tidigare med kooperativa hyresrätter har dessvärre inte fallit väl ut, utan resulterat i ett mycket blygsamt antal bostäder. Hyresgästföreningen ställer sig positiva till att staten satsar medel på bostadsbyggande i olika former och där en garanti för kooperativa hyresrätter möjligen kan ge ett tillskott av bostäder.

Utredningen föreslår en *särskild satsning på strategisk planering av bostadsförsörjning för äldre*. Det är ett lovande förslag som bör vara

vidare än att enbart omfatta äldres boenden. Rimligtvis bör det satsas på strategisk planering av all bostadsförsörjning. Hyresgästföreningen instämmer dock i utredningens förslag att satsa på strategisk planering av bostadsförsörjning för äldre.

Socialnämndens medverkan i planering av bostadsförsörjningen kan möjligen tillföra viktiga perspektiv i samhällsplaneringen. Likväl som många andras synpunkter är viktiga att beakta i planeringen. I ett vidare perspektiv så bör fler kommunala nämnder bjudas in i planeringsprocessen för att få ett så bra underlag som möjligt. Å andra sidan finns ett starkt behov av effektiva processer och därmed hålla nere tiden för planprocesserna. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att låta socialnämnder medverka i bostadsplaneringen.

Underlätta flytt – och kvarboende

Höjt bostadstillägg för pensionärer är ett rimligt förslag som kan stärka de ekonomiskt mest utsatta pensionärerna. Det bör dock påpekas att hyrorna i nyproduktionen ser olika ut i landet med betydligt högre nivåer i storstadsområdena. Utredningen tar sin utgångspunkt i de genomsnittliga nyproduktionshyrorna, vilket riskerar att göra det svårt för pensionärer i storstadsområdena att klara sin hyra. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag, men anser att det bör övervägas om bostadstilläggen kan ges en annan profil som tar hänsyn till förutsättningarna på lokala/regionala bostadsmarknader.

RUT-avdrag för personer över 75 år i samband med flytt är svårt att bedöma och Hyresgästföreningen avstår från att lämna synpunkter kring detta.

Förtydligande i bostadsförsörjningslagen om information om den lokala bostadsmarknaden är ett bra förslag som skulle kunna omfatta ytterligare grupper. Det skulle kunna skrivas in förtydliganden om information till unga vuxna, till ensamstående med barn, till nyanlända flyktingar med flera. Men det förtar inte behovet av ett förtydligande om information om bostadsmarknaden för äldre. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att förtydliga bostadsförsörjningslagen.

Förenklad handläggning av beslut om hemtjänst är svårt att bedöma och Hyresgästföreningen avstår från att lämna synpunkter kring detta.

Utvärdering, forskning och utveckling

Anslag till forskning om äldres boende, hjälpmedel och tekniska lösningar är ett bra förslag. Huruvida det är rätt att ta anslaget från

Formas och Forte avstår vi från att kommentera. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om att satsa på forskning, men lämnar ingen synpunkt kring finansieringsformen.

En utvärdering av trygghetsbostäder kan sannolikt tillföra mer kunskap om boendeformen och ge förutsättningar att förbättra hur kommunerna jobbar med denna typ av bostäder. Hyresgästföreningen anser att det är betydelsefullt att en utvärdering görs och att bostadsmarknadens parter är delaktiga i detta.

Ett myndighetsuppdrag om förbättrad avfallshantering och förbättringar som underlättar för personer med nedsatt funktionsförmåga bedöms som en rimlig åtgärd. Det finns ett generellt behov av att lösa dessa frågor för alla boende, men det krävs sannolikt särskilda satsningar för att lösa det för de med funktionsnedsättningar. Hyresgästföreningen instämmer i utredningens förslag om ett myndighetsuppdrag för avfallshantering.

Övrigt

Det är av betydelse att flerbostadshus/trygghetsbostäder får särskilda utrymmen för distribuerad omvårdnad - ambulerande primärvård och geriatrik. Detta för att skapa förutsättningar för god omvårdnad i äldres och funktionshindrades hemmiljöer. Det bör också säkerställas att fastighetsteknologin, tillsammans med värme och sanitet, tillhandahåller obligatorisk anslutning till kommunikationsnätverk. Detta bör tillgodoses vid ombyggnad och nybyggnad av trygghetsbostäder. I slutändan kan då bildtelefoni i bostaden bli lika naturligt som fungerande spis i köket och tvättmaskin i hygienutrymmet.

Stockholm 1 mars 2016

Marie Linder
Ordförande

Jonas Hagetoft
Utredare