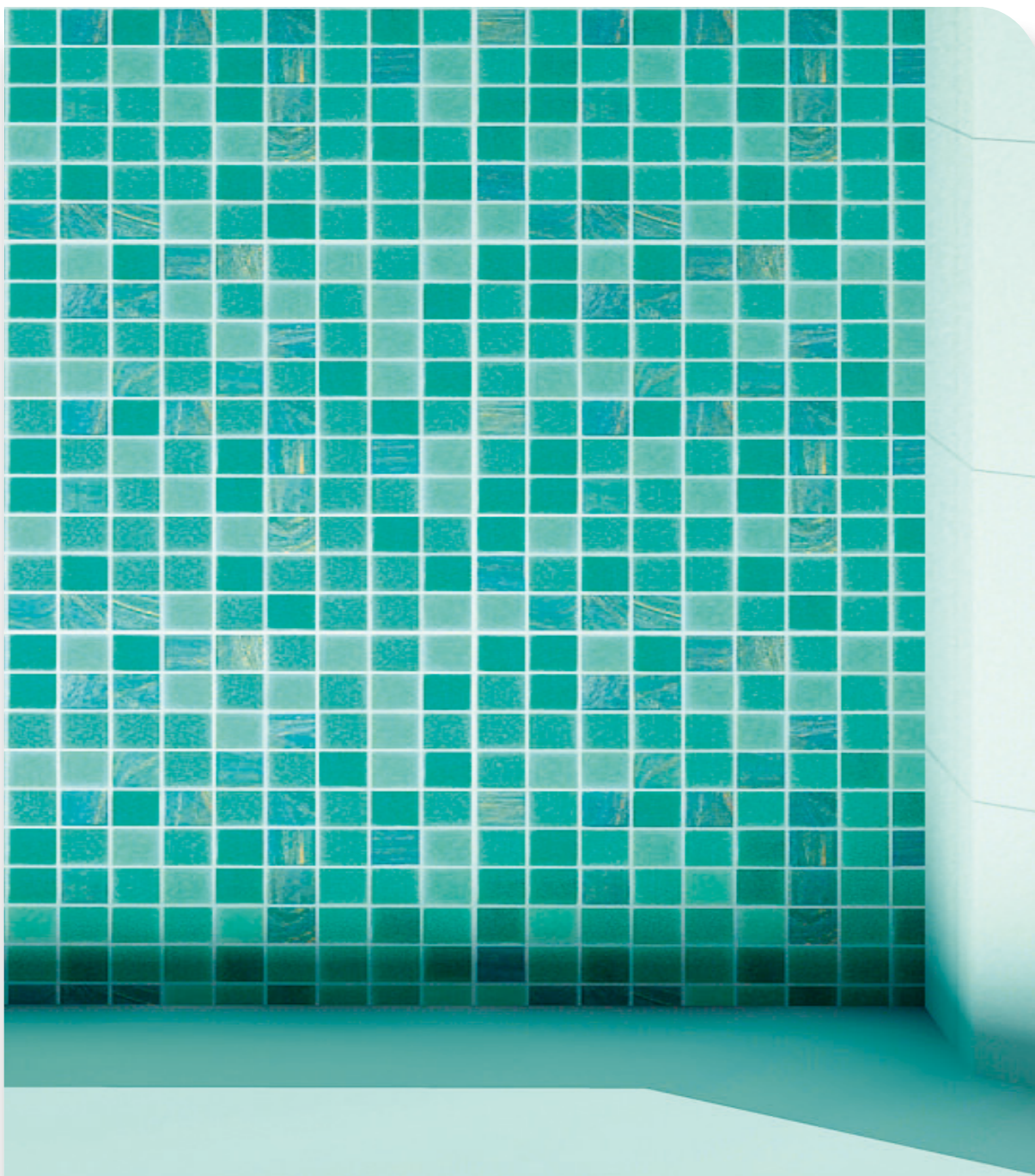




FÖRBÄTTRA TILLGÄNGLIGHETEN I BADRUM I SAMBAND MED RENOVERINGAR



INNEHÅLL

INLEDNING	4
Bättre badrum i samband med renovering. SABOs bearbetning av förstudiens slutrapport	5
Hur genomfördes förstudien?	5
VARFÖR ÄR DET ANGELÄGET MED TILLGÄNGLIGHETSANPASSADE BADRUM?	6
Badrummets utformning, konsekvenser för äldre med funktionsnedsättningar	6
Arbetsmiljö för vård- och omsorgspersonal	6
HUR SER FÖRUTSÄTTNINGARNA UT?	7
Hur många badrum ska renoveras?	7
Typbadrum	8
Krav och riktlinjer som kan påverka badrummets utformning	8
Hur ser dagens praxis ut vid renovering av badrum?	8
Erfarenheter av bostadsanpassningar	10
Hur finansieras renoveringar och tillgänglighetsförbättringar?	10
Vad kan räknas som en standardförbättring i samband med hyreshöjningar?	11
Finansiering av tillgänglighetsåtgärder vid renoveringar inom allmännyttan	11
Tillgänglighetsåtgärder som finansieras via tillval	11
Samhällsekonomiska vinster	12
Disponibla inkomster och köpkraft hos pensionärer år 2010	12
VILKA BEHOV HAR DE BOENDE? VILKA BEHOV HAR VÅRD- OCH OMSORGSPERSONALEN?	13
HUR GÖR OLIKA FASTIGHETSÄGARE?	14
Görbra badrum i Göteborg	14
VILKA TILLVERKARE FINNS?	16
Produkter på marknaden	16
SLUTSATSER OCH FÖRSLAG TILL FORTSATT UTVECKLING	19



INLEDNING

Allt fler äldre personer bor i det vanliga bostadsbeståndet. Synnedsättningar, sämre balans och nedsatt rörlighet är funktionsnedsättningar som följer av det normala åldrandet. Tillgängliga och funktionella badrum förlänger det självständiga boendet och sådana åtgärder bör därmed vara samhällsekonomiskt lönsamma.

De väsentligaste åtgärderna vid renoveringar är stambyten och upprustningar av badrum. Många allmännyttiga bostadsföretag, privata fastighetsägare och bostadsrättsföreningar kommer under lång tid framöver att renovera sina fastigheter. De lägenheter som idag är aktuella för upprustning byggdes under perioden 1950-1975, då totalt ca 1,3 miljoner lägenheter tillkom. Inom detta bestånd finns en stor spridning av hur långt olika fastighetsägare har kommit med renoveringar. I flera fall återstår fortfarande renoveringar av fastigheter och badrum byggda under 50-talet, i andra fall är man klara med detta bestånd och även delar av 60-talsfastigheterna.

Vid renoveringar ställs många krav på ett badrum, bland annat på tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar och på arbetsmiljön för vård- och omsorgspersonal. Utmaningarna är särskilt stora i de mindre badrummen från 50- och 60-talen.

En förstudie om en innovationsupphandling inleddes i

slutet av september 2013 med stöd av Vinnova.

Syftet med förstudien var att ta reda på om det finns ett behov av, och en marknad för, nya badrumslösningar som kan skapa mer tillgängliga och användbara små badrum utifrån användarnas och fastighetsägarnas behov.

Målet var att ta fram ett beslutsunderlag för att avgöra om ett utvecklingsprojekt i form av att en innovationsupphandling är ett lämpligt sätt för att öka förutsättningarna för fastighetsägare att kunna renovera små badrum så att de blir mer tillgängliga.

Följande personer arbetade med förstudien:

Anna Lampel

f.d. Hjälpmedelsinstitutet () var projektledare*

Raija-Liisa Rapeli Sirén och Johan Winder

Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Björn Lindstaf

AB Stockholms hem

Ylva Sandström

SABO (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag)

Förstudien har visat att sannolikheten för att det ska finnas en tillräckligt stor marknad och efterfrågan på innovativa badrumslösningar får anses vara låg. Orsakerna är de följande:

- det saknas tillräckliga incitament för fastighetsägarna att genomföra tillgänglighetsåtgärder i badrummet då kostnaderna i flera fall inte går att finansiera, även om bilden i detta avseende inte är helt entydig
- det råder kunskapsbrist om vad som kan göras vid en renovering för att på relativt enkla sätt höja tillgängligheten i badrummet
- det saknas tillräcklig kännedom om vilka lösningar som finns på marknaden
- tillverkarna förmedlar att efterfrågan på tillgänglighetsanpassade badrumslösningar är mycket liten och att det är svårt att komma ut på marknaden

Beslut togs därför att inte gå vidare med att göra en innovationsupphandling. Projektgruppen drog slutsatsen att det framför allt krävs andra åtgärder än utveckling av nya produkter och lösningar.

Förstudiens resultat förstärker budskapet i rapporten ”Badrumssyndromet”. I anslutning till regeringsuppdraget ”Bo bra på äldre dar” gav Hjälpmedelsinstitutet¹ Arkus, stiftelsen för forskning och utveckling inom arkitektur och samhällsbyggnad, ett riktat uppdrag avseende badrum i särskilt boende. Rapporten² är en förstudie om förutsättningar för bra badrum för äldre och god arbetsmiljö för vård- och omsorgspersonal. I rapporten diskuteras också frågeställningar som berör senior- och trygghetsboende och vård i ordinära bostäder.

Slutsatser som förs fram i rapporten är att det behövs en annan systemsyn än idag kring den åldrande människans behov, den tekniska utrustningen, den framväxande informations- och kommunikationsteknologin, hur olika rum är utformade och hur de inreds och hur byggnader är utformade. Det behövs också nya styrinstrument.

Vidare framförs att de fastighetsekonomiska frågorna måste beaktas, eftersom det inte finns någon garanti för att de ombyggnader som krävs för att få tillgängliga badrum enligt BBR (Boverkets byggregler) går att finansiera med höjda hyror.

FÖRBÄTTRAD TILLGÄNGLIGHET I BADRUM I SAMBAND MED RENOVERING SABOS BEARBETNING AV FÖRSTUDIENS SLUTRAPPORT

SABO har gjort en bearbetning av förstudiens slutrapport. I rapporten till Vinnova krävdes en utvecklad behovsanalys med källhänvisningar. Vissa delar av denna

analys, och källförteckningen, har tagits bort. Rubrikerna har formulerats lite ledigare. Fakta som är mer direkt anknutna till SABOs medlemsföretag har lyfts fram tydligare. Diskussionen om finansiering avseende standardförbättringar och hyreshöjningar har också kompletterats.

Man hittar förstudiens slutrapport i sin helhet på SABOs webbplats, Bättre funktionalitet i små badrum.

Ylva Sandström på SABO, har gjort den bearbetade rapporten.

HUR GENOMFÖRDES FÖRSTUDIEN?

Behovskartläggningen har genomförts genom litteraturstudier, workshops, intervjuer, studiebesök samt via en enkätundersökning. I kartläggningen har renoveringsansvariga, bostadsanpassare, projektledare hos fastighetsbolagen, ekonomer, fastighetsförvaltare, företag inom området samt äldre personer involverats. Enkäten skickades ut till renoveringsansvariga hos SABOs alla medlemsföretag och besvarades av 54 företag. Inga generella slutsatser kan dras från enkäten men vi bedömer att resultatet ändå ger en bra bild av situationen hos många fastighetsägare.

Projektgruppen har haft en referensgrupp med representanter från Bostadsanpassningsavdelningen på Stadsbyggnadskontoret Stockholmsstad, Göteborgs stads bostadsaktiebolag, VVS-företagen, Stiftelsen Stockholms Läns Äldrecentrum, KTH Centrum för Hälsa och Byggnad samt HBV, Husbyggnadsvaror ekonomisk förening, vilka bidragit med input till arbetet vid flertal tillfällen.

Kartläggningen har gjorts främst utifrån två perspektiv, de boendes och fastighetsägarnas. En förutsättning för att det ska fungera för allt fler äldre med större funktionsnedsättningar är att badrummet även medger en god arbetsmiljö för vård- och omsorgspersonal.

Projektet har haft ett Design för alla perspektiv³. Mest fokus har lagts på de behov som uppstår till följd av det naturliga åldrandet.

¹Hjälpmedelsinstitutet upphörde den 30 april 2014. Delar av den tidigare verksamheten övergick till en ny myndighet, Myndigheten för delaktighet, tillsammans med delar av f.d. Handisam, Myndigheten för handikappolitisk samordning.

²Arkus rapport finns på www.arkus.se och på SABOs hemsida – se adressen ovan.

³Design för Alla är en vision om att hela samhället ska fungera för alla människor. I praktiken är Design för Alla ett arbetssätt som innebär att alla produkter, miljöer och tjänster utformas för att fungera för så många människor som möjligt. - See more at: http://www.svid.se/sv/Vad-ar-design/Designordlista---vi-reder-ut-begreppen/#Design_for_Alla

VARFÖR ÄR DET ANGELÄGET MED TILLGÄNGLIGHETS-ANPASSADE BADRUM?

Andelen äldre i befolkningen förväntas öka med upp till 30 procent mellan år 2010 och 2050, detta gäller alla nordiska länder. Även medellivslängden för både kvinnor och män fortsätter att öka. Många äldre förblir friska, men nästan alla får olika funktionsnedsättningar med ökande ålder av balans, rörlighet och synförmåga. Allt fler äldre personer i befolkningen betyder att också att fler får sjukdomar, ofta med funktionsnedsättningar som följd. I de nordiska länderna är det vanligast att äldre personer fortsätter att bo i det ordinarie bostadsbeståndet, i alla nordiska länder eftersträvar man också detta. Som en följd har antalet platser i institutionslika boendeformer minskat kraftigt i hela Norden.

Antalet äldre personer med bistånd till hemtjänst i ordinarie boende ökar och hemsjukvård är en växande verksamhet. Ordinarie bostäder blir således en allt vanligare arbetsplats för vård- och omsorgspersonal.

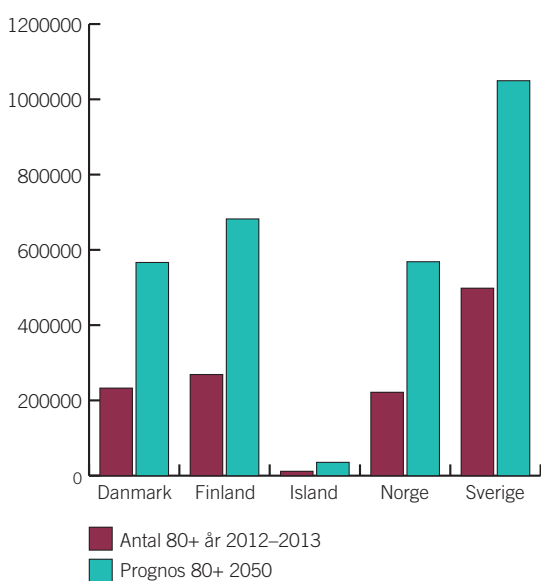
BADRUMMETS UTFORMNING, KONSEKVENSER FÖR ÄLDRE MED FUNKTIONSNEDSÄTTNINGAR

FoU Västmanland genomförde år 2005 en stor observationsstudie rörande äldres svårigheter vid toalettbesök. Studien omfattade 162 personer över 80 år i ordinarie boende som hade omfattande hemtjänstinsatser. Enligt studien föreföll de största svårigheterna för äldre personer vara att förflytta sig till, ta sig in i och röra sig i badrummet. Flera hade även balanssvårigheter vid själva förflyttningen. Vid passagen in till badrummet framkom att nivåskillnader eller trösklar bidrar till svårigheterna att ta sig in i badrummet. Det var lika vanligt att dörrarna var för smala för att kunna ta sig in med rullator eller rullstol. Många i studien behövde kontinuerligt kunna stödja sig för att förflytta sig i badrummet, detta var särskilt viktigt vid vridmoment.

ARBETSMILJÖ FÖR VÅRD- OCH OMSORGSPERSONAL

Vård- och omsorgspersonal kan behöva assistera äldre personer med funktionsnedsättning i badrummet. Arbetsuppgifterna varierar naturligtvis utifrån den boendes behov och förmågor. Uppgifterna består ofta av att hjälpa den boende till och från toaletten vilket är ett tungt arbetsmoment. En vanlig och ökande bostadsanpassning är tvätt- och torktoalett vilket ökar individens möjlighet till självständighet samt minskar ogynnsamma arbetsställningar för omsorgspersonalen. Duschning av vårdtagaren är ett moment som är särskilt tungt för personalen.

Figur 1
Antalet personer över 80 år i de nordiska länderna





HUR SER FÖRUTSÄTTNINGARNA UT?

En renovering av ett badrum som uppfyller alla krav för att vara tillgängligt och samtidigt innebära en god arbetsmiljö kan innebära mycket stora kostnader för fastighetsägarna då detta kan kräva att badrummet måste göras större och stammar flyttas. Det kan vara både tekniskt och ekonomiskt omöjligt.

HUR MÅNGA BADRUM SKA RENOVERAS?

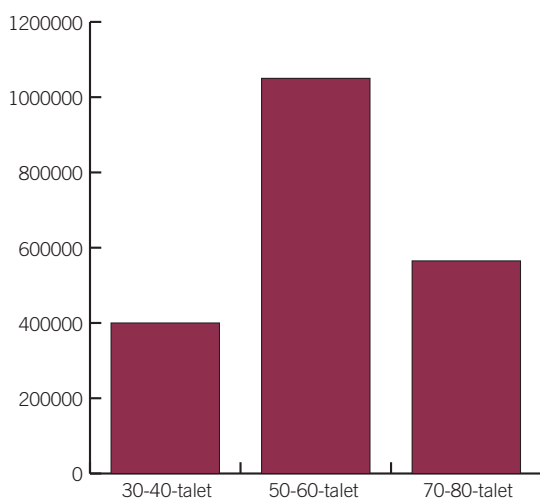
Det finns totalt ca 2,6 miljoner lägenheter i Sverige varav ca 1,6 miljoner är hyresrätter och ca 1 miljon är bostadsrätter. Den största andelen av lägenheterna, ca. 1 miljon, är byggda på 50-60-talen

Av den enkät som gjordes vintern 2014 till SABOs medlemsföretag framgår att renoveringen av badrum i 1950-tals hus, som har många små badrum, utgör 1/5 av kommande badrumsrenoveringar. Enkäten besvarades av 54 medlemsföretag. De planerar att renovera ca 16 400 badrum under de kommande fem åren.

Den största delen av renoveringarna kommer att göras i de något större badrummen i fastighetsbestånden byggda på 60-talet.

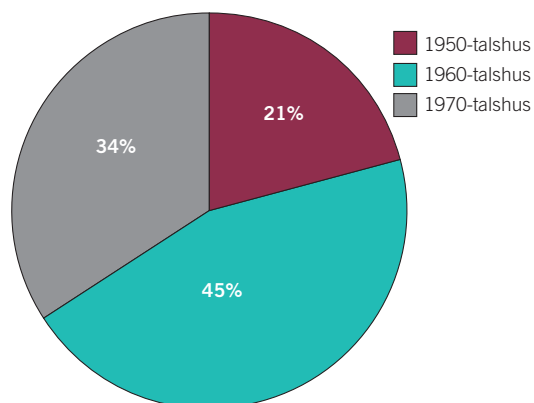
Figur 2

Kalkylerat flerbostadshusbestånd år 2012 för renovering efter nybyggnadsår



Figur 3

Fördelningen av planerade badrumsrenoveringar de kommande 5 åren hos fastighetsägare som besvarade enkäten



TYPBADRUM

Det var, fram till 90-talet, standard att placera handfat och badkar bredvid varandra i badrummet. Toalettstolen placerades antingen bredvid handfatet eller på väggen mitt emot. Toalettdörrarna var också fram till 90-talet vanligtvis smala 80-dörrar. Det var även ganska vanligt med en relativt hög tröskel in till badrummet. Placeringen av toalettstolen mot väggen i badrummet gör att man inte kan komma åt toalettstolen från båda sidor. Många personer som använder rullstol kan behöva detta. Det kan även innebära en svår arbetssituation för vård- och omsorgspersonal. Vid renovering av äldre badrum kan bättre tillgänglighet uppnås genom att ta bort badkaret och flytta toalettstolen till fondväggen. Toalettdörren bör också breddas.

Badrum från samma period kan ha delvis olika byggnadssätt. På grund av detta måste bedömningar göras för varje renoveringsprojekt om vad som går att göra tekniskt. Men det som kan vara tekniskt möjligt kanske inte är ekonomiskt möjligt.

Figur 4

Badrum från 40-talet

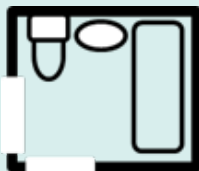
Badrummet är relativt litet, 160*160 cm. Handfatet är placerat bredvid badkaret och toalettstolen mitt emot handfatet.



Figur 5

Badrum från 50–60-talen

Badrummet från 50-60 talet är något större än de från 40-talet, 190*160 cm. Handfatet är placerat bredvid badkaret och toalettstolen bredvid handfatet.



Figur 6

Badrum från 70–80-talen

Badrummet från 70-80 talet är ännu lite större, 210*235 cm. Handfatet är placerat bredvid badkaret och toalettstolen bredvid handfatet.



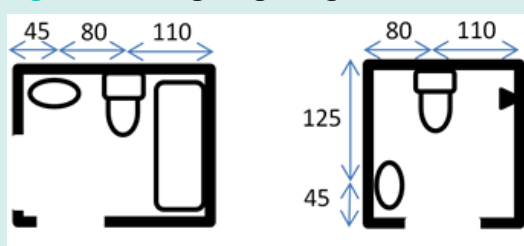
KRAV OCH RIKTLINJER SOM KAN PÅVERKA BADRUMMETS UTFORMNING

Arbetsmiljöverket ställer krav på fritt utrymme för de arbetsmoment som behöver utföras och enligt Boverkets byggregler ska "Hygienrum i bostadslägenheter göras så tillgängliga och användbara som möjligt. Är det inte möjligt att flytta väggarna bör man i alla fall placera toalettstol, tvättställ, dusch och badkar i förhållande till varandra enligt bilaga A SS 91 42 21". Detta är en SIS-standard från år 2006.

I den tidigare nämnda rapporten "Badrumssyndromet"

finns en djupare beskrivning av bakgrunden till hur arbetsmiljökraven är utformade m.m.

Figur 7 Placering enligt bilaga A i SS 91 42 21



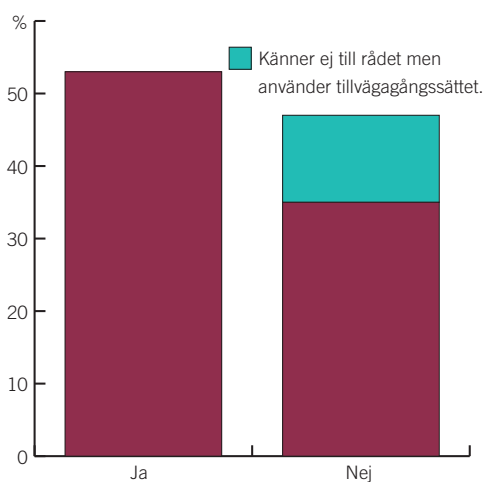
HUR SER DAGENS PRAXIS UT VID RENOVERING AV BADRUM?

Redan på 50-talet byggdes badrummen så stora att ett platsbyte mellan toalettstol och handfat gör det möjligt att åstadkomma en ganska god tillgänglighet om man samtidigt lyfter ut badkaret. Denna åtgärd kan göras vid en behovsprövad bostadsanpassning. Placeringen rekommenderas för att uppnå normalnivån för tillgänglighet enligt SS 91 42 21. Det är relativt enkelt att byta plats på handfat och toalettstol vid stambyten och på så vis uppnå högre tillgänglighet.

I den enkät som genomfördes i projektet, till medlemsföretag i SABO, svarar 11,5% att de alltid byter plats på handfat och toalett vid renoveringar, 27% svarar att de aldrig gör detta medan svaret från 61,5% är att man gör det ibland. På frågan om de känner till det allmänna rådet enligt Boverkets Byggregler (3:511 Tillgänglighet och användbarhet i byggnader) om att t.ex. byta plats på handfat och toalettstol för att öka tillgängligheten, uppger 47% att de inte gör det men av dessa uppger cirka en fjärdedel att de ändå använder tillvägagångssättet.

Figur 8

Kännedom om riktlinjerna i BBR hos fastighetsägare som besvarat enkäten

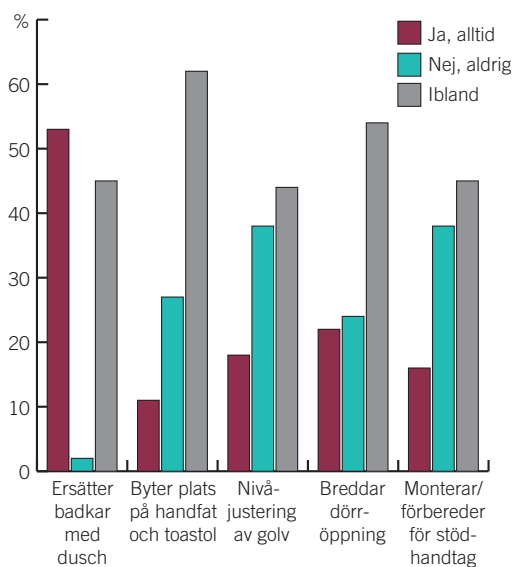


Figurerna 8-12 avser resultat från enkäten till fastighetsägare inom allmännyttan

I regel behövs bygglov för renoveringar. Byggnämnden är en enklare information till kommunen/byggnadskontoret och kan räcka vid enklare, mindre ombyggnader. Det råder dock olikheter inom landet hur detta hanteras. Bygglov krävs om det sker i samband med stambyten i flerfamiljshus eller om bärande konstruktion, ventilation eller planlösning påverkas.

Figur 9

Åtgärder för att öka tillgängligheten hos fastighetsägare inom allmännyttan som besvarat enkäten



Av de medlemsföretag i SABO som besvarade enkäten, svarade 35% att de aldrig monterar eller förbereder för att montera stödhandtag och 16% svarar att de alltid gör det.

Att ersätta badkaret med dusch är en relativt enkel åtgärd som bidrar till att öka tillgängligheten i ett badrum. Det är i regel lätt att vid ett senare tillfälle flytta ut de moderna badkar som installeras i samband med en badrumsrenovering.

I samband med badrumsrenoveringar hos allmännyttiga bostadsföretag får hyresgästerna ofta möjlighet att välja mellan installation av en tvättmaskin eller ett badkar. Båda får i regel inte plats. Det är SABOs bild att de flesta företag förbereder för senare installationer av tvättmaskiner oavsett vad hyresgästen väljer vid ovanstående tillfällen.

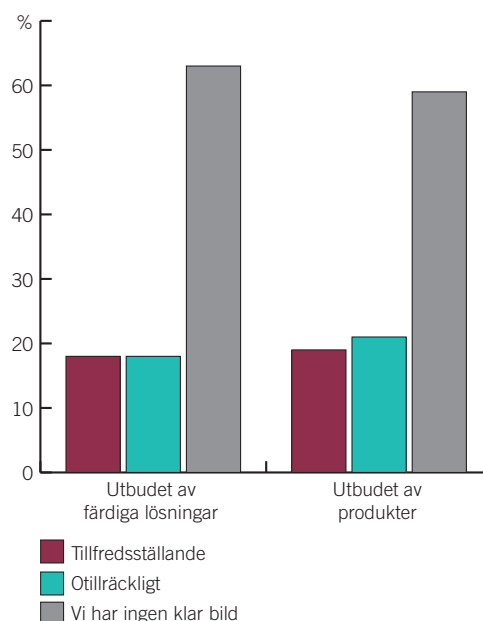
Att sänka nivån på badrumsgolvet för att undvika höjdskillnader samt att bredda badrumsdörren är vanligtvis inte möjligt utan att det uppstår större kostnader för fastighetsägarna. Trots detta uppger cirka 20% av tillfrågade

fastighetsägare inom allmännyttan att detta är en åtgärd som man alltid gör.

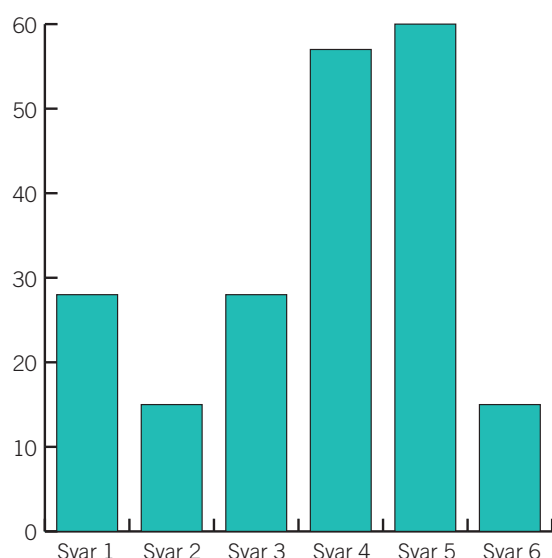
18-21% av de företag som besvarade enkäten anser att utbudet av produkter och lösningar för att kunna renovera tillgängligt är otillräckligt, nästan lika många anser att utbudet är tillfredsställande. De flesta, runt 60%, svarar dock att de inte har en klar bild av utbudet.

Figur 10

Åsikter om utbudet på marknaden av lösningar och produkter som ökar tillgängligheten vid renovering av små badrum



I enkäten ställdes också frågan om bostadsföretagens efterfrågan på kunskap och stöd för att kunna genomföra badrumsrenoveringar med tillgänglighetsanpassningar, se figur på nästa sida.



Figur 11

Efterfrågan på kunskap, stöd och nätverk om tillgänglighetsanpassade badrum i samband med renoveringar

Svarsalternativ 1 Kunskap om personer med funktionsnedsättningar och om äldres behov av tillgänglighet, trygghet och säkerhet

Svarsalternativ 2 Kompetens i samband med upphandlingar (LOU)

Svarsalternativ 3 Att få exempel på färdiga och prissatta "paketlösningar" för avrop, t.ex. från HBV

Svarsalternativ 4 Att hitta samlad information om system, produkter och tillvägagångssätt

Svarsalternativ 5 Nätverk och möjlighet att ta del av goda exempel

Svarsalternativ 6 Nej

ERFARENHETER AV BOSTADSANPASSNINGAR

Boverket gör årliga uppföljningar av bostadsanpassningsbidragen. De visar att ca 70% av bidragen går till personer som är 70 år och äldre. Bidragen finansieras helt av kommunerna och det sammanlagda beloppet som utbetalas har under senare år uppgått till 1 mdr.

Enligt samtal med bostadsanpassningsavdelningen vid stadsbyggnadskontoret i Stockholm är de vanligaste anpassningarna de som görs i duschtrymmet. Deras erfarenheter är vidare att förändringar avseende placeringen av toalettstol, handfat, dusch och bad mycket sällan görs i samband med renoveringar av badrum.

Enlig deras erfarenheter kan produkter som installeras vid en renovering orsaka problem för personer med funktionsnedsättning. Detta får stöd av bostadsanpassarna vid Fastighetskontoret i Göteborg. Exempel på detta är de vägghängda toaletterna. De minskar den fria ytan i badrummet, de kan vara för korta för att möjliggöra installation av en tvätt- och torkfunktion, vilket innebär att toaletten kompletteras med en ny överdel till vilken vatten dras fram. Funktionen gör att vatten kan sprutas uppåt liksom varmluft efteråt. Vägghängda toaletter kan även vara för korta för att medge användning av en vanlig hygienstol.

HUR FINANSIERAS RENOVERINGAR OCH TILLGÄNGLIGHETSFÖRBÄTTRINGAR?

De åtgärder som görs vid en renovering av badrummet måste bekostas av fastighetsägarna. Man bör känna till att i hyresrätten finns inga underhållsfonder att tillgå, där medel till underhåll kan avsättas under en lång period. Detta beror bl.a. på att underhållsfonder beskattas i hyresrätten. Så är inte fallet i bostadsrätten.

Kostnaderna kan delvis täckas via hyreshöjningar om

de åtgärder som genomförts kan anses vara standardhöjande.

Allmännyttiga och privata fastighetsägare förhandlar med Hyresgästföreningen och sluter avtal om hyreshöjningar före ombyggnad/upprustning. Ett ramavtal tecknas men i regel krävs sedan en separat förhandling för varje projekt.

En del företag har avtal med Hyresgästföreningen om renovering av styckevisa badrum. SABOs bild är att detta ofta ger lite bättre ersättning. Renoveras samtliga badrum vid stambyten är det svårare att få hyresjusteringar som ger tillräckligt mycket. Vissa bostadsföretag tvingas också renovera med ett minimum av insatser. Både allmännyttans bostadsföretag och andra fastighetsägare verkar på mycket olika marknader, man har olika ekonomiska förhållanden och man jobbar också på olika sätt.

Några veckor innan förstudien avslutades kom en rapport från Riksrevisionen, "Bostäder för äldre på avfolkningsorter" RIR 2014:2. Deras granskning visar att statens stöd till kommuner på svaga marknader inte är tillräckligt. De ekonomiska förutsättningarna är dåliga för kommunerna att kunna renovera sina bostadsfastigheter, som de oftast äger via ett eget bostadsföretag. Mycket kort kan sägas att de föreslagna åtgärderna i granskningsrapporten skulle förbättra möjligheterna att renovera fastigheter och anpassa bostäder så att de fungerar bättre för äldre. En viktig åtgärd är att de berörda kommunerna kan tillämpa EUs regelverk om tjänster av allmänt ekonomiskt intresse. Detta begrepp används när en medlemsstat vill reglera en marknad på annat sätt än som följer av marknadsekonomiska principer, i detta fall för att fylla ett viktigt syfte i bostadsförsörjningen. Kommunernas stöd till åtgärder skulle kunna bli ett tillåtet statsstöd enligt EUs regelverk. Regeringen inledde en utredning om detta strax före halvårsskiftet 2013.

VAD KAN RÄKNAS SOM EN STANDARDFÖRBÄTTRING I SAMBAND MED HYRESHÖJNINGAR?

Traditionellt har ombyggnad och upprustning ofta utgått från att alla åtgärder skall utföras samtidigt i en fastighet. De renoveringsåtgärder som är mest angelägna ur ett fastighetsägarperspektiv innebär att beståndet säkras fastighetstekniskt. VVS-systemen måste fungera och risker för vattenskador minimeras.

I nuvarande avtal om hyreshöjningar varierar nivåerna mellan ca 390-600 kr/mån och lägenhet. Det finns ingen principöverenskommelse mellan SABO, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen om vad som skall betraktas som standardförbättringar i samband med renoveringar och därmed vara hyreshöjande. Idag är detta alltid en förhandlingsfråga där utfallen också skiljer sig på olika platser i landet.

För att skapa kostnadseffektiva badrumsupprustningar är det en fördel med standardkoncept på utförande. Detta innebär att arbetet med projektering och upphandling kan minimeras och kostnaderna hållas nere, men i verkligheten går det inte att helt och hållet tillämpa samma utförande i badrummen i olika fastigheter.

Hos vissa fastighetsägare t.ex. hos Micasa Fastigheter i Stockholm AB, anses vissa tillgänglighetsåtgärder ingå i det underlag som kan ligga till grund för hyreshöjningar.

FINANSERING AV TILLGÄNGLIGHETSÅTGÄRDER VID RENOVERINGAR INOM ALLMÄNNYTTAN

Av den enkät som gjordes till SABOs medlemsföretag framgår att tillgänglighetsförbättringar i regel ökar renoveringskostnaderna och att det finns svårigheter att finansiera dessa med hyreshöjningar. Detta gäller i synnerhet om tillgänglighetsförbättringarna kräver ingrepp i golv och stomme och om dörrar ska breddas. Åtgärder som att montera handledare och duschstång med flyttbara handtag ökar också kostnaderna. Flera företag påpekade i samband med kommentarerna till enkäten att de hyreshöjningar man får ut inte täcker dessa kostnader.

Dagens situation om fakta, eller bedömningar av, vad som är standardhöjande åtgärder beskrivs i figuren ovan.

Tillgänglighetsförbättringar som kräver ingrepp i golv, breddning av dörrar och montage av handledare och duschstång med flyttbara handtag bör betraktas som standardförbättringar som ger en hyrespåverkan. Åtgärderna innebär en uppgradering som närmar sig dagens standard, dvs. i nyproduktionen, och utgör en förbättring för alla framtida boende. Det är en annan sak, och ett problem, att flera hyresgäster saknar betalningsförmåga för detta.

Åtgärd	Standardhöjande	Ej standardhöjande
Tillgänglighetsåtgärder		Nej, tveksamt
Ingrepp i golv, breddning av dörrar, duschinstallation, montage av handledare, montage av duschstänger		Nej, tveksamt
Hissinstallation		Nej, marginellt
Förberedelse för tvättmaskin	Ja	
Jordfelsbrytare och el i badrumsskåp	Ja	
Helkakling	Ja	

TILLGÄNGLIGHETSÅTGÄRDER SOM FINANSIERAS VIA TILLVAL

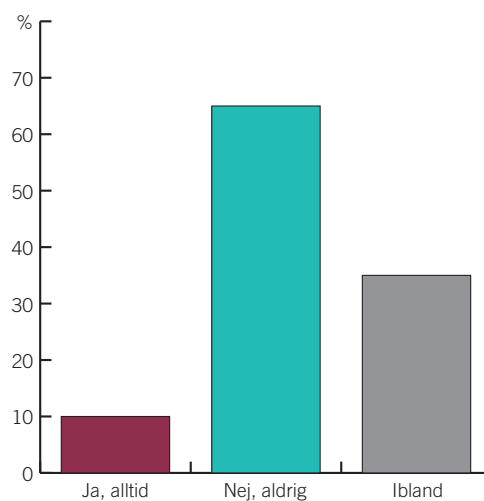
Flera fastighetsägare erbjuder sina hyresgäster möjlighet att göra tillval till lägenheten, dvs. ett individuellt ställningstagande av en hyresgäst.

Av enkäten framgår att 10% av fastighetsägarna erbjuder sina hyresgäster tillgänglighetsanpassade badrum som ett valbart alternativ vid renoveringar och att 25% ibland erbjuder detta. Tillvalen bekostas via ett engångsbelopp eller med ett påslag på hyran.

I vissa fall kan även standardhöjningar som eluppgradering utföras som tillval.

Figur 12

Andelen fastighetsägare inom allmännyttan (SABOs medlemsföretag) som erbjuder tillgänglighetsanpassade badrum som ett valbart alternativ vid renoveringar.



SAMHÄLLSEKONOMISKA VINSTER

Det finns få studier om de samhällsekonomiska effekterna av att öka tillgängligheten i fastigheter och bostäder och de som gjorts under senare år är av mindre omfattning. Resultatet visar att besparingar som görs framförallt tillfaller kommunerna genom att ökningarna av äldreomsorgskostnaderna bedöms dämpas. Det handlar till största delen om ett minskat behov av hemtjänst men även om uteblivna och uppskjutna flyttningar till vård och omsorgsboende. En samhällsekonomisk uppföljning gjordes av projektet Görbra för äldre i Göteborg avseende åtgärder som främjar kvarboendet i ordinära bostäder. FoU i Väst GR(Göteborgsregionen) fick uppdraget som utfördes i samarbete med PwC⁴. Uppföljningen visar att de samhällsekonomiska besparingarna fördelar sig till 85 procent på kommunen och endast 2 procent hos fastighetsägarna.

DISPONIBLA INKOMSTER OCH KÖPKRAFT HOS PENSIONÄRER ÅR 2010

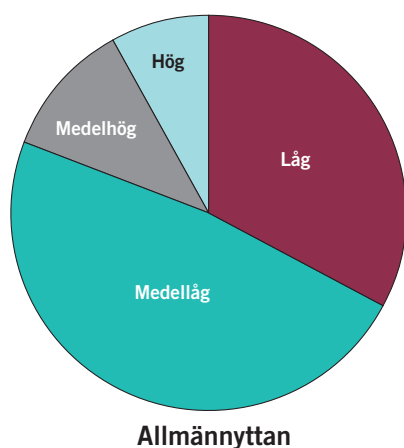
Den disponibla inkomsten hos hyresgäster är väsentlig att ta i beaktande. SABO beställde statistik från SCB om hur de disponibla inkomsterna för äldre såg ut år 2010 för hyresgäster i åldersgruppen 65–79 år respektive 80+, hos medlemsföretagen jämfört med samma åldersgrupper i hela riket. Resultatet redovisas i diagrammen nedan.

Med disponibel inkomst avses summan av löneinkomster, inkomster av näringsverksamhet och kapitalinkomster, skattepliktiga och skattefria transfereringar minus skatt. Med köpkraft avses disponibel inkomst per konsumtionsenhet vilket ger ett mått som gör det möjligt att jämföra familjernas köpkraft och ta hänsyn till olika sammansättningar av familjerna. Inkomsten redovisas i klasserna låg - medellåg- medelhög - hög. Klasserna har skapats genom att befolkningen eller familjerna har

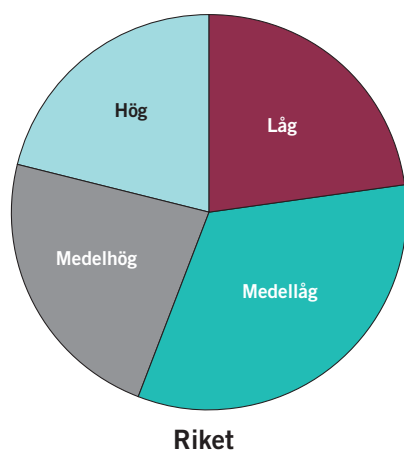
Figur 13

Köpkraft – familjer 66–79 år

Källa: SCB, Inkomst- och taxeringsregistret 2010



Allmännyttan

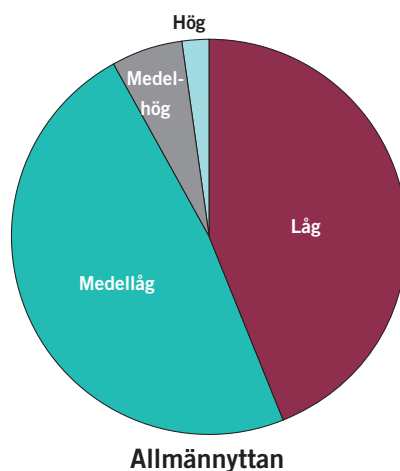


Riket

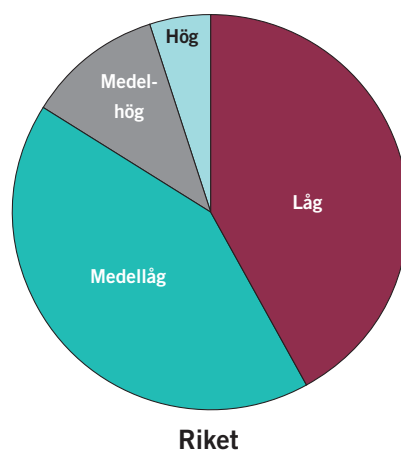
Figur 14

Köpkraft – familjer 80+ år

Källa: SCB, Inkomst- och taxeringsregistret 2010



Allmännyttan



Riket

⁴Ekonomisk analys Görbra för äldre. Rapporten finns på www.fouivastgr.se

⁵Pensionsåldersutredningen, SOU 2011:05, april 2013.

delats i fyra lika stora grupper för hela riket.

Pensionsåldersutredningen⁵ visade att ca 30% av de personer som fyllde 65 år och gick i pension under år 2010 fick garantipension. Denna pensionsnivå är inte särskilt hög. Uppgiften ska ses som en tydlig fingervis-

ning om att många nyblivna pensionärer inte har en särskilt god ekonomisk standard. Det finns andra fakta som pekar på att gruppen lågbemedlade pensionärer inte heller kommer försvinna.



VILKA BEHOV HAR DE BOENDE? VILKA BEHOV HAR VÅRD- OCH OMSORGSPERSONALEN?

Analysen av de boendes och vård- och omsorgspersonalens behov pekar ut två viktiga områden.

Det första området gäller badrummets utformning. Det måste vara lätt att förflytta sig in i och ut ur badrummet och även inne i badrummet t.ex. genom att det finns möjlighet att ta stöd på olika ställen. Flera åtgärder skulle kunna göras vid renoveringen av badrummet oavsett storleken på detta rum, åtgärder som inte kräver en ny typ av lösningar eller produkter. Dit hör att ta bort nivåskillnader mellan golvet i badrummet och angränsande rum och att bredda dörren så att man kan komma in med hjälpmedel. Om man monterar balansstöd på väggarna kan rollatorn i flera fall lämnas utanför badrummet. Genom att byta plats på toalettstol och handfat kan man få bättre utrymme runt toalettstolen.

Vid renoveringen kan man även förbereda för framtida anpassningar som t.ex.:

- Placering av golvbrunnen så att den kan användas för både badkar och dusch.

- Installera dusch. Förbered för att senare kunna ta bort ett nytt badkar
- Förbered väggarna för senare ändringar av tvättställshöjd, stödhandtag, armstöd och eventuell duschsits.
- Förbered för installation av handdusch vid toalettstolen.
- Montera inga ventilationstrummor i tak som hindrar senare installation av taklift i de fall där sådana kan installeras

Det andra området som framkommit är behovet av flexibla lösningar som möjliggör anpassningar efter individuella behov, t.ex. anpassningsbar höjd på toalettstolen. Det behövs vidare produkter och lösningar som kan frigöra yta i badrummet eller skapa möjligheter till förvaring. Det kan även handla om flexibla produkter och lösningar som minimerar behovet av att behöva assistans vid toalettbesök.

HUR GÖR OLIKA FASTIGHETSÄGARE?

För att verifiera behoven som framfördes av fastighetsägarna i förstudien tillfrågades fem privata fastighetsägare i Stockholm om hur de arbetar med tillgänglighetsfrågorna vid renoveringar av sina fastigheter. Två av dessa valde att dela med sig av sina erfarenheter.

Den ene byggherren är inriktad på att renovera sina miljonprogramsbestånd efter ett särskilt koncept och den andre bygger om mest äldre men något litet av sitt miljonprogramsbestånd enligt ett mer individuellt koncept. Konceptbyggaren bygger om 300 lägenheter årligen i vardera 60- och 70-talsbestånden medan traditionsbyggaren bygger om 600 lägenheter från 1950-talet och 25 lägenheter från 1960-talet.

Hos båda fastighetsägarna är det vanligtvis hyresgästen som väljer om de vill ha badkar eller dusch efter en renovering. När det gäller att byta plats på handfat och toastol svarade en av de tillfrågade att de aldrig gör det medan den andra ibland genomför detta byte. Den fastighetsägare som aldrig genomförde bytet kände inte till riktlinjerna om att göra detta byte för att öka tillgängligheten.

Breddning av dörröppningen genomförs aldrig hos den ena fastighetsägaren och ibland hos den andre. Däremot sänker man alltid nivån på badrumsgolvet.

När det gäller installation av stödhandtag så gjordes detta aldrig hos en av fastighetsägarna medan den andre gjorde detta ibland.

På frågan om valbar tillgänglighet fanns i samband med renovering svarade konceptbyggaren att det inte fanns, hos den traditionelle ombyggaren erbjöds detta ibland.

När det gäller utbudet på marknaden av färdiga lösningar ansåg konceptbyggaren att detta var bra medan traditionsbyggaren inte hade någon klar bild, när det gällde utbudet av produkter ansåg konceptbyggaren att han inte hade någon klar bild medan traditionsbyggaren tyckte att utbudet var tillfredsställande.

Båda de tillfrågade ansåg att renoveringskostnaderna ökar då man gör en renovering och tar extra hänsyn till tillgänglighetsaspekterna men att man inte kan ta ut de ökade kostnaderna av hyresgästerna.

Konceptbyggaren efterfrågade mer kunskap om behov mm samt mera kunskap om paketlösningar medan traditionsbyggaren ansåg sig ha den kunskap som behövdes pga. stor erfarenhet och bra samarbete med en leverantör.

GÖRBRA BADRUM I GÖTEBORG

Göteborg var en av tre städer och kommuner som under åren 2011 – 2012 bedrev utvecklingsverksamhet med större omfattning med stöd av programmet Teknik för Äldre. Detta var ett regeringsuppdrag till f.d. Hjälpmedelsinstitutet under åren 2007 – 2012. Uppdraget var att stödja utvecklingen av anhängigstöd, ny teknik, bra produkter och bättre boende. Göteborgs försöksverksamhet kallades Görbra för äldre och pågick 2011-2012. Utvecklingsarbetet i Görbra fokuserade på fyra delprojekt.

Erfarenheterna från Göteborgs utvecklingsarbete var ett viktigt underlag i förstudien Bättre funktionalitet i små badrum.

Ett av delprojekten handlade om att renovera badrum så att de skulle få ökad tillgänglighet och användbarhet. Resultatet är ett ”görbra” badrum. Stadens egna bostadsbolag engagerades och även en privat fastighetägare. Bostadsbolaget i Göteborg ledde delprojektet om bättre badrum under 2011-2012. I samarbete med White Arkitekter togs förslag fram för hur de små badrummen i 50- och 60-talsbestånden kunde förbättras, på samma yta. Samarbetet med de äldre hyresgästerna och deras åsikter om vilka förbättringar de själva ville ha var, och är, avgörande för bostadsföretagens val av tillgänglighetsförbättringar. Det blev tydligt att man inte ville ha produkter som kommunicerade ”handikapp”. Åtgärderna som gjorts handlar bland annat om att bredda dörren, placera toastolen enligt riktlinjerna i SS 91 42 21, byta ut badkaret mot dusch och att installera en duschstång, med flyttbart handtag. Stången fungerar även som stödhandtag.

Erfarenheterna visar att man kommer långt med kunskap, ”rätt tänk”, samverkan och att man tar med ”tänket” i ett tidigt skede i renoveringsprocessen. En viktig framgångsfaktor var också kommunledningens engagemang för ett gränsöverskridande samarbete där olika medarbetare från stadsdelar, förvaltningar och fastighetsägare lärde tillsammans och omsatte detta i konkreta förbättringar.

Familjebostäder i Göteborg AB

Det görbra badrummet handlades upp av Familjebostäder i Göteborg i samband med renovering 2012 -2013 av fastigheterna på Bankogatan i stadsdelen Högsbo. 70% av hyresgästerna är 70 år och äldre. Fastigheterna är byggda i början av 50-talet. Tillgängligheten i och

omkring fastigheterna är i stort sett god och kunde förbättras ytterligare med väl genomtänkta åtgärder. Ett visningsbadrum byggdes i en lägenhet. Familjebostäders utbud omfattade därtills tre alternativ, på Bankogatan blev "görbra-badrummet" ett fjärde. Drygt hälften av hyresgästerna valde detta badrum. Förutom de ovanstående åtgärderna installerades greppvänliga handtag och en ny kombinerad och svängbar förvaringshylla och spegel som monterades på väggen. Badrummet fick också ny och bländfri belysning och förberedelser gjordes för senare installation av tvättmaskin och installation av tvätt- och torkfunktion till den nya toastolen. Familjebostäder förberedde därmed att senare behov av bostadsanpassningar kan göras betydligt enklare och billigare.

Måtten runt toastolen efter renoveringen förbättrades. Det är 750 mm mellan toastol och handfat. På andra sidan är det fri yta till duschhörnan.

Att renovera med görbra badrum blev inte dyrare för Familjebostäder och därmed inte heller för hyresgästerna. Detta har bekräftats i samband med Price Waterhouse Coopers uppföljning av Görbra-projektet. I detta fall beror det till en del på att totalentreprenören fick uppdraget i ett tidigt skede att vara beredda att installera ett större antal görbra badrum, det blev till slut drygt 70 st. Totalt renoverades ca 175 badrum.

Familjebostäders badrum är en viktig källa för inspiration och kunskap om tillvägagångssätt, men det måste påpekas att alla badrum i alla fastigheter inte därmed kan renoveras på detta sätt utan tillkommande kostnader för tillgänglighetsåtgärderna.

Bostadsbolaget i Göteborg AB

Bostadsbolagets erfarenheter är att det gäller att hitta ett upprepningsbart grepp för att tillgänglighetsanpassa alla deras små badrum. Nu när de har kunskapen och går vidare tillämpar de "tänket" på varje projekt och anpassar det för olika badrum. Det går inte att tillämpa exakt samma modell, badrummen är för olika.

I samband med renoveringen av ca 300 badrum i 50-talsområdet Kortedala har följande åtgärder kunnat göras:

- byte av plats på toalett och handfat. Detta kostar inte så mycket, i synnerhet inte om man ändå måste göra håltagning för nya stammar
- nya stammar installeras i en smalare kassett än förut
- ny toastol monteras på kassetten
- det är lätt att senare installera resningsstöd på kassetten
- ny golvbeläggning med antihalk-funktion

Dörrarna till badrummen har breddats till 80 cm på de första våningarna i trevåningshusen utan hiss. Det finns några trappsteg upp till det första våningsplanet, som de äldre som bor kvar efter renoveringen, klarar att gå i. Ett stödhandtag som i projektbadrummet kostar 3500 kr går

inte att finansiera inom överenskommen hyreshöjning. Hyran har i snitt höjts med 445 kr per månad i 2014 års prisnivå.

Under 2014 renoveras ett 11-våningshus där ventilationsschaktet i badrummet sitter i vägen för att kunna bredda dörren. Men det finns sex olika lägenhetstyper på varje våningsplan och i fyra fall kan badrumsdörrarna breddas. Detta är ett exempel på att badrum som byggs samtidigt ändå kan ha en teknisk utformning som skiljer sig åt. I detta fall kunde "det görbra tänket" tillämpas i fyra av sex badrum.

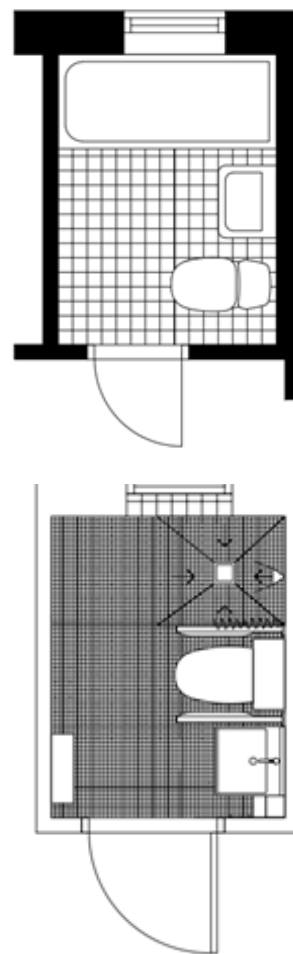
Bostads AB Poseidon

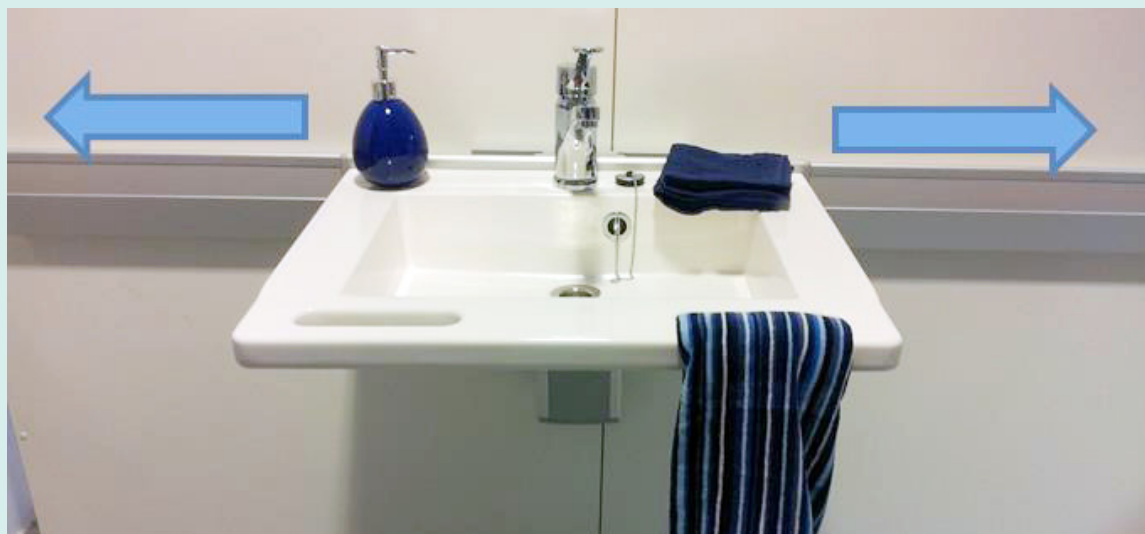
Bostads AB Poseidon hade 60-talsbeståndet på Stackmolnsgatan på norra Hisingen som sitt exempel. Fastigheten var redan stambytt när Görbra-projektet inleddes. Poseidon tog istället fram ett program för enkla förbättringar som ändå kan göras i lägenheten och fastigheten.

Figur 15

Badrum före och efter renovering

Källa: Görbra för äldre





Exempel på produkter som kan göra ett litet badrum mer tillgängligt genom att frigöra yta

Handfat, och även annan utrustning, som på ett enkelt sätt kan flyttas kan frigöra yta i badrummet. Utrustningarna marknadsförs framförallt till vård- och omsorgsboenden. Det finns olika exempel på detta, produkterna kan vara monterade på svängbara armar eller på skenor på väggen.

Figur 16

Flyttbart handfat med integrerade stödhandtag

VILKA TILLVERKARE FINNS?

PRODUKTER PÅ MARKNADEN

När det gäller utrustningen som används i badrum kan man se en uppdelning utifrån de marknader som tillverkarna riktar sig mot. Det handlar dels om utrustning för badrum i vanliga bostäder, dels om lösningar som har tagits fram speciellt för hälso- och sjukvården och vård- och omsorgsboende, dels om utrustning för hotellbadrum.

De leverantörer som marknadsför sina produkter till framförallt ordinarie bostäder, har vanligtvis även produkter som är speciellt utformade för personer med funktionsnedsättningar. Marknaden är relativt konservativ och produkterna har sett likartade ut under många år.

Bland de produkter som marknadsförs speciellt mot vård- och omsorgsboende är det vanligare med lösningar som kan justeras efter olika behov. Bland dessa produkter

kan man hitta en del flexibla produkter som skulle kunna göra ett litet badrum mer tillgängligt. Dessa är vanligtvis relativt dyra. Enligt bostadsanpassarna i Stockholm och Göteborg är det mycket ovanligt att de installeras som bostadsanpassning.

Vid intervjuer med tillverkare av badrumslösningar framkommer att det finns en mycket liten efterfrågan på tillgänglighetsanpassade badrumslösningar och att det är mycket svårt att komma ut på marknaden med nya alternativa produkter som kan öka tillgängligheten.

Efterfrågan hos fastighetsägarna på åtgärder och produkter som kan öka tillgängligheten i badrummet bedöms som relativt låg. Detta kan bero på bristande kunskap samt på att ökade kostnader sällan kan tas ut i form av höjda hyror eller på något annat sätt.

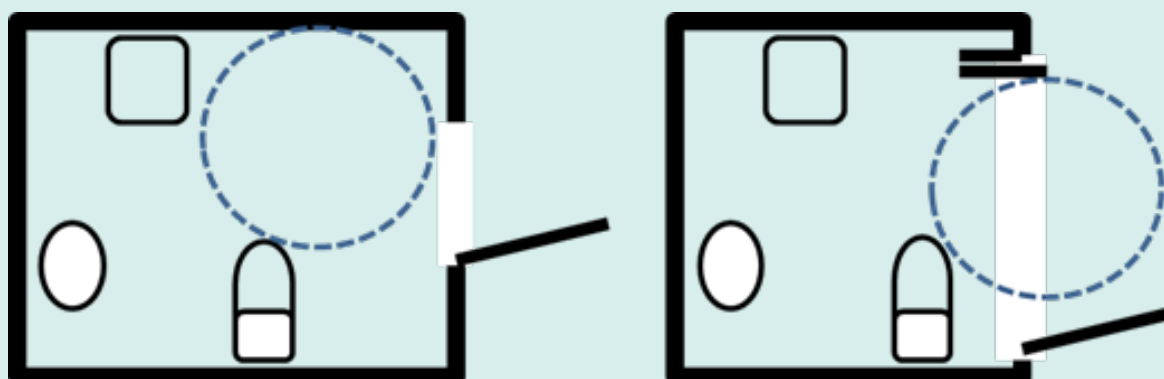
Figur 17
Stödhandtag i duschen



Exempel på produkter som kan göra ett litet badrum mer tillgängligt och öka individens självständighet

Det finns även produkter som bygger på att öka individens självständighet i badrummet och på så vis minska behovet av personligt stöd. Det kan till exempel handla om handfat med integrerade stödhandtag eller stödhandtag i duschen.

Figur 18
Handfat med stödhandtag



Figur 19 Principen att använda ytan utanför badrummet för att göra förflyttningar

Exempel från tre utvecklingsprojekt



Under 2011-2012 genomfördes i Danmark projektet ”Fremtidens baderum i plejeboliger med ny teknologi”. Projektet fokuserade på de små badrum som finns i många boenden runt om i Danmark med syftet att undersöka effekter av en ny integrerad badrumslösning baserad på användartester. Projektet resulterade i en produkt som integrerar toalettfunktionen med handfatet och på så vis utnyttjar ytan effektivt.



I samband med att hälsodepartementet i Storbritannien genomförde en uppdatering av sina riktlinjer för slutet boende gjordes en studie av hur toalett och duschrut skulle kunna göras mer yteffektiva. I projektet presenterades lösningar som även skulle kunna vara möjliga att användas i ett ordinarie boende. Lösningen som visas i figur 19 bygger på att ytan utanför badrummet används för att t.ex. göra förflyttningar till toalettstolen och att man sedan stänger till rummet med en skjutdörr.



I Norge genomfördes under 2011-2012 ett projekt med syftet att utveckla framtidens badrum på sjukhus utifrån ett ergonomiskt, hygieniskt och hälsomässigt perspektiv. Badrummet planerades så att det i hela rummet fanns greppmöjligheter och stödhantag så att patienterna alltid kunde hitta ett ställe att ta stöd. Toaletten och handfatet var t.ex. placerade så nära varandra så att patienten lätt kunde ta tag i handfaten från toalettstolen. I projektet konstaterades att den nya badrumslösningen både var säkrare och mer funktionell än traditionella sjukhusbadrum. Med de nya lösningarna krävdes mindre yta än med de traditionella badrumsinredningarna som ligger till grund för de riktlinjer som finns för badrummet.



Figur 20 Produkt som integrerar toalett-funktionen med handfatet

SLUTSATSER OCH FÖRSLAG TILL FORTSATT UTVECKLING

Slutsatserna från förstudien har beskrivits i inledningen.

För att öka tillgängligheten i badrum i det ordinarie bostadsbeståndet krävs andra åtgärder än enbart utveckling av nya innovativa produkter och lösningar.

- *Utveckla nya finansieringsformer för tillgänglighetsåtgärder*

I rapporten "Badrumssyndromet" konstateras att i dag hindras utveckling och innovationer, avseende produkter och den rumsliga utformningen, av regelverk. Situationen har låsts vid att man tar det säkra före det osäkra och följer invanda mönster. Det saknas även tillräckliga incitament för fastighetsägarna att satsa på tillgänglighetsåtgärder. Den främsta anledningen är att det inte går att täcka kostnaderna.

En diskussion om finansieringen är att parterna på hyresmarknaden borde kunna träffa en principöverenskommelse om vilken hyreshöjning en bättre tillgänglighet i badrummet än normalt ska medföra.

Statistik från SCB visar samtidigt att åtskilliga pensionärer har låga eller ganska låga disponibla inkomster. Detta begränsar möjligheterna för denna grupp att genom hyreshöjningar bidra till finansieringen av tillgänglighetsåtgärder i badrummen.

- *Genomför studier som kan ligga till grund för samhällsekonomiska analyser*

Det är mycket viktigt att belysa de samhällsekonomiska vinsterna av tillgänglighetsförbättringar. Det krävs även studier som kan verifiera effekterna av ett tillgängligt boende för berörda personer med funktionsnedsättningar. Behovet av samhällsekonomiska studier av tillgänglighetsförbättringar är stort. FoU i Väst/GR har på uppdrag av f.d. Hjälpmedelsinstitutet gjort två forskningsansökningar, till Familjen Kampradsstiftelse samt Kommuninvest. Båda ansökningarna fick avslag under år 2014.

- *Arbeta med kunskapsspridning*

Det går att renovera badrum så att de får en relativt god tillgänglighet, men det kräver att man tar med denna utgångspunkt i planering och projektering. Det finns produkter som ökar flexibiliteten och tillgängligheten även i ett litet badrum. Enklare åtgärder som kan öka tillgängligheten vid en renovering genomförs dock sällan trots att riktlinjerna har funnits länge. Den största andelen renoveringar under de kommande åren kommer att

göras i badrummen byggda på 60-talet. I dessa badrum kan relativt god tillgänglighet uppnås genom att byta plats på handfat och toalettstol.

Kunskapen om vad som kan göras vid en renovering kan ökas genom olika typer av kompetensutveckling till fastighetsägare och renoveringsansvariga men även till politiker och andra beslutsfattare. Det är viktigt att även visa de goda exempel som finns.

Information och kunskap behöver även spridas till hyresgäster. Man kan på ett aktivt sätt visa olika lösningar som kan göra ett badrum mer tillgängligt. Ett exempel är de visningsbadrum, som används i Göteborg.

- *Utred olika tillvägagångssätt och kostnader för tillgänglighetsåtgärder*

I samband med nyproduktion bör montageväggar installeras i badrummen för senare kompletteringar med olika anpassningar. Det bör utredas om detta kan göras även i en del av ombyggnadsfallen.

- *Förtydliga ansvaret rörande tillgänglighet i boendet*

Vad som är fastighetsägarens ansvar, vad som är den boendes eget ansvar och vad som kan anses vara kommunens ansvar via bostadsanpassningar är otydligt. Förväntningarna på att olika fastighetsägare ska bistå med lösningar har hittills inte framförts på ett tydligt sätt. Många fastighetsägare anser sannolikt att detta ligger i gränslandet för deras ansvar.

Fastighetsägarna kan ställa krav på att de arkitekter och andra projektörer som anlitas i samband med projekteringen inför renoveringar har kunskap om åtgärder och produkter som förbättrar tillgänglighet och användbarhet.

En komplikation är att tillämpningen av lagstiftningen och byggregler tolkas olika i landets kommuner i samband med bygglovshandläggningen av renoveringar.

- *Förbättra matchningen*

Med detta avses att en lägenhet med ett anpassat badrum matchas mot en person som är i behov av en sådan lägenhet. Det kan bl. a. ske med hjälp av bilder och information på fastighetsägarnas hemsida kombinerat med marknadsföring och aktiva åtgärder i samband med uthyrning.

- *Öka tillgänglighet i nyproduktion och genomgripande ombyggnader på mindre yta*

I ansökan till Vinnova avseende denna förstudie konstaterades att det finns behov av mindre men tillgängliga badrum i samband med nyproduktion och genomgripande ombyggnader av framför allt smålägenheter. Många mindre lägenheter för bland annat ungdomar och studenter kommer att produceras de närmaste åren och behovet av nya idéer för att finna ytsnåla men tillgängliga lösningar är stort. En intressant lösning som vi fann och som vi vill lyfta fram är ett förslag där man både bildligt och bokstavligt ”tänkt utanför boxen” och använder ytan utanför badrummet för att göra förflyttningar till toas-tolen. Exemplet utgår från den svänggradie som behövs för en manuell rullstol. Man stänger sedan rummet med hjälp av en skjut- eller vikdörr. På så sätt kunde badrumsytan minska från 6,4 kvm till 4,5 kvm.

DET BEHÖVS ETT HELHETSPERSPEKTIV

Det behövs ett helhetsperspektiv på frågan om hur små badrum kan bli mer funktionella. Vilka lösningar som går att införa i samband med renovering, fastighetsägarer och projektörers kunskap om frågan, information till äldre personer om hur bra badrummet kan bli med tillgänglighetsanpassningar, arbetsmiljön för äldreomsorgens personal, olika finansieringsmöjligheter och de samhällsekonomiska konsekvenserna är olika delar av samma verklighet. Dessa delar måste sammanföras till en begriplig helhetsbild för att vi ska kunna göra bra analyser och föreslå rätt åtgärder.

BÄTTRE FUNKTIONALITET I SMÅ BADRUM

Micasa Fastigheter i Stockholm AB, AB Stockholmshem och SABOs (Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag) medlemsföretag står, tillsammans med många andra fastighetsägare, inför kontinuerliga renoveringar av äldre bostadshus. Vid renoveringen ställs, förutom de krav som alltid ställs på ett våtrum, krav på tillgänglighet för användaren samt krav på god arbetsmiljö för vård- och omsorgspersonal. I små badrum kan dessa riktlinjer vara svåra att uppfylla utan stora ombyggnader.

Syftet med denna förstudie är att ta reda på om det finns ett behov av, och en marknad för, nya badrumslösningar som kan skapa mer tillgängliga och användbara små badrum utifrån användarnas och fastighetsägarnas behov. Målet har varit att ta fram ett beslutsunderlag för att avgöra om ett utvecklingsprojekt i form av att en innovationsupphandling är ett lämpligt sätt för att öka förutsättningarna för fastighetsägare att kunna renovera små badrum så att de blir mer tillgängliga.

Förstudien har påvisat att det saknas incitament för fastighetsägarna att genomföra tillgänglighetsåtgärder i badrummet. Kostnader till följd av åtgärderna går i flera fall inte att finansiera, även om bilden i detta avseende inte är helt entydig. En annan slutsats är att det råder kunskapsbrist om vad som kan göras vid en renovering för att på relativt enkla sätt höja tillgängligheten i badrummet. Det saknas även kännedom om vilka lösningar som finns på marknaden.

Projektgruppen har dragit slutsatsen att det framför allt krävs andra åtgärder än utveckling av nya produkter och lösningar för att öka tillgängligheten i badrum i det ordinarie bostadsbeståndet.

Sannolikheten för att det ska finnas en tillräckligt stor marknad och efterfrågan på innovativa badrumslösningar som kan öka tillgängligheten har sammanfattningsvis bedömts som låg. Beslut har därför tagits att inte gå vidare med att göra en innovationsupphandling.