



Främjande av ett ålders- och minnesvänligt husbolag

Handledning för husbolagens styrelser,
disponenter och boende

Innehållsförteckning

Introduktion till handledningen.....	3
Ett socialt engagerat husbolag	4
Metoder att främja gemenskapen	5
Oro för en boende - vad kan man göra	8
Minnessjukas boende.....	9
Invånare med minnessjukdom	10
Ett minnesvänligt husbolag	12
Ett tryggt hem och husbolag	13
Hemmets säkerhet	13
Ett tryggt husbolag	16
Förberedelser inför undantagssituationer	18
Brandrisk och orenlighet i bostäder	19
Tillgänglighet i hemmet och husbolaget	21
Bostadens tillgänglighet	21
Andra boendeformer	23
Ett tillgängligt husbolag	24
Checklista för ett ålders- och minnesvänligt husbolag.....	26
Tilläggsinformation.....	28
Centrala lagar gällande äldre.....	28



KIINTEISTÖLIITTO
Kotisi asialla



Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Handledningen är framställd av projektarbetare Maura Tiuraniemi som en del av det av Fastighetsförbundets medlemsorganisationer och Miljöministeriet finansierade projektet Ett ålders- och minnesvänligt husbolag (2024–2025). I det nationella projektet förmedlades kunskap, utvecklades verksamhetsmodeller och skapades nätverk för samarbete, med vars hjälp man kan främja äldres boende i husbolagen. Som huvudansvarig för förverkligandet fungerade Fastighetsförbundet i Egentliga Finland.

*Bekanta dig med projektets material och guidens källförteckning på:
www.kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti*

Introduktion till handledningen

I ett åldrande Finland är hemmet allt oftare en plats där man blir ensam och varifrån det är svårt att komma bort. Minnessjukdomar, svårighet att röra sig, ensamhet och otrygghet berör hundratusentals människor. Hur kan vi bygga boendegemenskaper där man beaktar att minnet försvagas, vardagliga hinder och behovet av samhörighet.

Avsikten med denna handledning är att hjälpa husbolag att förebygga och bemöta utmaningar i boendet som berör åldrandet.

Finlands befolkning åldras snabbt. Enligt Statistikcentralen finns i Finland redan över en miljon personer som fyllt 70 år (2025). Av personer över 75 år bor nästan 90 procent i sina egna hem, och cirka 70 procent äger sin bostad. Nästan hälften av personer över 65 år bor i flervåningshus.

Äldre personer bor oftare än övrig befolkning i äldre, 1960–1990 talet, byggda bostäder, som inte uppfyller dagens krav på tillgänglighet och som har framför sig stora grundrenoveringsprojekt. Många pensionärer har ekonomiska utmaningar, som leder till att de skjuter upp eller motsätter sig nödvändiga reparationer. Svårighet att få lån, förändringar i räntenivån och växande underhållskostnader ökar också trycket på husbolagens ekonomi.

14 procent av personer som fyllt 75 år omfattas av regelbunden hemvård (2023). Utan yttre service är vardagen allt mera beroende av närståendes resurser och boendegemenskapens anpassning.

För att kunna utveckla ett åldersvänligt boende behövs en positiv attityd, ett gemensamt viljetillstånd och samarbete mellan olika aktörer. Initiativet kan komma från styrelsen, disponenten, delägare eller boende. Ärendet behandlas på ett styrelsemöte eller på en bolagsstämma, där man kan besluta sig för att kartlägga dagsläget och definiera målsättning och åtgärder för utvecklingen.

Om förverkligandet av förbättringarna stöter på motstånd, kan man vid öppnandet av diskussionen ta hjälp av tillkallade experter, broschyrer, handledningar och korta videon. Man kan motivera nyttan av utvecklandet av ett åldersvänligt boende till exempel med att fastighetens värde höjs, långsiktiga insparingar och minskade boendeproblem.

Ett socialt engagerat husbolag

En känsla av ensamhet kan också uppkomma mitt i ett flervåningshus. Hur skulle det kännas att bo i ett husbolag, där man varken känner eller hälsar på varandra? Eller att, på grund av rörelsehinder, vara fången i sin bostad, utan kontakt med andra människor?

I det här kapitlet berättas hur man i husbolaget kan minska på utmaningar som beror på ensamheten och främja ett socialt engagerat boende.

Nästan hälften av personer över 65 år lever ensamma. Var tredje äldre upplever ensamhet. Ensamheten kan uppkomma vid förändringar i livssituationen, som pensionering, partners död, sjukdom eller byte av boplat.

En utdragen ensamhet försämrar hälsan och funktionsförmågan. Risken för olika former av beroende och depression ökar. Bristen på kontakter ökar även känslan av otrygghet och kan förvärra symtomen för minnesjukdom. Då människan blir ensam med sina bekymmer, kan även mindre problem växa sig stora - räkningarna hopar sig, medicinerna blir otagna och hygien försummas. Man orkar kanske inte heller längre gå ut.

Konsekvenserna syns oundvikligen också i husbolagets vardag. Utmaningarna med att sköta hemmet framträder vanligen som oordning, luktolägenheter och brandsäkerhetsrisker.

Utanförskapet kan orsaka sociala problem, såsom missförstånd, konflikter och upplevelser av ojämlikhet i husbolaget. Stämningen inom gemenskapen blir lidande, då det saknas förtroende och växelverkan.

Husbolaget kan inte ersätta närstående, eller skingra ensamheten, men kan skapa möjligheter till möten i vardagen. Gemenskapen kan växa fram ur små saker, som bänkar på gården eller att erbjuda länksällskap åt sina grannar. Gemensamma kaffestunder i husbolagets klubbрум, eller en grannes inspektionsbesök kan rädda dagen – ibland till och med livet.

Metoder att främja gemenskapen

Invånarna kan med små vardagliga handlingar, som att hälsa, le, erbjuda hjälp och utbyta tankar, skapa en anda av omtänksamhet och trygghet. Då grannarna känner varandra märker man i tid om någon behöver hjälp.

Det är viktigt att husbolaget inser hur ensamhet och isolering påverkar boendet och funderar på metoder att stärka känslan av gemenskap.

Styrelsen kan på husbolagets möten öppna en diskussion om gemenskapens betydelse, uppmuntra till gemensamma aktiviteter, möjliggöra flexibel användning av gemensamma utrymmen och föreslå en ansvarig för gemenskapen, eller välja ett litet team att utveckla verksamheten. Disponentens roll kan vara att stödja de praktiska arrangemangen, informera invånarna och fungera som rådgivare.



Till uppgifterna för den som ansvarar för gemenskapen kan höra att insamla idéer, utarbeta planer och motivera invånarna. Det valda teamet eller personen lyssnar på invånarna och kommunicerar aktivt på husbolagets kommunikationskanaler.

Den gemensamma verksamheten kan ta olika former, till exempel motion, handarbeten, allsång, spel och friluftsliv. Invånarenkäter är utmärkta för att utreda vilka önskemål och idéer invånarna har om den gemensamma verksamheten. Samtidigt kan man kartlägga personer, som är intresserade av att vägleda olika grupper. Genom att lyssna på invånarna, stärks känslan att var och en kan påverka den egna boendegemenskapens välmående.



Ett tillgängligt mötesutrymme i närheten av hemmet och en avslappnad stämning gör det lättare att delta i gemensamma tillställningar. Om det inte finns något klubberum, kan man möjligen skapa ett sådant i utrymmen som inte används så mycket, som gamla tvättstugor eller lager. Då man förändrar utnyttjandet av utrymmena bör man uppmärksamma brandsäkerheten, kolla om det behövs byggnadslov och om utrymmena i övrigt lämpar sig som samlingsplatser, till exempel gällande ventilation. Skyddsrummet är också en möjlig plats, om utrymmet kan återställas till skyddsanvändning inom de 72 timmar som krävs. Vid gynnsamt väder är en stimulerande gårdsplan, grillpaviljong eller ett gemensamt grönsaksland fina mötesplatser.

Regelbundna invånarbrev och inbjudan till gemensamma tillställningar främjar en kultur av omsorg. Många flyttar då de blivit äldre från egna hemshus till flervåningshus och kan behöva anvisningar om husbolagets praxis. En mapp med information om boendet, ett välkomstbrev eller besök av en granne kan vara en betydelsefull akt av omsorg för den nya invånaren.

Husbolagets regler definierar bolagets officiella informationssätt, men en WhatsApp -grupp kan utöver dessa fungera väl som inofficiell kommunikationskanal. Man bör då se till att alla har möjlighet att använda den.

Äldres digitalkompetens varierar. Enligt Pensionärsförbundets opinionsmätning (2024) berättade 54% av personer över 60 år att de är i behov av hjälp med att använda digitala tjänster. I husbolaget kan man arrangera gemensam utbildning, eller välja frivilliga invånare att ge handledning i att ladda ned applikationer i smarttelefonen och deras användning. Husbolagets interna digirådgivning stärker samtidigt grannrelationerna.

Man kan också grunda ett nätverk för frivillig grannhjälp, ambulerande telefonjour eller en e-postadress som möjliggör för invånarna att erbjuda och be om hjälp.

Om det förekommer gräl och dålig stämning i husbolaget, kan man få råd, medling och utbildning i att lösa konfliktsituationer från Asumisrauhan keskus. Om konflikterna gäller exempelvis lagstiftning eller reparationer, kan styrelsen eller disponenten i ett husbolag, som är medlem i Fastighetsförbundet, kontakta Fastighetsförbundets telefonrådgivning.

Oro för en boende - vad kan man göra

En orosanmälan, eller en anmälan enligt socialvårdslagen (SHL 35§) är ett sätt att be om hjälp för en person vars funktionsförmåga, säkerhet eller välmående väcker oro.

Oron väcks

Oro kan uppstå kring en äldre persons förmåga att klara sig hemma eller problem med livshantering, till exempel i följande situationer:

- förvirring, aggressivitet, kringirrande eller tillbakadragelse
- försämrat näringstillstånd, fall eller skador
- Upprepade störningsanmälningar, obetalda räkningar, resterande vederlag

Att ta upp frågan om oro

Det är bra att först försöka diskutera med den äldre personen, om hur hen själv upplever situationen och vilka tjänster hen möjligen redan använder sig av. Man kan föreslå att man tillsammans ringer till rådgivningen för äldre.

Att göra en orosanmälan

Om det inte räcker med att diskutera och ge råd, kan vem som helst göra en orosanmälan till välfärdsområdets socialtjänst.

- Anmälan ges utgående från ens egna observationer
- Den kan även göras anonymt
- I anmälan antecknas uppgifter om invånaren och situationen möjligast noggrant
- Om oron fortsätter, kan man göra en ny anmälan
- Efter att anmälan gjorts, utvärderar socialtjänsten behovet av hjälp och erbjuder råd

Vid akuta situationer utanför tjänstetid kontaktas social- och krisjouren. När det är fråga om en situation som hotar hälsa och/eller liv, ring nödnumret 112.

Minnessjukas boende

Minnessjukdom är en snabbt växande folksjukdom, som också syns alltmer i husbolagen. I Finland finns det ungefär 150 000 personer som har diagnostiserats med en minnessjukdom (2021), och sannolikt lika många som har lindriga minnes- och informationshanteringssvårigheter. Den vanligaste minnessjukdomen är Alzheimers sjukdom. Demens är däremot ett syndrom som en minnessjukdom kan leda till när den fortskrider.

I det här kapitlet berättas, ur husbolagets och de boendes perspektiv, hur man kan göra boendet lättare för dem med minnessjukdom.

Minnessjukdomar utvecklas gradvis och syns på olika vis i vardagen. Överenskomna saker, namn och platser för föremål glöms upprepade gånger. Det blir svårare att organisera verksamheten. Även välkända sysslor, som matlagning, betalning av räkningar eller att klä på sig, kan börja kännas svårt.

Försämringen av de kognitiva förmågorna påverkar inlärningen, noggrannheten och tänkandet. Det blir svårare att använda tekniska apparater, som telefon, dator och hushållsmaskiner. En störd dygnsrytm kan leda till att man rör sig mera på natten och stör grannarna med ljud och buller.

Utmaningar gällande den fysiska aktiviteten och uppfattningsförmågan kan leda till att man faller eller går vilse i den välkända omgivningen. Det kan också vara svårt att kommunicera. Då man inte hittar orden och miljön känns främmande, kan man uttrycka sin ångest genom att dra sig tillbaka eller genom ilska.

Förändrade uttryck för känslor och beteende kan stämpla den minnessjuka personen som besvärlig, aggressiv och osamarbetsvillig. I själva verket är det förändrade beteendet uttryck för behov och känslor hen inte längre kan uttrycka i ord.

En minnessjuk person är speciellt känslig för emotioner och stämningar. En brådiskande, högljudd eller nervös växelverkan kan öka ångslan och rädslan.

Många, som lider av en minnessjukdom, kan inte känna igen sin sjukdom och hur den påverkar vardagen och tar därför inte emot hjälp.

Invånare med minnessjukdom

Hur en minnessjukdom utvecklas varierar individuellt. Ofta är de första uttrycken lindriga minnesavbrott eller förvirring i de vardagliga rutinerna. Det lönar sig att planera framtiden tillsammans med någon närstående eller med en expert. Att sköta praktiska angelägenheter i tid, hjälper livet i framtiden och lindrar stressen för såväl den som insjuknat som för hens närstående.

Med hjälp av en intressebevakningsfullmakt kan man förbereda sig för av minnessjukdom försakad funktionsoförmåga. Personen måste, då fullmakten upprättas, ha full förståelse för vad fullmakten innebär. En diagnos behöver inte vara ett hinder för upprättandet, men en läkares utvärdering kan då vara nödvändig.

I intressebevakningsfullmakten definieras vad fullmakten berör och utnämns den person man vill befullmäktiga. För att fullmakten säkert skall vara giltig lönar det sig att den upprättas av en expert, som till exempel i den egna bankens juridiska tjänster. En i tid uppförd fullmakt är också till nytta gällande andra sjukdomar, olyckor eller psykisk sjukdom.

Livstestamentet kan fyllas direkt i MittKanta. Där fyller man i bl.a. var man vill bli vårdad och till vem man får lämna ut information gällande hälsa.

För att göra de dagliga sysslorna lättare kan man avlägsna onödiga saker från hemmet och välja synliga, lätt tillgängliga egna platser åt viktiga föremål. Välkända föremål lugnar och fångar ögonblicket. Fotografier ger trygghet och minner om goda tider.

Det lönar sig att placera television och radio i olika utrymmen för att minska ljudirritationen. God akustik och en lugn miljö stöder koncentrationen och lindrar oroligheten.

Ett aktivt vardagsliv, nära människorelationer, motion, regelbunden och mångsidig diet upprätthåller den minnessjukas funktionsförmåga.

Samvaro, närhet och humor hjälper den minnessjuka att orka. Att syssla med konst, dansa och lyssna på musik kan också vara lugnande. Med hjälp av veckoscheman, kan man föra in lämpligt med meningsfull verksamhet, motion och vila i vardagen.

I projektet Käräjätörmän monisukupolvinen yhteisökylä (2018–2021) (Käräjätörmä - en generationsöverskridande gemenskapsby) undersökte man hur minnessjuka önskar bo. De vill att bostaden ska vara en permanent, bekant, ljus och lugn plats. Närstående människor och minnessaker skapar en trygg stämning. Om nycklarna glöms hemma, bör man lätt få hjälp. En tydlig planlösning, bekanta hushållsmaskiner och välorganiserade skåp gör vardagen lättare.

Information om tjänster, förmåner och boendestöd för personer med minnessjukdom kan fås från minnesmottagningen i det egna hälsovårdsområdet. Minnesförbundets stödlinje och kamratstödslinjen för närstående kan också ge råd. De lokala minnesföreningarna ordnar verksamhet, som kan ge resurser för att leva med en minnessjukdom.



Ett minnesvänligt husbolag

Husbolagets gemensamma utrymmen och verksamhetsrutiner påverkar hur väl den minnessjuka klarar av att verka och delta i gemenskapen. Regelbundna och återkommande händelser, som till exempel bastuturer och möten, bidrar till en större förutsägbarhet och trygghet.

Delaktighet är också viktig för minnessjuka. De behöver förståelig och tydlig information om sina möjligheter att delta och påverka. Information bör erbjudas på olika vis, så som skriftligt (guider och webbplatser) och personligt (rådgivningstjänster via telefon eller servicepunkt).

Tillräckligt breda, väl upplysta och tydligt markerade passager, där man kan röra sig med hjälpmedel, uppmuntrar människor att gå ut. Trappsteg och strömbrytare kan markeras med olika färger för att upptäckas lättare.

Starka kontraster och mönster bör undvikas på gångytor, eftersom personer med minnessjukdom lätt kan tolka dem som skillnader i djup. Lätt igenkännbara ingångar, som färgglada ytterdörrar, och tydlig och synlig skyltning hjälper att navigera i omgivningen.

Det lönar sig att satsa på gårdsområdet. Minnessjuka invånare använder sig gärna av grönområden. Närhet till grönområden har visat sig minska sjuklighet, förlänga livslängden och förbättra sömnen. Dessutom är gemensamma grönområden naturliga mötesplatser och gör det möjligt för människor som inte kan röra sig långt från hemmet att vara utomhus.

Husbolaget kan samarbeta med den lokala minnesföreningen. Informationsmaterial och utbildning kan bidra till ökad förståelse för minnessjukdomar; hur man känner igen sjukdomen, hur man bemöter minnessjuka och hur man agerar när oro uppstår.

Att skapa ett minnesvänligt husbolag kräver framför allt en attitydförändring – tanken att varje invånare är en del av gemenskapen och att omsorg är allas ansvar. När miljön är tydlig, trygg och stödjande för de boende, kan den minnessjuka bo hemma längre och känna sig trygg och inkluderad.

Ett tryggt hem och husbolag

Ett tryggt husbolag tar hänsyn säkerhetens alla aspekter. Fysisk säkerhet innebär tillgängliga och välskötta utrymmen. Informationssäkerhet bygger på tydliga instruktioner och öppen kommunikation. Ekonomisk trygghet bygger på förutsägbarhet, planmässighet och rådgivning. Den sociala tryggheten stärks av goda grannrelationer och en känsla av tillhörighet. Psykisk trygghet uppstår genom tillgång till hjälp och möjligheter till meningsfulla aktiviteter.

Detta kapitel beskriver hur husbolag och boende kan förbättra tryggheten i äldres boende.

Hemmets säkerhet

Den största andelen dödsfall i brand inträffar bland äldre. Den vanligaste orsaken till bränder är matlagning. I sex av åtta av de spisbränder som Olycksutredningscentralen undersökte, var den boendes nedsatta funktionsförmåga orsaken. Enligt Räddningsinstitutet är en induktionshäll tillsammans med en spisvakt det mest effektiva sättet att förebygga spisbränder.

På en induktionshäll fungerar endast kokkärl med magnetisk botten. När kokkärlet tas bort från hällen stängs hällen automatiskt av. Spisvakten varnar och stänger av hällen automatiskt om den upptäcker överdriven upphettning. Spisvakter finns att köpa i de flesta affärer för hemelektronik och hushållsmaskiner. För installationen behövs elektriker.

Gamla elektriska apparater, oöversiktlig batteriladdning, sammankopplade förlängningssladdar och ovårdsam användning av eld ökar brandrisken. Man bör aldrig förvara föremål på spisen, i ugnen eller nära en eldstad och inte använda bastun som förråd. Om bastun inte används regelbundet lönar det sig att slå av säkringen.

Stora mängder tillhörigheter kan hindra räddningsarbetet och påskynda spridningen av en brand. Ansamlingen av tillhörigheter kan bero på nedsatt funktionsförmåga, sjukdom, depression eller hamstring. En yrkesorganisation eller städfirma kan hjälpa till med att städa hemmet. Långsiktig psykosocialt stöd och påverkan av grundorsakerna till problemen kan förhindra att de återkommer.

Olyckor kan förebyggas genom att se till att man inte behöver klättra, snubbla eller halka i hemmet. Det lönar sig att förvara bruksföremål tillräckligt lågt och lättillgängligt. Att ta bort mattor, installera stödhandtag och förbättra belysningen minskar risken för fall.

Man kan installera en halkskyddsmatta eller halkskyddsbeläggning i badrummet. Regelbunden motion, tillräckligt med sömn, rätt medicinering, hälsosam kost och bra skor förbättrar också säkerheten då man rör sig.

Förflyttningshjälpmedel är till exempel gångstavar, kryckor, duschstolar och toaletsitsförhöjare. Du kan fråga om hjälpmedel från hälsocentralens hjälpmedelsutlåning eller den regionala hjälpmedelscentralen.

Tekniska lösningar som trygghetstelefoner, armband och smartklockor möjliggör snabb hjälp. Automatisk falldetektering skickar meddelande till ett fördefinierat nummer. En läkemedelspåminnare och dygnskalender stöder vardagsrytmen.

Pensionering innebär ofta minskade inkomster. Ekonomisk förberedelse innefattar budgetering, sparande och förberedelse för oväntade utgifter. Då man antecknar sina regelbundna inkomster och utgifter är det lättare att uppfatta hur ens pengar används och hur man kan spara.

Autogiro för räkningar gör vardagen enklare och minskar risken för skuldsättning. Vid behov kan man, med hjälp av en fullmakt, ge en närstående rätt att betala räkningar. Det lönar sig att i fullmakten specificera exakt vad den behöriga personen har tillstånd att göra och vilka ärenden tillståndet omfattar.



Det är också viktigt att skydda sig mot bedrägerier, som ofta riktar sig mot äldre personer. Man bör inte svara på misstänkta kontaktförsök, såsom telefonsamtal eller e-postmeddelanden och aldrig lämna ut bankkonto-nummer, kortuppgifter eller personlig information till främlingar. Banker, myndigheter och polis ber aldrig om uppgifter via telefon eller sms.

Ett reservförråd hjälper en att klara sig några dagar utan el och vatten. Det lönar sig att bunkra upp med dricksvatten, mat som kan förvaras länge, medicin, ficklampa och batterier, en reservströmkälla, varma kläder och lite kontanter. Ett reservförråd är inte ett separat förråd, utan en del av vardagen som fylls på regelbundet.

Man kan bedöma säkerheten i hemmet, med hjälp av en checklista från Räddningsbranchens centralorganisation (SPEK). Den flersidiga, ifyllbara broschyren hjälper en att kartlägga utrymnings- och brandsäkerheten, och förebyggandet av fallrisker. Broschyren betonar också vikten av sociala relationer för säkerheten. Det är ett användbart verktyg, särskilt för äldre och deras anhöriga

Vanliga farliga platser i hemmet

- Förflyttning: För mycket saker, smala passager, brist på hjälpmedel
- Trösklar och mattor: snubbel- och fallrisk
- Badrum och toalett: hala golv, brist på ledstänger, badkar
- Bastu: Används som förvarings- eller torkutrymme
- Kök: Förvaring av saker på spisen, i ugnen eller nära eldstaden, svåransända apparater, höga skåp
- Belysning: Otillräcklig belysning, brist på nattlampor
- Elektriska apparater: Sammankopplade förlängningssladdar, oövevakad batteriladdning, felaktiga elektriska installationer eller apparater
- Ovarsam användning av eld: ljus och rökning inomhus
- Upprepade tillbud: brandlarm, spår av brand eller rökskador

Ett tryggt husbolag

Husbolagets säkerhetsstruktur omfattar bland annat primärläkningsutrustning, brandlarms- och rökventilationsanläggningar, automatisk släckutrustning, brandtätning, utrymningsvägar och skyltning för utgångar.

En säkerhetschef eller ett säkerhetsteam kan utses till husbolaget, som ansvarar för till exempel säkerhetskommunikation och uppdatering av räddningsplanen.

Den lagstadgade räddningsplanen, som styrelsen ansvarar för, innehåller information om byggnadens säkerhetsarrangemang, instruktioner för åtgärder vid olyckor och faror, samt en beskrivning av husbolagets egna riskhanteringsåtgärder. Räddningsplanen uppdateras minst vart tredje år eller närhelst omständigheterna förändras – till exempel på grund av renoivering, nya säkerhetssystem eller förändringar i boendestrukturen.



Räddningsplanen får inte dokumentera enskilda boendes särskilda behov och begränsningar. Planen bör endast innehålla allmän information om huruvida husbolaget bebos av personer med särskilda behov, såsom äldre, personer med minnesproblem, personer med funktionsnedsättning eller personer som använder droger.

Nedsatt funktionsförmåga ökar risken för olyckor och skador, så fokus i säkerhetsplaneringen bör därför ligga på förebyggande åtgärder, tydliga verksamhetsmodeller och att säkerställa snabb hjälp.

Det lönar sig att vid behov till hemmen distribuera instruktioner för nödsituationer på papper, med tillräckligt stort typsnitt och med bilder vid behov. Dessutom bör information ges om till vem och hur de boende kan rapportera eventuella brister eller risker de upptäcker.

För att kartlägga risker kan husbolaget organisera en säkerhetspromenad, anordna säkerhetsutbildning eller utföra en säkerhetsenkät. En säkerhetspromenad är en rundtur i husbolagets gemensamma utrymmen och gårdsområden, under vilken riskområden som identifierats av de boende kartläggs. Promenaden kan genomföras bland styrelsemedlemmar eller tillsammans med de boende. Det är värt att distribuera säkerhetsenkäten brett: förutom till de boende, även till servicebolag, disponenten och tjänsteleverantörer som är verksamma i husbolaget.

Utbildning i brandbekämpning och första hjälpen ger de boende färdigheter att agera snabbt i farliga situationer. Husbolaget bör ha tillräckligt med brandsläckare. Vissa husbolag har även köpt in defibrillatorer. Det är viktigt att de boende vet var utrustningen finns och hur den används.

Den vanligaste typen av olyckor bland äldre är fall. De kan förebyggas med bra halkskydd, belysning och förbättringar av tillgängligheten. Trappor och utgångar bör vara fria och väl markerade. Om alla, i en nödsituation, inte utan hjälp klarar av en utrymning, är det viktigt att komma överens i förväg om vem som kan hjälpa till och hur räddningsmyndigheterna ska informeras om invånare som behöver hjälp.

Från och med 2026 kommer husbolaget att ansvara för brandvarnare, även när installationen av dem läggs ut på entreprenad till en tjänsteleverantör. I det här fallet är det viktigt att i detalj komma överens med företaget om vem som ansvarar för underhåll, batteribyte och inspektionsbesök.

Husbolaget ansvarar för brandvarnare på grundnivå, men de boende kan informeras om ytterligare anordningar som finns tillgängliga för brandvarnare, såsom blinkande ljus eller vibrerande larm för hörselskadade. Husbolaget kan också besluta att installera brandsäkerhetssystem som är kopplade till elnätet och till vilka man kan koppla släckutrustning och automatisk dataöverföring till alarmcentralen.

Bostadsägaren ansvarar vanligtvis själv för spisvakter och vattenläckagevarnare. Husbolaget kan dock besluta att installera apparater i alla lägenheter, eller så kan husbolaget stödja de boende, genom att ge instruktioner om inköp av apparaterna och tillhandahålla installationstjänster.

För självutvärdering av hemmets säkerhet kan husbolaget distribuera en checklista, som i tryckt form kan beställas från Röda Korsets webbutik eller skrivas ut från Centralförbundet för de gamlas väls webbplats.

Förberedelser inför undantagssituationer

Det är på så väl invånarnas som husbolagets ansvar att förbereda sig för till exempel ström- och vattenavbrott, stormar eller andra störningar.

I praktiken innebär förberedelserna för en boende att ha ett reservförråd – vatten, konserver, medicin, ficklampa, batterier, en reservströmkälla, varma kläder och lite kontanter. Dessa bör räcka i flera dagar utan el eller vatten. Det är också bra att i förväg beakta viktig kontaktinformation och laddningsalternativ för hjälpmedel.

Husbolagets beredskap kräver att man kommer överens om gemensamma rutiner: hur man informerar de boende, hur man hjälper dem som behöver särskilt stöd och vad man ska göra om vattenförsörjning, värme eller hiss inte fungerar. Husbolaget kan upprätta en beredskapsplan, dela ut instruktioner på papper och organisera en informationskväll eller utbildning för de boende.

Det finns inte skyddsrum i alla husbolag och för vissa boende kan det vara svårt att ta sig dit. Därför är det viktigt att veta var närmaste skyddsrum ligger och hur man tar skydd i sin egen lägenhet eller inomhus om man inte kan nå ett skyddsrum.

Brandrisk och orenlighet i bostäder

I en brandrisklägenhet ökar risken för att en brand ska uppstå och sprida sig snabbt. Orsakerna kan till exempel vara en stor ansamling av tillhörigheter eller den boendes nedsatta funktionsförmåga (minnesnedsättning, drogmissbruk). Brandbelastningen i en lägenhet äventyrar även andra boendes säkerhet.

En ohygienisk lägenhet kan avslöjas genom lukt som sprider sig till andra lägenheter eller gemensamma utrymmen. Den boende är ofta en ensam äldre person, i vars hem det till följd av nedsatt funktionsförmåga har samlats förskända livsmedel eller annat avfall. Ohygien och smuts förekommer också i lägenheter där de boende på grund av substansmissbruk är oförmögna att ta hand om sig själva och sin boendemiljö.

Enbart stökighet eller en stor mängd saker är inte grund för myndighetsanmälan, såvida de inte utgör en uppenbar fara.

I det första skedet genomför husbolaget ett eget inspektionsbesök. Enligt Lagen om bostadsaktiebolag har styrelsen och disponenten, eller en person som de bemyndigat (t.ex. en entreprenör) rätt att vid behov komma in i lägenheter, för att övervaka deras skick och skötsel, samt för att utföra underhålls- eller ändringsarbeten i bostäderna och för att inspektera dem.

Målet är i första hand att ordna ett besök i lägenheten tillsammans med ägaren till bostaden. Om man inte kan komma överens om en tidpunkt, kommer bolagets representant att meddela tiden för besöket, helst minst en vecka i förväg.

Efter besöket ger husbolaget vid behov den boende en städuppmaning och en tidsfrist för en uppföljande besiktning. Om problemen fortsätter ges en varning. I sista hand görs förberedelser för vräkning eller besittningstagande av lägenheten. Ett PM eller protokoll från besiktningen ska alltid upprättas, där orsaken till besiktningen, tidpunkten, de närvarande personerna och eventuella observationer anges.

Om varken förhandlingar, varningar eller hot om att inleda en process för besittningstagande av lägenheten hjälper, anmäler disponenten eller styrelsen ärendet till myndigheterna. Vid bristande renlighet görs en skriftlig begäran om åtgärder till den kommunala hälso- och säkerhetsmyndigheten och en brandriskanmälan till den lokala räddningstjänsten.

Personlig information om en boende, såsom hälso- eller sociala problem, bör inte registreras i protokoll eller delas via e-post eller andra kommunikationskanaler. Utlämnande av information till anhöriga, grannar eller externa parter är inte tillåtet utan den boendes uttryckliga tillstånd.

Oro kring en boendes välbefinnande eller hälsa, t.ex. om den boende inte har kunnat nås, ger inte bolaget rätt att gå in med huvudnyckel, men oron måste anmälas till räddningstjänsten eller välfärdsområdet. Myndigheterna har rätt att gå in i lägenheten för att bedöma situationen.

Åtgärder för att förbättra säkerheten i husbolaget

- Gårdar och gångvägar: Släta, välskötta ytor – sandning, snöhinder på taket, snöröjning och avlägsnande av vatten från gångvägar, tillräcklig belysning
- Ingångar och trappor: Ledstänger på båda sidor om trappor, halkskydd på ramper och trappor, lättöppnade dörrar, sittplatser nära ytterdörren
- Hissar: Rymlig, hinderfri och tillgänglig hiss, utredning av möjligheter av implementering och hjälp med en eftermonterad hiss
- Lager och gemensamma utrymmen: Förvaringsutrymme för hjälpmedel, icke-brandfarlig plattform och larm vid laddningspunkter för seniorskottar, markering av utrymningsvägar, tillgängliga branddörrar (t.ex. skjutdörrar)
- Avfallsplatser: enkel åtkomst, tillräckligt nära, lätta lock, halkbekämpning, belysning
- Utrymningsvägar och undsättning: alltid fria, markerade utrymningsvägar, tydliga skyltar och vid behov områdeskarta, information om dörröppning synlig på ytterdörren, tydliga våningsnummer, utbildning i första hjälpen och primärläckning för boende
- Säkerhetsutveckling: regelbunden behandling av säkerhetsfrågor på husbolagets möten, säkerhetsansvarig eller team, säkerhetsbesiktning eller -promenad, instruktioner för boende om nöd- och undantagssituationer

Tillgänglighet i hemmet och husbolaget

Tillgänglighet innebär att psykiskt, fysiskt och socialt skapa en omgivning, så att alla oavsett deras egenskaper, kan fungera jämlikt. En miljö som tar hänsyn till äldre, funktionshindrade, personer med främmande språk och barnfamiljer gynnar alla boende.

Detta kapitel förklarar hur tillgängligheten kan förbättras i hemmet och i husbolaget, och vilket stöd som finns att få för reparationer.

Förbättringar av tillgängligheten i en byggnad utförs vanligtvis som husbolagets projekt, vilket gör att planering, säkerhet och kostnadsdelning kan hanteras gemensamt och på ett kontrollerat sätt. Om husbolaget inte genomför den önskade förbättringen kan en enskild ägare göra den på egen bekostnad.

Genom reformen av bostadsaktiebolagslagen, som trädde i kraft 2023, har aktieägare rätt att göra förändringar som förbättrar tillgängligheten även i husbolagets gemensamma utrymmen. Beroende på arbetets omfattning kommer förändringen att diskuteras antingen av styrelsen eller bolagsstämman. Det lönar sig att göra ett skriftligt avtal mellan husbolaget och aktieägaren gällande förändringarnas utförande och underhållsansvar.

Attityderna spelar stor roll. Då tillgängligheten ses som en del av ett gott boende, inte bara som en speciallösning, gynnas hela husbolaget.

Bostadens tillgänglighet

Ett förutseende boende innebär en process, där man i god tid undersöker sin egen bostadssituation, planerar förändringar i förväg eller förbereder sig för en eventuell flytt. Det första steget är att fråga sig om ens nuvarande hem och omgivningar uppfyller ens boendebehov om 5–15 år. Mer information om ett förutseende boende och checklistor för tillgängligt boende finns till exempel på webbplatsen [Vanheneminen.fi/sv](https://vanheneminen.fi/sv)

Ägaren kan förbättra tillgängligheten i sin lägenhet, genom att till exempel ta bort trösklar, bredda dörröppningar, lägga till stödhandtag, förbättra belysningen eller möblera om. Särskild uppmärksamhet bör ägnas åt kökets, toalettens och tvättstugans funktionalitet.

Alla förändringar som kan påverka konstruktioner, isolering eller grundläggande system, måste anmälas till husbolaget i förväg. Arbetet får inte påbörjas förrän bolaget har behandlat ändringsanmälan.

Det lönar sig också att beakta tillgängligheten vid tillfälliga begränsningar, till exempel efter en operation. Finns det tillräckligt med utrymme att röra sig med hjälpmedel, är viktiga föremål lättillgängliga och är sängen i rätt höjd? Behövs halkskydd, duschstol eller stödhandtag?

Husbolagets aktieägare kan få stöd för tillgänglighetsreparationer från Centralen för statligt stött bostadsbyggande, Varke (tidigare ARA), samt hushållsavdrag, stöd från välfärdsområdet eller ersättning från försäkringsbolaget. Varkes stöd gäller endast lägenhetsägaren eller den boende som varaktigt ansvarar för lägenhetens underhåll, medan de andra stöden också kan sökas av hyresgästen.

Delägare med funktionsnedsättning och delägare över 65 år kan beviljas stöd från Varkes, för bostadsförbättringar om ändringarna är nödvändiga för att personen ska kunna bo kvar i bostaden. Bidragsbeloppet är högst 50 procent av de godtagbara och rimliga reparationskostnaderna. Hushållets inkomster och tillgångar måste vara sådana att den sökande inte skulle kunna utföra de nödvändiga reparationerna utan bidraget.

Välfärdsområdet bör ordna stöd för tillgängligt boende för personer som på grund av funktionsnedsättning eller sjukdom behöver det för att kunna bo kvar i sin permanenta bostad. Stöd beviljas för planering, bostadsanpassningar, undanröjande av hinder i bostadens omedelbara närhet, samt för utrustning och tekniska lösningar som möjliggör tillgängligt boende. Delägaren kan också erhålla stöd för förbättringar av gemensamma utrymmen.

Om bolaget finns i förskottsuppbördsregistret, eller om agenten är en ideell organisation, kan en del av utgifterna dras av från skatten som hushållsavdrag. Avdraget kan erhållas för renoveringar av hem och fritidslägenheter, städning, hushållsarbete eller vårdarbete. Vissa subventioner hindrar en från att få bidraget. Mer information kan fås från Skatteförvaltningen. Försäkringsbolaget kan ersätta för tillgänglighetsreparationer till följd av trafik- eller annan olycka.

Råd om tillgänglighet kan fås från kommunen, välfärdsområdets service för äldre och funktionshindrade, eller organisationer som Invalidförbundet.

Andra boendeformer

Om det egna hemmet börjar kännas obekvämt i vardagen, men funktionsförmågan fortfarande är god, kan man överväga att flytta till ett servicehus. De är vanligtvis flervåningshus avsedda för personer över 55 år, där tillgängligheten till utrymmena beaktas. Lägenheterna kan vara hyres-, bostadsrätts- eller ägarbostäder. Husen har ofta också gemensamma utrymmen, hobbyaktiviteter och tillgång till service som underlättar vardagen.

Om det inte längre är möjligt att bo hemma, eller ens i ett servicehus med tjänster från välfärdsområdet eller hemtjänst, finns det i enlighet med socialvårdslagen även boendeservice som gemenskapsboende, familjevård och serviceboende med heldygnsomsorg.

Gemenskapsboende är ett av välfärdsområdet organiserat boende, där tillgängligheten och tryggheten beaktas. Där finns möjlighet att delta i gemensamma aktiviteter och där finns dagligen personal. Förutom hyresbostad inkluderar gemenskapsboendet olika betalda tjänster, såsom måltider, städning eller klädvårdsservice, som är anpassade till den boendes individuella behov.

Med familjevård avses organisering av vård och tillsyn för en äldre person i en familjevårdares eller den äldre personens egna hem. I ett serviceboende med heldygnsomsorg finns personal på plats dygnet runt för klientens behov.



Ett tillgängligt husbolag

Det lönar sig att i god tid, innan problemen hopar sig, börja främja tillgängligheten i husbolaget.

Förbättringarna kan till exempel bestå av sänkta trösklar, förbättrad belysning, ledstänger, ramper, rastplatser, automatiska dörrar, porttelefoner och eftermonterade hissar. Det är också viktigt att beakta tillgängligheten till gemensamma utrymmen, så att förråd, tvättstugor och gårdsområden är tillgängliga för alla.



Lättläst, illustrerad och mångkanalig kommunikation når också effektivare invånare med minnesproblem, bristande digital kompetens och personer med främmande språk.

Åtminstone inför större renoveringsprojekt i husbolaget är det värt att genomföra en tillgänglighetsundersökning, antingen som självbedömning eller som gjord av en konsult. Undersökningen hjälper till att upptäcka fastighetens brister och avgöra vilka förbättringar som är rimliga att genomföra. För en självbedömning, kan man ta hjälp av en blankett som finns i projektets materialbank, en onlinekurs på Fastighetsförbundets medlemssidor, en boendeenkät eller en tillgänglighetsvandring tillsammans med de boende. Invalidförbundet upprätthåller ett register över kvalificerade tillgänglighetskonsulter.

Man kan inkludera tillgängligheten, som en del av fastighetens lagstadgade långsiktiga underhållsplan (PTS). Tillgänglighetsmålet kan sättas in i husbolagets strategi, och husbolaget kan då profilera sig som ett tillgängligt bolag. En sådan policy ökar ofta fastighetens värde och attraktivitet. Tillgänglighetsreparationer kan utföras i etapper och i samband med andra renoveringar, såsom gårds- eller fasadreparationer.

Finansiell osäkerhet och aktieägarnas motstånd minskar om planen inkluderar en uppskattning av kostnaderna vid framtida renoveringar, baserat på entreprenörens offert i euro/aktie/månad. Ibland kan förbättringar genomföras även med en liten budget, till exempel genom att snickra rörliga ramper vid trösklar.

Varke beviljar husbolag maximalt 35 procent av de godkända kostnaderna för att eftermontera hissar i byggnader utan hiss och att göra det möjligt att hinderfritt röra sig mellan gården och lägenheten. Dessutom har många kommuner egna tilläggsbidrag som kompletterar det statliga stödet.

Instruktioner och rekommendationer för tillgänglighetsreparationer kan fås från den lokala tillgänglighetskoordinatoren eller från en hissarbetsgrupp. Särskilt om förbättringarna gäller parkerings- eller gatuområden kan stadens experter fungera som en länk mellan husbolaget och kommunen. Fastighetsförbundets teknik- och reparationsrådgivning kan vägleda representanter för medlemshusbolaget i reparationsprojekten.

Checklista för ett ålders- och minnesvänligt husbolag

Att lyssna på invånarna

- Invånarenkäter
- Diskussionstillfällen
- Responslåda

Kommunikation och information

- Tydlig kommunikation via flera kanaler (t.ex. på papper och WhatsApp)
- Guider och broschyrer i gemensamma utrymmen
- Papperslistor med viktiga kontaktuppgifter till hemmen
- Boendeinfo och gästföreläsare

Stöd och handledning

- Grannhjälpnätverk (t.ex. roterande telefonjour)
- Frivilligt datastöd
- Möjlighet att träffa disponenten/ordföranden i klubbutrymmet
- Tilläggstjänster för små vardagliga underhållsarbeten

Stärkande av gemenskapen

- Gemenskapsansvarig / team
- Gemensam verksamhet som invånarna önskat
- Samarbete med organisationer (t.ex. Äldreinstitutet)
- Tillgängligt klubbutrymme i utrymmen som inte är i flitig användning
- Ett trivsamt och stimulerande gårdsområde som träffpunkt
- Samarbete mellan olika husbolag (t.ex. gemensamma tillställningar)
- Rådgivning och medling vid konfliktsituationer från Asumisrauhan keskus

Att beakta minnesvänligheten

- Information, med hjälp av till exempel broschyrer och videon, om minnessjukdomar till invånarna
- Bilder som stöd för kommunikationen
- Återkommande och förutsägbara tillställningar (t.ex. klubbar och bastuturer)
- Bearbetning av omgivningen (t.ex. skyltar och identifierbara ingångar)

Förbättring av säkerheten

- Säkerhetsansvarig eller team
- Beaktande av personer med behov av speciellt stöd vid räddningsplan – förebyggande åtgärder och tillgång till snabb hjälp
- Tydliga råd om nödsituationer för invånarna
- Säkerhetsskolning (t.ex. förberedelse inför undantagssituationer)
- Spisvakt / vattenläckagelarm i alla bostäder
- Komplement till brandvarnarna (ljus/vibration)
- Smarta lås och dörrautomatik
- Noggrann halkbekämpning
- Utdelning av checklistor om hemmets säkerhet till invånarna

Främjande av tillgänglighet

- Bland annat ramper, hissar, belysning, rastplatser, dörrautomatik
- Kartläggning av tillgängligheten som självutvärdering eller utförd av expert
- Målsättning för tillgängligheten i långsiktplaneringen
- Förbättring av tillgänglighet i samband med andra renoveringar
- Bidrag för husbolagsprojekt kan sökas från Varke – Statens center för understödd bostadsproduktion (upp till 35 % av kostnaderna) samt från den egna kommunen (varierar).
- Bidrag för fastighetsägarnas ombyggnadsprojekt kan fås antingen från Varke (högst 50 %), från välfärdsområdet, genom hushållsavdrag eller som ersättning från försäkringsbolag.
- Nyttjande av experttjänster (t.ex. Fastighetsförbundet, Invalidförbundet och kommunens tillgänglighetssamordnare)

Oro för invånare eller bostadens kondition

- Diskutera, om möjligt, först med den boende
- Orosanmälan till välfärdsområdet rörande den person vars funktionsförmåga, säkerhet och välmående väcker oro
- Utmaningar i skötseln av bostaden: först husbolagets egna åtgärder, inspektion, varning, process för övertagande av lägenheten
- Brandriskbostad (t.ex. stora mängder saker): anmälan till brandinspektören
- Hälsorisk (t.ex. lukt): åtgärdsbegäran till hälsoinspektören

Källor och ytterligare information

www.kiinteistoliitto.fi/ikajamuisti

Statistikcentralen – Bostäder och boendeförhållanden
Centralförbundet för de gamlas väl - Information och stöd
Äldreinstitutet - I hemknutarna-verksamhet
SeniorSurf - Digirådgivning för äldre
Asumisrauha ry - Grannskapsmedling och boendefrid
Valli ry – Åldersteknologi
Minnesförbundet - Information om minnessjukdomar
Papunet – Bildkommunikation
Räddningsbranschens Centralorganisation - Säkerhet i hemmet och i husbolaget
Räddningsverket - Anmälan om uppenbar brandfara
Kotitapaturma.fi - Material och checklistor om olyckor i hemmet
Garantistiftelsen - Ekonomisk rådgivning och skuldrådgivning
Ammattijärjestäjät ry - Ordningskonsulter
Vanheneminen.fi - Tillgänglighet och förutseende i hemmet
Varke (f.d. ARA) - hiss- och tillgänglighetsunderstöd
Invalidförbundet - Tillgänglighetsarbete och kartläggning

Centrala lagar gällande äldre

Finlands grundlag
Lag om områdesanvändning
Bostadsaktiebolagslagen
Lag om stödjande av den äldre befolkningens funktionsförmåga
och om social- och hälsovårdstjänster för äldre
Lag om funktionshinderservice
Socialvårdslag
Diskrimineringslag
Hälsoskyddslag
Kommunallag
Dataskyddslag
Räddningslag
Lag om tillhandahållande av digitala tjänster
Statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet
Lag om reparationsunderstöd för bostadsbyggnader och bostäder
Miljöministeriets förordning om säkerhet vid användning av byggnader