Malmö stad
Stadskontoret

Tjänsteskrivelse

Datum
2026-09-01
Vår referens
Jan Haak
Strateg
Jan.Haak@malmo.se

Genomförande av trygghetsboende i befintligt bostadsbestånd; nu fråga om remiss

STK-2026-1054

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram förslag på modell för trygghetsboenden och att skyndsamt redovisa resultatet till kommunstyrelsen för ställningstagande (STK-2025-191).

Föreliggande remissförslag redogör för uppdragets bakgrund och nuläge samt presenterar en modell för etablering av trygghetsboenden. Modellen syftar till att skapa en sammanhållen struktur, med gemensamma principer för ansvar, finansiering och genomförande som möjliggör en successiv utbyggnad av trygghetsboenden.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar att, utan eget ställningstagande, sända utredning gällande förslag på modell för trygghetsboenden på remiss till tekniska nämnden, stadsbyggnadsnämnden, hälsa-, vård och omsorgsnämnden, MKB Fastighets AB och Boplats Syd AB i enlighet med stadskontorets förslag med svar senast 27 november 2026.

Beslutsunderlag

- Missiv Förslag till modell för trygghetsboende i det befintliga bostadsbeståndet
- Rapport Trygghetsboende i befintligt bostadsbestånd
- Tjänsteskrivelse KSAU 260831 Genomförande av trygghetsboende i befintligt bostadsbestånd; nu fråga om remiss

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-09-14

SIGNERAD
2026-09-08

Beslutet skickas till

Tekniska nämnden
Stadsbyggnadsnämnden
Hälsa-, vård och omsorgsnämnden
MKB Fastighets AB
Boplats Syd AB
Stadskontoret, avdelningen för bolag och kommunalförbund
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Kommunfullmäktige har bifallit en motion om att utreda möjligheten att skapa trygghetsboenden i Malmös befintliga bostadsbestånd (STK-2021-461). Motionen lyfter behovet av fler prisvärda trygghetsboenden för personer från 70 år med upplevd otrygghet och behov av serviceinsatser. Eftersom utbudet är begränsat och kötiderna långa bedöms omvandling av befintliga bostäder vara ett kostnadseffektivt sätt att öka tillgången.

Under ärendeberedningsprocessen har tre ärenden upprättats för att belysa frågan från olika perspektiv. I det första ärendet ställde sig hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och MKB Fastighets AB positiva till att utreda förutsättningarna för trygghetsboenden i det befintliga bostadsbeståndet. Samtidigt betonades behovet av att utreda boendeformens ändamålsenlighet, framtida efterfrågan och målgrupp samt säkerställa att etablering och tilldelning utgår från ett dokumenterat behov. I de två följande ärendena bedömdes att det finns goda förutsättningar att etablera trygghetsboenden i Malmös befintliga bostadsbestånd och att behovet kommer att öka i takt med en växande äldre befolkning. Trygghetsboenden lyftes fram som en del av ett samlat utbud av bostäder för äldre. MKB Fastighets AB och hälsa-, vård- och omsorgsnämnden betonade behovet av en gemensam definition, tydliga kriterier, ansvarsfördelning och en kommunal finansieringsmodell. Vidare framhölls att boendeformen bör integreras i stadens långsiktiga bostads- och äldrearbete och inte förutsätta biståndsbedömning. MKB Fastighets AB föreslog att utbyggnaden bör inledas genom ett pilotprojekt.

Metod

Utredningen har letts av en arbetsgrupp på stadskontoret. Faktaunderlag har tagits fram och inhämtats från myndigheter, offentliga utredningar, rapporter, styrdokument, årsredovisningar, nyckeltal och ägardirektiv. Erfarenheter och lärdomar har särskilt inhämtats från Göteborgs stad, som sedan år 2010 utvecklat en strukturerad modell för etablering och utveckling av trygghetsboenden. Underlaget har legat till grund för utredningens analyser, avgränsningar och slutsatser.

Bakgrund och nuläge

Bostaden är en grundförutsättning för trygghet och ett aktivt liv. Trygghetsboende är ett ordinärt boende avsett för personer som fyllt 70 år. Enligt lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ska kommunen anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen varje mandatperiod. I maj 2026 antog kommunfullmäktige Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030.

Efterfrågan och behov

Trygghetsboende infördes 2008 som ett svar på en åldrande befolkning och det ökande behovet av trygga, tillgängliga och socialt anpassade bostäder för äldre. I dag finns trygghetsboenden i 179 av landets 290 kommuner (62 procent), men mer än hälften av kommunerna bedömer att utbudet är otillräckligt.

Varje år tas en prognos fram för hur Malmös befolkning antas utvecklas den kommande tioårsperioden. Antalet äldre Malmöbor förväntas öka under prognosperioden, där de äldsta åldersgrupperna står för den snabbaste tillväxten, tabell 1.

Malmös befolkning 70+: nuläge 2026 och prognos 2036

70+	Malmö 2026	Malmö 2036
Antal	**42 286**	**51 178**
Andel av befolkningen	**11,4 %**	**12,9 %**
Ökning 2026–2036	**+8 892 personer**	**+21,0 %**

Tabell 1. Malmö stads befolkningsprognos, STK-2026-58.

Det finns begränsat med underlag som stöd för att mer kvalitativt bedöma efterfrågan och behovet av trygghetsbostäder. Den främsta primärkällan bedöms i nuläget vara det uppdrag som Malmö stads Äldreombudsman har. I en rapport från juni 2026 sammanfattar hälsa-, vård- och omsorgsförvaltningen de behov och utmaningar som seniorer lyft till Äldreombudsmannen sedan 2019. Utifrån dialogerna rekommenderas Malmö stad att planera för ett ökat utbud av trygghetsboenden i hela staden. Syftet är att stärka tryggheten, minska ofrivillig ensamhet, möjliggöra kvarboende och fördröja behovet av vård och omsorg.

Definition

Det finns ingen entydig definition av trygghetsbostäder utan det kan se ganska olika ut, men trygghet, tillgänglighet, gemensamhetsutrymmen och särskild personal är gemensam nämnare för många.

Kriterier

- Kräver inget biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen.
- Krav på gemensamhetsutrymmen och aktiviteter.

- Trygghetsboende är ett ordinärt boende avsett för personer som fyllt 70 år.
- Kan utgöra en del i ett större bostadsområde eller del i ett flerbostadshus.
- Boendet kan upplåtas som hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt.
- God tillgänglighet och tillgång till gemensam lokal för samvaro och aktivitet och där de boende kan äta tillsammans samt mötesplats som främjar gemenskap.
- Ska bemannas med personal.

Legala aspekter

Med den nya socialtjänstlagen som trädde i kraft 1 juli 2025, ska socialtjänsten bli mer förebyggande. Enligt 8 kap. 1 § socialtjänstlagen bör socialnämnden underlätta för enskilda att bo hemma och ha kontakt med andra genom hemtjänst, dagverksamhet eller andra liknande insatser. Vidare ska socialnämnden verka för att äldre personer ges möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden samt ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap med andra. Kommunen har därutöver möjlighet att inrätta boendeformer för äldre som främst behöver stöd i boendet, tillgång till lättåtkomliga tjänster och möjligheter att bryta oönskad social isolering (Socialtjänstlag 2025:400). Att införa kommunala subventioner till trygghetsboenden kan rymmas inom den allmänna kommunala kompetensen enligt 2 kap. 1 § kommunallagen. Bostadsförsörjning utgör en kommunal angelägenhet av allmänt intresse, och en finansieringsmodell för trygghetsboenden kan därför införas under förutsättning att den utformas i enlighet med kommunallagens likställighetsprincip (2 kap. 3 §).

Styr- och operativmodell

Givet tekniska nämnden och hälsa-, vård och omsorgsnämndens mandat och ansvar, samordningsförmåga samt kompetens och resurser, föreslås tre organisationsalternativ. Valet av organisatorisk hemvist avgörs främst av vilka effekter, synergier och utvecklingsmöjligheter som prioriteras samt hur uppdraget bäst kan styras och integreras med närliggande verksamheter.

- **Tekniska nämnden:** Vid prioritering av helhetssyn i stadsbyggnadsprocessen vad avser planering, utformning och gestaltning.
- **Hälsa-, vård och omsorgsnämnden:** Vid prioritering av ett sammanhållet grepp om trygghetsfrågan genom vertikal integration i tjänsteerbjudandet.
- **Delat ansvar:** Vid prioritering att behålla nuvarande gränssnitt likt **Göteborgsmodellen**, delas ansvaret mellan Tekniska nämnden för beredning och beslut av subvention och Hälsa-, vård och omsorgsnämnden för den löpande driften av trygghetsvärdar.

Finansiering
Den föreslagna finansieringsmodellen består av en startsubvention och en årlig driftsubvention. ***Startsubventionen*** på 8 000 kronor per bostad ska underlätta etableringen av nya trygghetsboenden genom att minska fastighetsägarens initiala kostnader. ***Driftsubventionen*** på 14 000 kronor per bostad och år medfinansierar merkostnader för bland annat trygghetsvärd, gemensamhetslokaler och aktiviteter som stärker trygghet och social gemenskap. Fastighetsägaren finansierar fortsatt huvuddelen av verksamheten, medan kommunens bidrag skapar förutsättningar för en långsiktigt hållbar etablering och drift.

För att säkerställa att subventionerna hanteras på ett rättssäkert och likvärdigt sätt behövs en ***administrativ funktion*** inom kommunen. Funktionen ansvarar för hela processen – från beredning av ansökningar och beslut till utbetalningar, budgetering, prognoser och uppföljning av att riktlinjer och villkor efterlevs. Resursbehovet bedöms motsvara cirka en halv årsarbetskraft, vilket innebär en kostnad på cirka 0,4 mnkr per år. För att säkerställa en likvärdig och kontinuerlig trygghetsvärdsverksamhet med en jämn och hög kompetensnivå föreslås att en ***central funktion för trygghetsvärdar*** inrättas. Funktionen ska säkerställa tillgång till trygghetsvärdar och skapa kontinuitet och kvalitet i den sociala verksamheten i gemensamhetslokalerna. Resursbehovet bedöms enligt förslaget om 150 trygghetsbostäder under försöksperioden 2027-2030 uppgå till 4 heltidsekvivalenter, FTE.

Kostnader
Givet Malmös storlek och utgångsläge föreslås att 150 trygghetsbostäder etableras under perioden 2027-2030. Den totala kommunala kostnaden beräknas då uppgå till cirka 7,5 mnkr under perioden, tabell 2. Successiv utbyggnad begränsar kommunens initiala ekonomiska åtagande samtidigt som erfarenheter kan användas för att utveckla en långsiktigt hållbar finansieringsmodell. Fastighetsägare får möjlighet att planera investeringar, ansöka om stöd och successivt utveckla trygghetsboenden utifrån gemensamma kommunala riktlinjer. Efter fyra år finns underlag för att bedöma om etableringstakten bör öka, minska eller ligga kvar utifrån faktisk efterfrågan och uppnådda effekter. Finansieringen föreslås ske genom kommunbidrag till berörd nämnd. Medlen tillförs successivt i takt med att nya trygghetsboenden etableras. Det innebär att kommunen inte behöver avsätta hela finansieringen från början, utan kostnaderna följer den faktiska utbyggnaden. Under 2027 uppgår den totala kostnaden till cirka 1 miljon kronor. Därefter ökar kostnaden successivt till cirka 2,9 miljoner kronor år 2030 när fler trygghetsbostäder antas har tillkommit. Modellen är förutsägbar och möjlig att planera inom ordinarie budgetprocess. Arbetsledning, IT och

kompetensutveckling, lokalkostnader förväntas kunna absorberas inom befintlig nämndsbudget.

Finansiering och totala kostnader under försöksperioden

mnkr	2027	2028	2029	2030	Totalt
Startsubvention	0,2	0,2	0,4	0,4	1,2
Driftsubvention	0,4	0,7	1,4	2,1	4,6
Administration	0,4	0,4	0,4	0,4	1,6
Kostnad totalt	**1,0**	**1,3**	**2,2**	**2,9**	**7,5**

Tabell. 2 Årliga kostnader mellan 2027-2030

Stadskontorets bedömning

Äldre personers olika behov förutsätter ett varierat bostadsutbud. Malmö stad har redan flera viktiga byggstenar på plats: MKB Fastighets AB erbjuder seniorbostäder, Boplats Syd AB förmedlar bostäder för målgruppen och stadsbyggnadsnämnden har i Bostadsförsörjningsprogrammet formulerat mål för bostadsförsörjningen för äldre. Samtidigt visar äldreombudsmannens dialoger med malmöbor att bostadsfrågan är en viktig fråga. Behovet av trygghet, tillgänglighet och gemenskap är viktigt och prioriterat och handlar i grunden om att stärka möjligheten för äldre att leva självständigt och bo kvar längre, med bibehållen trygghet och livskvalitet.

Sammantaget är stadskontorets bedömning, utifrån stadens byggstenar och styrdokument samt den demografiska utvecklingen där de äldsta åldersgrupperna står för den snabbaste tillväxten, att trygghetsboenden utgör ett viktigt komplement till det befintliga bostadsutbudet. Den föreslagna modellen syftar till att skapa en sammanhållen och långsiktigt hållbar struktur för etablering och utveckling av trygghetsboenden i Malmö.

Stadskontoret har arbetat utifrån ett helhetsperspektiv med målsättningen att identifiera den organisatoriska hemvist som ger de bästa förutsättningarna att långsiktigt ansvara för, utveckla och samordna trygghetsboenden samt för att utforma en avvägd finansieringsmodell. Syftet är att ge fler äldre möjlighet att bo kvar längre i ett tryggt boende med ökad social gemenskap och livskvalitet.

En viktig princip i finansieringsmodellen är att kommunen medfinansierar, och inte fullfinansierar trygghetsboendena. Subventionerna syftar till att sänka trösklarna för etablering och stimulera ett ökat utbud. De fungerar som ett incitament genom att täcka en del av de merkostnader som följer av de kvalitetskrav som kommunen ställer, medan fastighetsägaren även fortsättningsvis står för huvuddelen av kostnaderna.

Innan kommunstyrelsen tar ställning till stadskontorets förslag föreslås att tekniska nämnden, hälsa-, vård och omsorgsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, MKB Fastighets AB och Boplats Syd AB särskilt besvarar vilket av de tre redovisade organisationsförslagen som utifrån deras perspektiv ger de bästa förutsättningarna för att långsiktigt ansvara för, utveckla och samordna trygghetsboenden i Malmö stad.

Ansvariga

Isabelle Henningsson Nämndsekreterare
Henrik Loveby Avdelningschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör