



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2026-04-30

**Vår referens**

Jan Haak

Strateg

Jan.Haak@malmo.se

### **Återrapportering av utredningsuppdrag - bifallen motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet STK-2025-191**

#### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige biföll den 3 februari 2022 en motion av Anders Andersson (V) och gav kommunstyrelsen i uppdrag att utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö (STK-2021-461).

I ärende STK-2022-294 godkände kommunfullmäktige kommunstyrelsens utredning och gav MKB i uppdrag att utreda efterfrågan och finansiering för trygghetsboenden i det befintliga bostadsbeståndet samt att i ärende STK-2025-191 tillfråga Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden och stadsbyggnadsnämnden, att i samverkan med parterna i Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation återkomma med synpunkter på utredningen.

#### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att med berörda parter i organisationen för Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation samt MKB Fastighets AB och Boplats Syd AB ta fram ett samordnat förslag till genomförandeplan som innehåller definition, innehåll, riktlinjer, verksamhetsansvar samt förutsättningarna för en kommunal finansieringsmodell och att skyndsamt återkomma med svar till kommunstyrelsen.
2. Kommunfullmäktige uppdrar till MKB Fastighets AB att genomföra ett pilotprojekt i enlighet med vad som redovisats i ärendet.



## Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse KSAU 260504 Återrapportering av utredningsuppdrag - bifallen motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden beslut 250526 § 54 muntlig Reservation (V), Särskilt yttrande (SD)
- Rapport uppdrag MKB - Utred efterfrågan för trygghetsboende
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 250521 § 140
- Remissvar från hälsa-, vård- och omsorgsnämnden
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 211213 Motion av Anders Andersson (V) om att starta trygghetsboende i det befintliga beståndet
- Motion Starta trygghetsboende i det befintliga beståndet

## Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-03-10

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-05-04

Kommunstyrelsen 2026-05-06

## Beslutet skickas till

MKB Fastighets AB

Boplats Syd AB

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden

Servicenämnden

Stadskontorets handläggare

## Ärendet

Kommunfullmäktige har bifallit Anders Anderssons (V) motion att *utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö (STK-2021-461)*. Av motionen framgår att trygghetsboende är boende för den som är 70 år eller äldre, har en känsla av otrygghet och ett behov av serviceinsatser från hemtjänsten eller får sina serviceinsatser utförda på annat sätt. Motionären anför att 18 procent av Malmös äldre är intresserade av denna boendeform. För den med genomsnittlig pension eller lägre finns dock endast ett trygghetsboende möjligt att flytta in i. Boendet har flera års kötid. Behovet av trygghetsboende med hyra möjligt att betala med en vanlig pension är således större än tillgången. För att kunna hålla hyrorna låga för trygghetsboende så startas de med fördel i befintliga boenden eller hyreshus. MKB:s trygghetsboende Havsuttern på Möllevångsgatan är ett före detta tjänarinnehem och



senare serviceboende som omvandlats till trygghetsboende. Här finns hemtjänst, möjlighet till gemensamma måltider och en mötesplats med aktivitetsledare. Hyran för en 1:a med kök är idag 5 162 kronor. Andra bra exempel på omvandlingar av befintliga äldre hyreslägenheter till trygghetsboende, har gjorts av Bostadsbolaget Poseidon i Göteborg.

### Demografi

Andelen äldre personer i Malmö ökar. Det beror på en kombination av låga födelsetal och att vi lever allt längre. Trenden är tydlig både nationellt och lokalt. I Malmö innebär detta att den prognostiserade befolkningsökningen totalt ökar med omkring 21 000 nya hushåll fram till 2035. I Malmö bor cirka 55 900 personer som är 65 år eller äldre<sup>1</sup>. I de flesta delar av Malmö förväntas antalet äldre öka fram till år 2035. Ökningen av antalet äldre medför att anpassade bostäder blir en viktig fråga för bostadsförsörjningen. Slutsatsen av detta innebär i sin tur att staden behöver erbjuda en fysisk och social miljö som främjar ett aktivt, hälsosamt och självständigt liv. Som ett led i detta anslöt Malmö stad i februari 2025 till Världshälsoorganisationens (WHO) globala nätverk för åldersvänliga städer och samhällen (GNAFCC). Nätverket omfattar över 1 700 medlemsstäder i fler än 60 länder och syftar till att stödja städer i att identifiera och hantera lokala utmaningar, främja social inkludering samt förbättra livskvaliteten för äldre.

### Malmö stads bolagskoncern avseende bostadsfrågor

Malmö Stadshus AB är Malmö stads bolagskoncern och samlar verksamheter inom bostäder, mobilitet, kultur, innovation och energi. Genom sina dotterbolag bidrar koncernen till stadens utveckling och till genomförandet av kommunfullmäktiges mål. När det gäller bostadsfrågor är det MKB Fastighets AB och Boplats Syd AB som har det uppdraget. **MKB Fastighets AB** är en allmännyttig kommunal bostadskoncern vars huvudsakliga verksamhet är att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, och att, som ett led i detta, förvärva fastigheter, bygga eller bygga om hus. MKB Fastighets AB är Malmös största bostadsbolag med en marknadsandel om cirka en tredjedel av hyresmarknaden. **Boplats Syd AB** förmedlar hyresrätter från allmännyttiga och privata bostadsbolag till bostadssökande i Skåne och Blekinge. Förmedlingen sker i öppet och transparent system efter kötid till den kund som har längst kötid och uppfyller hyresvärdens krav. Bolagets verksamhet avgiftsfinansieras genom uttagen köavgift.

### Stadens styrdokument och organisering av bostadsfrågor

---

<sup>1</sup> Bostadsförsörjningsprogram 2026-2030. Bilaga 2A Analys



Bostadsförsörjningsprogrammet för 2026–2030 utgör Malmö stads handlingsplan för bostadsförsörjning. I Bostadsförsörjningsprogrammet anges att stadens övergripande mål för bostadsförsörjningen är att skapa förutsättningar för alla Malmös invånare att leva i goda bostäder och boendemiljöer (STK-2026-609).

Bostadsförsörjningsprogrammet innehåller sex långsiktiga mål som över tid ska möta behoven på bostadsmarknaden. Målen innehåller åtgärder och ansvarig nämnd eller bolag. Flera av målen knyter an till åldersgruppen äldre. Mål 2 fastställer att Malmö ska ha en rörlig bostadsmarknad som underlättar att hitta en bostad för livets alla skeden och att bostadsbehov hos äldre med olika ekonomiska förutsättningar ska utredas så att det kan tillgodoses mer träffsäkert utifrån olika preferenser och behov. Till mål 5 som syftar till att främja bostadsbyggandet och utvecklingen av bostadsbeståndet ska den geografiska spridningen av senior- och trygghetsbostäder öka genom att implementera ett strategiskt arbetssätt för hur stadens mark kan användas för att främja bostäder för äldre.

I Bostadsförsörjningsprogrammets bilaga 2A redogörs för olika boendekategorier. När det gäller trygghetsboende definieras dessa som en mellanboendeform som överbryggat glappet mellan vanligt boende och särskilda boenden med heldygnsomsorg (SÄBO). I en trygghetsbostad finns krav på att gemensamhetsutrymmen och aktiviteter ska finnas. MKB har ett trygghetsboende på Möllevången med 22 bostäder. Vid två trygghetsboenden i staden finns öppna mötesplatser för äldre i anslutning till boendet som drivs av hälsa-, vård- och omsorgsnämnden. Senior- och trygghetsbostäder är ojämnt fördelat över Malmö, i vissa områden saknas det anpassade bostäder för äldre som skulle möjliggöra kvarboende i sitt närområde och möjlighet att upprätthålla ett socialt sammanhang.

För genomförandet av bostadsförsörjningsprogrammet ansvarar berörda nämnder och bolagsstyrelser. I Bostadsförsörjningsprogrammets bilaga 1, Malmö stads verktyg redovisas ansvarig nämnd och bolag och relevant lagstiftning. Kommunkoncernen har en långtgående delegation där ett stort ansvar ligger hos stadens nämnder och helägda bolag. Därför krävs nära dialog för att möjliggöra avvägningar mellan olika grupper och intressen så att målkonflikter kan undvikas. Genom Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation skapas förutsättningar för att i ett tidigt skede hantera möjliga målkonflikter och möjliggöra ett effektivt genomförande.

## **Ärendeprocessen**

Under ärendeberedningsprocessen har tre ärenden upprättats för att belysa frågan från olika perspektiv.



- 1. I beslutet att bifalla motionen (STK-2021-461), gavs hälsa-, vård- och omsorgsnämnden samt MKB Fastighets AB möjlighet att yttra sig i frågan.**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens yttrande: Trygghetsboenden är en boendeform för personer som är 70 år eller äldre och lider av ensamhet eller otrygghet. I Malmö stads *Strategi för äldres boende 2018–2022* står att det ska finnas ett ”varierat utbud av boende för Malmös äldre befolkning som ger dem möjlighet till självständighet och trygghet”, där trygghetsboenden skulle kunna vara ett alternativ. I dagsläget finns det dock begränsat med studier kring om boendeformen uppfyller sin tänkta funktion. Därför ser hälsa-, vård- och omsorgsnämnden behov av ytterligare forskning och utredningar, och menar att en egen utredning i Malmö stad om trygghetsboenden skulle kunna ge svar på bland annat frågorna om ändamålsenlighet, efterfrågan bland äldre och hur staden behöver ta befolkningsutvecklingen i beaktande. Följaktligen föreslog nämnden kommunfullmäktige att bifalla Anders Anderssons (V) motion om att kommunstyrelsen ska utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö.

Reservationer och särskilda yttranden

(M) och (C) anmälde gemensamt särskilt yttrande.

MKB Fastighets AB:s yttrande:

MKB ser en stark efterfrågan av bostäder i det befintliga beståndet hos flera olika typer av hushåll i olika åldrar över hela Malmö. Om delar av utbudet av befintliga bostäder ska öronmärkas för enskilda grupper och därmed begränsas för det stora flertalet bör det särskilt utredas att det finns behov samt efterfrågan i eventuellt aktuella lägen. Det bör i sådana fall också ske en översyn över vilka kriterier som ska gälla för att få en plats i ett trygghetsboende så att lägenheter blir tillgängliga för personer som är i behov av en sådan bostad.

- 2. I ärende STK-2022-294 gavs MKB Fastighets AB uppdraget att utreda efterfrågan och finansiering för trygghetsboenden i det befintliga bostadsbeståndet i enlighet med ärendet. Samtidigt fick en extern konsult uppdraget att utreda möjligheten att skapa förutsättningar för trygghetsboenden i det befintliga beståndet av boenden och hyreslägenheter i Malmö. Syftet med den analysen var att utforska situationen kring bostäder för äldre, med särskilt fokus på Malmö stads nuvarande utmaningar och möjligheter inom trygghetsboende som ett boendialternativ för den åldrande befolkningen. Ärendet hanterade endast frågan om icke-biståndsbedömt trygghetsboende.**



Den samlade bedömningen var att det finns möjligheter för att skapa trygghetsboenden i befintligt bestånd i Malmö. Vidare bedömde stadskontoret att det fanns ett behov av denna typ av bostadsform. Detta då såväl efterfrågan som behovet förväntas öka i takt med att den aktuella målgruppen växer. Stadskontorets bedömning var att bostadserbjudandet ”icke biståndsbedömt trygghetsboende” behövde sättas in i ett bredare perspektiv, där dess utbud sätts i relation till övriga boendeformer såsom seniorboenden.

Stadskontorets bedömning blev att efterfrågan och finansiering behövde utredas vidare på en mer operativ nivå av MKB Fastighets AB.

#### Efterfrågan

- Det behövs en kompletterande och fördjupad marknadsanalys. Vilka åldersgrupper består sökande till 55 plus-boenden av? Hur stora är relevanta åldersgrupper i Malmö och hur utvecklas dem, det vill säga hur stort är potentiellt kundunderlag.
- Analysen bör beakta förhållandet mellan befintliga seniorboenden och nya trygghetsboenden. Det innefattar med fördel att undersöka möjligheter för generationsboenden.

#### Finansieringsstöd

- Utredda riktlinjer för finansiellt stöd. Riktlinjer kan med fördel innebära ekonomiska incitament för privata fastighetsägare att skapa trygghetsboende. Riktlinjer bör även inkludera faktorer att boenden skapas i ändamålsenliga lägen sett till service och rekreation. Ekonomiska beräkningar behövs tas fram för att undersöka behov, syfte och storlek på finansieringsstöd från kommunens sida. Eftersom omfattande bostadsanpassningar kan innebära höjda hyresnivåer kan det vara svårt att locka målgruppen som helhet, oavsett ekonomisk situation, till dessa boenden.

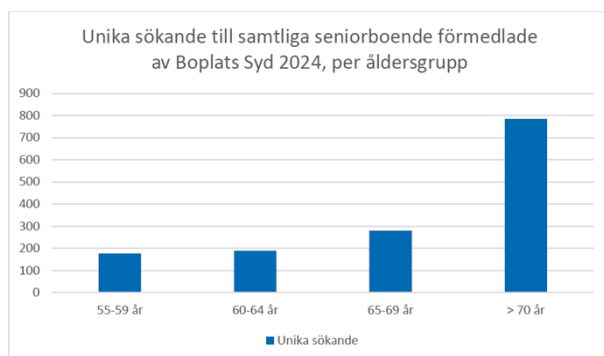
### **3. MKB Fastighets AB återsrapporterade uppdraget i ärende STK-2025-191.**

MKB Fastighets AB konstaterade inledningsvis att efterfrågan på trygghetsbostäder i Malmö är svår att bedöma till följd av det begränsade utbudet. Därför analyseras istället *demografisk utveckling*, åldersgruppers aktivitet på *Boplats Syd* samt *söktrycket på stadens seniorboenden* som indikatorer.

- Drygt 55 000 Malmöbor är 65 år eller äldre, där majoriteten bor i bostadsrätt eller hyresrätt och endast en liten andel (2,6 procent) i specialbostäder. Den äldre befolkningen väntas öka kraftigt fram till 2034, särskilt gruppen 80+, som beräknas växa med 33 procent, medan åldersgruppen 65–79 år ökar med cirka 15 procent.



- Via Boplat Syd förmedlades 118 seniorbostäder och 9 trygghetsbostäder i Malmö via, med cirka 1 400 respektive 50 unika sökande. Efterfrågan per objekt har ökat, och majoriteten av de sökande till seniorboenden var 70 år eller äldre. Äldre åldersgrupper står i lägre grad i bostadskö än yngre, vilket delvis förklaras av lägre flyttbenägenhet. Samtidigt kan det tyda på att kännedomen om behovet av att stå i kö samt om senior- och trygghetsboenden är relativt låg.



- I Malmö finns drygt 2 000 seniorbostäder och 42 trygghetsbostäder. Ålderskraven varierar, men är vanligtvis 55 eller 65 år för seniorboende och 70 år för trygghetsbostad. Intresset för seniorbostäder är relativt högt och väntas bestå samtidigt som de äldre åldersgrupperna ökar kraftigt. Det finns därför utrymme att tillföra fler anpassade bostäder, initialt i mindre skala för att följa efterfrågan.

### Definitioner

Det saknas en enhetlig definition av trygghets- och seniorboenden i Malmö, och gränsen mellan dem är otydlig. Båda boendeformerna erbjuder bekvämt boende med möjlighet till gemenskap, ofta med gemensamhetslokaler, men trygghetsboenden har oftare personal på plats. Åldersgränserna är vanligtvis 55/65+ för seniorboende och 70+ för trygghetsboende, och inget av alternativen kräver biståndsbeslut. Hos MKB Fastighets AB är seniorbostäder vanliga lägenheter med tillgänglighetskrav som hiss och praktiskt placerade tvättstugor, och omfattar drygt 1 000 bostäder. Ett exempel på trygghetsboende är Havsuttern med gemensamhetsytor och mötesplats.

För att utveckla fler trygghetsbostäder föreslog att Malmö stad fastställer definition, innehåll och ansvarsfördelning. Som ett led att närma sig utgår MKB från egna erfarenheter och exempel från Göteborg stad för att beskriva möjliga krav, förutsättningar och tillvägagångssätt som kan ligga till grund för detta.

### Krav och förutsättningar



- Bostaden ska finnas på markplan eller ha en tillgänglig hiss från markplan.
- Bostaden ska ha rimlig närhet till ett seniorboende som bostaden kan anslutas till, för användning av gemensamhetslokaler och deltagande i aktiviteter som är delvis bemannade, exempelvis av Malmö stads äldrepedagoger.
- Omgivande miljö, närhet till service, kommunikation och exempelvis grönområde bör beaktas.
- Storlek på bostaden bör beaktas.

En trygghetsanpassning av bostäderna skulle kunna innefatta:

- Trösklar ska vara max 8 millimeter höga
- Tittöga i ytterdörren
- Handtag i badrum och dusch
- Spisvakt

#### Krav för målgruppen

Malmö stad bör fastställa tydliga krav för målgruppen, exempelvis avseende ålder och behov, samt säkerställa att denna grupp prioriteras vid uthyrning. Samtidigt bör det finnas flexibilitet att hyra ut till andra för att undvika vakanser om efterfrågan saknas.

#### Omvandla enskilda lägenheter

En möjlig modell är att successivt omvandla enskilda lägenheter i befintligt bestånd till trygghetsbostäder med kommunal finansiering, vilket möjliggör en flexibel och behovsanpassad utbyggnad. Det krävs inte många bostäder i samma fastighet, men de kan med fördel samlas geografiskt och kopplas till seniorboenden. För att möta målgruppen är det också viktigt att hyrorna hålls på en överkomlig nivå. Liknande modell tillämpas i Göteborgs stad.

#### Finansieringsstöd

Bostadsbolag bör kunna ansöka om ersättning från Malmö stad för att anpassa lägenheter till trygghetsbostäder samt för drift och bemanning. Samtidigt behöver staden ta fram riktlinjer för villkor och nivåer för sådana subventioner.





### Tillämpning

Trygghetsbostäder föreslås införas i liten skala genom ett pilotprojekt för att kunna utvärdera behov och efterfrågan. Omvandling kan ske vid succession eller på hyresgästens initiativ, förutsatt att kriterier och grundförutsättningar uppfylls.

### **Hälsa-, vård- och omsorgsnämndens yttrande**

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden är positiv till fler boendeformer för äldre och bedömer att intresse finns. ”Trygghetsbostäder i det befintliga beståndet kan vara ett komplement till de senior- och trygghetsboenden som finns och eventuellt kommer att utvecklas framöver.” Nämnden delar MKB:s slutsatser om behovet av tydlig definition, kriterier och finansieringsmodell samt lämnar medskick till det fortsatta arbetet. Nämnden saknar egen statistik över efterfrågan men bedömer att intresse finns, baserat på äldreombudsmannens dialog med seniorer och genom förvaltningens välbesökta evenemang. Nämnden delar MKBs bedömning att Malmö stad behöver definiera trygghetsbostäder och ta fram en finansieringsmodell. Kommunstyrelsen bör därför fastställa riktlinjer för målgrupp, innehåll och finansiering, där arbetet kan integreras i befintliga processer som åldersvänliga städer och bostadsförsörjning. Vid utformningen av trygghetsbostäder behöver Malmö stad tydliggöra vilka trygghetsaspekter som är viktigast för målgruppen för att säkerställa ändamålsenlighet och kostnadseffektivitet. I ljuset av en ny socialtjänstlag med ökat fokus på förebyggande insatser bör även alternativa, bredare åtgärder övervägas. Nämnden betonar att behov av biståndsinsatser inte bör vara ett krav för att få tillgång till trygghetsboende.

### Reservationer och särskilda yttranden

(V) reserverar sig muntligen mot beslutet.

(SD) inkommer med ett särskilt yttrande.

**Stadsbyggnadsnämndens yttrande** (svaret har tagits fram i samverkan med berörda parter inom Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation)

Stadsbyggnadsnämnden är positiv till att utveckla trygghetsbostäder i befintligt bestånd och betonar vikten av ett varierat bostadsutbud för livets olika skeden, särskilt mot bakgrund av att andelen äldre väntas öka kraftigt. Nämnden delar även bedömningen att tydliga definitioner, kriterier, finansiering och subventionsformer behöver tas fram, samt att en genomförandeplan krävs för att möjliggöra utvecklingen av trygghetsbostäder. Nämnden ser också behov att Malmö stad fastställer finansieringsformer, riktlinjer och stödnivåer för omvandling till trygghetsbostäder, samt att man tydliggör ansvarsfördelningen mellan kommunen och bostadsbolagen. Här behövs det även en definition samt kriterier och krav för att kunna tilldelas en



trygghetsbostad, exempelvis vad gäller ålder och behov. Nämnden lyfter möjligheten att använda statligt investeringsstöd för att skapa fler bostäder för äldre, exempelvis genom ombyggnation till trygghetsbostäder. Även bostadsanpassningsbidrag (BAB) kan bidra till ökad tillgänglighet och kvarboende, men är begränsat till enskilda hushåll. Det fortsatta arbetet föreslås ske inom stadens bostadsförsörjningsorganisation med tydlig ansvarsfördelning.

### **Stadskontorets bedömning**

Malmö stad har sex fastslagna mål för bostadsförsörjningen i Malmö som bidrar till en socialt och ekonomiskt hållbar stad. Genom bostadsförsörjningsprogrammet genomförs åtgärder staden har rådighet över, exempelvis genom översiktsplanering, detaljplanering, som markägare, ägare av allmännyttan och bostadsförmedlare. En genomförandeplan för trygghetsboende hanteras därför lämpligast inom ramen för stadens bostadsförsörjningsorganisation stadsbyggnadsnämnden ansvarar för. Genom Bostadsförsörjningsorganisationen skapas förutsättningar för att ta fram en hållbar genomförandeplan förvaltningsövergripande tillsammans med kommunens helägda bolag.

När det gäller målgruppen och behoven av trygghetsboende pekar remissvaren på en samstämmig bild av såväl frågans betydelse som hur den på bästa sätt kan omsättas genom befintliga strukturer och processer, utan att det påverkar nämndernas och bolagens beslutsordningar. Hälsa-, vård och omsorgsnämnden verkar inom Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation och har tillsammans med tekniska nämnden och stadsbyggnadsnämnden tagit fram en plan för tillgång till och utveckling av bostäder och livsmiljöer. Stadskontoret ser också arbetet inom ramen för medlemsskapet i WHO:s nätverk för åldersvänliga städer som viktigt för att stärka livskvaliteten för äldres situation i Malmö.

Stadskontoret instämmer i MKBs analys och slutsatser och stödjer förslaget att i ett nästa steg genomföra en pilot såsom MKB Fastighets AB föreslår.

Stadskontoret föreslår att MKB Fastighets AB genomför ett pilotprojekt i enlighet med vad som redovisats i MKBs rapport och att med berörda parter i organisationen för Malmö stads bostadsförsörjningsorganisation ta fram ett samordnat förslag till genomförandeplan som innehåller definition, innehåll, riktlinjer, verksamhetsansvar samt förutsättningarna för en kommunal finansieringsmodell.

### **Ansvariga**

Nicklas Löfström Nämndsekreterare  
Henrik Loveby Avdelningschef  
Andreas Norbrant Stadsdirektör