

BOENDEPOLITISKT PROGRAM



SPF
SENIORERNA

Boendepolitiskt program

Beslutat vid SPF Seniorernas kongress 2021 och reviderat vid kongressen 2025.

Boendet – bostaden och dess omgivning – är av väsentlig betydelse för vårt välbefinnande. För oss seniorer är det särskilt centralt eftersom bostaden med åren blir en allt viktigare del av vår tillvaro. Bostaden och dess närområde ska vara trivsamt och där ska man både känna sig trygg och vara det. Där ska vi veta att vi kan ta emot sjukvård och omsorg och där ska det inte finnas hinder för framkomlighet i närmiljön. Därifrån ska man som senior ha närhet till kommersiell och social service. Från bostaden ska det vara rimligt nära till allmänna kommunikationsmedel. Boendekostnaderna ska inte vara så höga att de blir ett oroande inslag i tillvaron.

Många av de bostäder och bostadsområden som den äldsta generationen i dag bebor motsvarar inte i alla avseenden ovanstående krav och önskemål. Därtill råder bostadsbrist i flera delar av landet, vilket drabbar även seniorer – inte minst de med sämre ekonomiska förutsättningar.

Av dessa skäl har SPF Seniorerna tagit fram ett boendepolitiskt program. Vår organisation engagerar och är seniorers röst. Genom programmet formulerar vi hur vi ser på seniorers boende och vilka åtgärder som krävs av det politiska systemet för att uppnå ett tryggt boende för alla seniorer.

Seniorers insyn, delaktighet och inflytande över boendepolitiken

Ansvaret för samhällsplanering och byggande vilar på flera händer. Kommunen har ensamrätt på att planera mark och vatten inom sitt område och huvudansvaret att sörja för att tillräckliga och adekvata bostäder kommer till så att balans råder i utbud och efterfrågan. Kommunen ska i sin planering bjuda in organisationer och invånare till samråd. Kommunernas intresseorganisation SKR har upphandlat ramavtal för flerbostadshus. Regionerna tar fram utvecklingsstrategier för länet vilket har betydelse för byggande och boende.

Staten beslutar om vilka bestämmelser som ska gälla, skatter och avgifter, har möjlighet att besluta om ekonomiskt stöd samt ger information, råd och underlag för kommunernas planering. Aktörerna är främst riksdagen, regeringen, Boverket, länsstyrelserna och Statens bostadsomvandling AB.

I alla dessa delar kan seniorer ställa krav på insyn och information, delaktighet och inflytande. SPF Seniorernas föreningar och distrikt, liksom företrädare i pensionärsråd har nyckelroller för att visionen om ett tryggt boende som senior ska uppfyllas.

1 Seniorers krav på passande boendemiljöer

Personer som passerat 65 år kommer år 2030 att vara drygt 300 000 fler än i dag. Om 5–10 år kommer Sverige ha rekordmånga 80–90-åringar. I den ålder gör sig fler behov

allt mer gällande. Framför allt behovet av gemenskap och tillgänglighet. Till exempel med platser att vila och där man kan röra sig med hjälpmedel samt där vård och omsorg kan ske.

Det kommer att behövas allt fler boendemiljöer som är universellt utformade, det vill säga åtkomliga och tillgängliga för alla oavsett funktionsförmåga. Samtidigt är dessa vardagsmiljöer ofta inte anpassade till allas funktionsförmåga. Även i bostadens närhet finns ett stort behov av att förbättra tillgängligheten. Det gäller såväl på allmänna (t.ex. gatumiljö, torg, parker och kollektivtrafik) som på enskilda platser (t.ex. butiker, kaféer, restauranger och samlingslokaler).

Föreställningar om vad en flytt till nytt boende innebär kan spela in på benägenheten att flytta. Detsamma gäller insikten om att nästa bostad blir min sista i livet. För att en flytt verkligen ska bli av krävs både uppfattningen att jag är värd en flytt och modet att bo på andra platser. Som intresseorganisation för seniorer har vi ett ansvar att våga tala om flytt.

1.1 Kommunal information och rådgivning

I dag saknas krav på att kommuner i sin handlingsplan för bostadsförsörjningen ska främja god boendemiljö för äldre. En sådan skulle bidra till samverkan mellan kommunens olika sakområden. En bättre planering skulle kunna leda till något positivt för alla inblandade parter.

Kommunal boenderådgivning kan vara ett viktigt stöd för seniorer som behöver hjälp med att förstå bostadsmarknadens funktionssätt, hur man söker bostad, tips och råd i bostadssökandet, hur man flyttar, minska hyresskulder eller betalningsstörningar på grund av hyran, samt förebygga vräkning och bostadslöshet.

Det finns en uppsjö av olika benämningar på boendeformer för seniorer

Användningen av en viss term kan betyda olika saker i olika sammanhang och i olika kommuner. Detta är svåröverblickbart, förvirrande och gör det inte lättare för seniorer att flytta. Enhetliga benämningar och tydliga beskrivningar är eftersträvänsvärt och skulle underlätta. Men att från det allmänna försöka styra språkbruket är svårt och troligen ogörligt eftersom det skulle innebära stora ingripanden i den fria marknaden. Seniorer bör vara delaktiga och sakkunniga då boendefrågor behandlas, inte minst gäller det i kommuners och regioners pensionärsråd.

Förbundet ser följande tre huvudtyper av bostäder för seniorer:

Seniorboende: Samlingsterm för ordinärt boende som utmärks av fysisk tillgänglighet och tillgång till gemensamhetslokaler. Åldersgräns för inflyttning.

Trygghetsboende: Trygghetsboende är bostäder med höga krav på tillgänglighet, gemensamhetslokaler och ibland andra tjänster och service. Ofta högre åldersgräns för inflyttning jämfört med seniorboende.

Särskilt boende: Särskilt boende för äldre (SÄBO) är en boendeform med heldygnsomsorg som kommunerna är skyldiga att tillhandahålla enligt socialtjänstlagen.

För att få bo där krävs att kommuner bedömt den sökandes behov och beslutat att bistå med ett boende. Kommunens beslut kan överklagas.

SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen

- Gör det obligatoriskt för kommunerna att i handlingsplanen för bostadsförsörjningen främja god boendemiljö för seniorer.
- Gör det obligatoriskt för kommunerna att erbjuda boenderådgivning för seniorer som söker bostad och som vill flytta.

SPF Seniorerna föreslår kommunerna

- Ta reda på vad seniorer önskar och efterfrågar.
- Upprätta en övergripande handlingsplan för att främja en god boendemiljö för seniorer.
- Ställ krav på byggande av bostäder som seniorer efterfrågar, i samband med bygglov och försäljning av mark.
- Ställ krav på lämpliga boendeformer och att det ska byggas för kvarboende och flyttkedjor.
- Erbjud boenderådgivning för seniorer som söker bostad och som vill flytta.

1.2 Bygg bostäder att åldras i och öka tillgängligheten i äldre bostadshus

Dagens bostäder motsvarar inte alltid behovet och önskemålen hos de boende. Om seniorer fick möjlighet att flytta till och bo i bostäder som seniorer efterfrågar skulle seniornas nuvarande otillgängliga bostäder lösas för andra. Den ena bostadsflytten ger upphov till nästa – flyttkedjorna är igång.

SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen

- Skapa långsiktiga statliga stöd till byggande av bostäder för äldre.
- Inför ett investeringsstöd för installation av hiss, ramper och liknande tillgänglighetslösningar.
- Inför ett investeringsstöd för om- och tillbyggnad i syfte att förbättra tillgängligheten.
- Uppdatera byggreglerna så att flexibla bostadslösningar blir möjliga och prioriteras.
- Uppdra åt Boverket att ta fram en standardiserad modell för tillgänglighetsinventering.
- Möjliggör ett flexibelt byggande.
- Ge Boverket i uppdrag att i byggreglerna införa en möjlighet till flexibel lösning.
- Gr det möjligt att bevilja bygglov utifrån ovanstående förslag.

SPF Seniorerna föreslår kommunerna

- Inventera tillgängligheten i det egna bostadsbeståndet – allmännyttan.
- Inventera tillgängligheten i bostadsnära områden, som bostadsentréer, parkeringsplatser, återvinningsstationer och kollektivtrafiklägen.
- Intensifiera arbetet med att undanröja enkelt avhjälpta hinder i bostadsområden, särskilt nära kommersiell och samhällelig service.

- Öka takten i renovering av äldre bostäder.
- Minska handläggningstiden för byggplaner, bygglov och liknande.
- Möjliggör ett flexibelt byggande.

1.3 Underlätta flytt från ägd bostad

En orsak till att seniorer flyttar så lite kan vara höga kostnader i samband med flytt, vilka kommer sig av ”flyttskatter” och bankers motvilja att bevilja lån. En annan orsak kan vara oviljan att lämna hemtama miljöer samt närhet till vänner och närstående.

SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen

- Sänk kapitalvinstbeskattningen och anpassa den till den tid man har ägt bostaden.
- Mildra amorteringskraven för seniorer.
- Stärk seniorers ekonomi.

1.4 Stärk bostadstillägget för pensionärer

Bostadstillägget för pensionärer (BTP) är en del av pensionssystemet och av stor betydelse för att hushåll med låga inkomster ska kunna efterfråga lämpliga bostäder att åldras i. BTP har inte följt utvecklingen av boendekostnaderna, höjningar beslutas oregelbundet och privat förmögenhet diskvalificerar från att erhålla BTP.

SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen

- Höj bostadskostnadstaket för bostadstillägget så att pensionärer med låga inkomster kan efterfråga en rimlig bostad.
- Anpassa och indexreglera bostadstillägget så att seniorer med låga inkomster kan efterfråga en rimlig bostad.
- Höj fribeloppet för förmögenhet.
- Säkerställ en rimlig handläggningstid för ansökan om BTP.
- BTP ska i lägre grad samordnas med pensionerna jämfört med i dag.

1.5 Garantera statligt stöd för seniorers bostäder

Möjlighet att få lån för att bygga nytt och få tillgång till en tillgänglig bostad i landsbygder och andra svaga bostadsmarknader är tyvärr begränsade. Situationen skulle underlättas om staten garanterade krediter i form av bostadslån.

SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen

- Tillåt kreditgarantier för ombyggnad samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter för seniorer.
- Kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende byggande av bostäder.
- Säkerställ att statliga krediter garanteras, när inte bankerna ställer upp.

- Uppdra åt Boverket att se över kreditgarantiverksamheten så att den håller lägre avgifter, ger tydlig information och tidiga besked.
- Kräv hörslingor för att komma i åtnjutande av allmänna bidrag till ombyggnad av lokaler.

SPF Seniorerna föreslår kommunerna

- Bygg nya tillgängliga bostäder i landsbygder och i mindre tätorter.
- Förse lokaler med hörslingor.
- Säkerställ att föreningslivet har tillgång till tillgängliga samlingslokaler.

1.6 Gemensam lokal i bostadshus för seniorer

Gemensamhetslokaler för de boende bidrar till samhörighet, gemenskap och ökad trygghet och kan därmed motverka ofrivillig ensamhet och utanförskap.

SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen

- Inför ett investeringsstöd för flerfamiljshus med gemensamhetslokal.
- Bidra till föreningslivets arbete för gemenskap och emot ofrivillig ensamhet.

SPF Seniorerna föreslår kommunerna

- Styr kommunens allmännyttiga bostadsbolag så att befintliga flerfamiljshus förses med gemensamhetslokaler.
- Styr kommunens allmännyttiga bostadsbolag så att det i alla nybyggda flerfamiljshus finns en gemensamhetslokal.
- Ställ krav på tillgång till gemensamhetslokal i upphandling av privata flerfamiljshus.
- Anvisa gemensamhetslokaler i lättillgängliga lägen.
- Uppdaterade tekniska hjälpmedel ska finnas i alla lokaler.
- Ta med seniorer i planeringen.

1.7 Stöd bygg- och bogemenskaper för frihet, gemenskap och trygghet

Bygg- och bogemenskaper ger möjlighet till en bostad skräddarsydd enligt seniorenns eget val. Den kan också främja gemenskap och trygghet före, under och efter det att byggprocessen avslutats. Att delta i en sådan process motverkar också social isolering, utanförskap och ofrivillig ensamhet.

SPF Seniorerna föreslår kommunerna

- Låt byggemenskaper få markanvisningar till självkostnadspris.
- Reservera mark för byggemenskaper i detaljplaner.
- Låt seniorer vara delaktiga.

Bilaga – bakgrund

Kongressen 2021 beslutade ett boendepolitiskt program som hade tagits fram internt i rådslag och programarbete. Kongressen reviderade programmet efter att förbundsstyrelsens boendepolitiska arbetsgrupp gått igenom det.

1 Ett program av seniorer för beslutsfattare

I detta program sammanfattas förbundets iakttagelser, analys samt förslag och krav på åtgärder. Syftet med programmet är att det ska användas av SPF Seniorernas medlemmar i alla organisationsled för att åstadkomma politisk förändring till gagn för äldre.

Primära målgrupper för SPF Seniorernas boendepolitiska program är beslutsfattare och opinionsbildare på alla fyra beslutsnivåer: kommun, region, riket samt Europeiska unionen. I syfte att nå dessa målgrupper är programmet även ett arbetsredskap för förbundets medlemmar och förtroendevalda.

Förbundets förslag och krav på åtgärder när det gäller seniorers boende anger också till vilken politisk nivå kraven riktas. Därmed blir det också tydligare var ansvar kan utkrävas. Med boende menas den enskilda bostaden och den omgivande fysiska och sociala miljön.

Vid sidan av detta politiska program kan en aktivitetsplan tas fram för arbetet med att synliggöra frågorna, medvetandegöra och utbilda medlemmar och förtroendevalda samt sprida metoder och verktyg för det lokala och regionala påverkansarbetet. En sådan aktivitetsplan bör även innehålla förslag på sammanhang och samarbeten i vilka förbundet ska verka för att bli framgångsrik i sitt politiska arbete.

Framgång uppnås bland annat genom att gräva där vi står, dvs använda de forum och kanaler som är etablerade och där förbundet redan finns med. Exempel på sådana är förbundets nationella och internationella arbete, liksom distriktens och föreningarnas regionala och lokala arbete, bland annat via representation i kommunala och regionala pensionärsråd.

Framgång nås också genom samverkan med andra, till exempel seniororganisationer, ungdomsorganisationer, yrkeskårsorganisationer, fackliga organisationer och arbetsgivarorganisationer.

2.1 Kommunal information och rådgivning

Samhällsplanering och byggande är två av kommunernas grundläggande och obligatoriska uppgifter. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag inom samhällsplanering och deras motsvarigheter inom det sociala området har var och en och i samverkan stor betydelse för seniorer. Kommuners kännedom om var och hur seniorer bor och lever är i allmänhet för låg. Det brister i samverkan mellan

kommunens olika delar, vilket drabbar seniorerna i kommunen. I de regelverk som styr respektive verksamhet finns bestämmelser som berör seniorer och deras livsmiljö. Nedan ges exempel sådana bestämmelser.

Kommunallagen föreskriver kommunerna ett generellt ansvar för ”angelägenheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunens område eller medlemmar”. (2 kap. 1 §)

Plan- och bygglagen stadgar att planläggning ”ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper” – äldre är en av dessa. (PBL, 2 kap. 3 § pkt 2)
Bestämmelser om tillgänglighet i byggd miljö och enkelt avhjälpna hinder berör seniorer som grupp. (PBL 8 kap. §§ 2 och 12)

Socialtjänstlag (2025:400) stadgar att kommunens socialnämnd ska verka för att äldre får möjlighet att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och ha en aktiv och meningsfull tillvaro i gemenskap samt tillgång till goda bostäder. Socialnämnden ska vara väl förtrogen med levnadsförhållandena i kommunen, medverka i samhällsplaneringen i särskilt syfte att påverka utformningen av bostadsområden, arbeta för att offentliga lokaler och allmänna kommunikationer utformas så att de blir lätt tillgängliga för alla samt ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för äldre samt ska i sin verksamhet främja den enskildes rätt till bostad. (SoL, 6 kap. 1 §, 4–5 §§, 8 kap. 1–5 §§)

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar stadgar att kommunfullmäktige varje mandatperiod ska anta en handlingsplan för bostadsförsörjningen. Planen ska redovisa behovet av tillskott av bostäder, kommunens mål för bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet, planerade åtgärder, samt grunda sig på en analys av den demografiska utvecklingen och vad som gäller särskilda gruppers ekonomiska möjligheter i samhället.

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag styr vilka befogenheter de drygt 300 kommunala allmännyttiga bostadsbolagen har. Allmännyttan ska drivas enligt affärsmässiga principer. Allmännyttan kan ta ett samhällsansvar, som inte deras privata motsvarigheter avkrävs. Vad det innebär regleras i kommunallagen och i EU-rätten. Den aktiva kommunen har i sitt bostadsbolag en unik möjlighet att, inom ganska vida gränser, styra inriktningen på bostadsförhållandena i den egna kommunen.

Lag (2010:1965) om kollektivtrafik förskriver att det i varje län ska finnas en regional kollektivtrafikmyndighet och att den ska fastställa ett trafikförsörjningsprogram i samråd med bland annat organisationer. Programmet ska redovisa behovet av regional kollektivtrafikanpassning med hänsyn till personer med funktionsnedsättning samt bytespunkter och linjer som ska vara fullt tillgängliga för alla. Indirekt har lagen inflytande över färdtjänstverksamheten.

Kommunala beslut har lett till att exempelvis vårdcentraler lokaliseras otillgängligt långt från allmänna kommunikationsmedel. Konsthallar, bibliotek och andra kulturlokaler lokaliseras till vackra men topografiskt besvärliga och otillgängliga delar av

samhället. Allmänna platser och till allmänheten upplåtna lokaler blir, vid ombyggnad, inte alltid tillgänglighetsanpassade enligt principen om ”enkelt avhjälpna hinder” (PBL 8 kap. §§ 2, 12). Kommunen som är remissinstans och ibland direkt beslutande i kollektivtrafikfrågor ”glömmer bort” stadsdelar med åldrande befolkning genom att trafikera linjerna med olämpliga fordon, utformar hållplatserna riskfyllt för personer med syn- och rörelsenedsättning. Listan kan göras lång.

Handlingsplaner som styrmedel

Ett klassiskt medel för staten att styra kommunerna är krav på olika slag av planering. I dag föreskrivs i lag eller via statens så kallade mjuka styrning att kommuner ska ta fram handlingsplaner för olika kommunala angelägenheter. Dessa lokala handlingsplaner är kommunala styrdokument och har som regel beslutats ensidigt, främst av kommunfullmäktige, utan samråd. Som en del av handlingsplanerna kan ingå riktlinjer till de verksamhetsgrenar som kommunen ansvarar för. En del kommuner upprättar självpåtaget sådana styrdokument. Ett sådant exempel är inom ramen för Världshälsoorganisationens nätverk för åldersvänliga städer.

Seniorers livsmiljö har större förutsättningar att förbättras om expertis från kommunens olika delar samlas kring uppgiften att ta fram och arbeta efter en kommunövergripande handlingsplan, som också tar hänsyn till seniorers möjlighet att fysiskt delta i samhällslivet. Troliga positiva effekter av en handlingsplan för äldres boendemiljö är att den åldrande befolkningen synliggörs, får ett bättre, tryggare och rikare liv. Det innebär också att den äldre kan i större utsträckning, utan omfattande hjälpinsatser, själv sköta vardagslivets rutiner och undvika ofrivillig ensamhet samtidigt som kommunen kan hålla nere kostnaderna. Kostnaderna kommer annars att öka till belopp som kräver stora skattehöjningar i framtiden enligt beräkningar från SKR, finansdepartementet med flera.

2.2 Otillräckligt med bostäder lämpade att åldras i

Med åren blir det allt vanligare att få någon form av funktionsnedsättning. Nedsatt syn och hörsel kan ställa särskilda krav på bostadens och boendemiljöns utformning. Begränsad rörlighet och besvär med balanssinnet leder till behov av en bostad där man kan ta sig runt med en rollator eller rullstol och som man utan hjälp kan ta sig till och från utan att behöva kliva i trappor och avsatser. Nedsatt rörelseförmåga eller hjärtfel har en av tio i åldern 65–74 år, var fjärde i åldern 75–84 år och hälften av alla över 85 år. Bostäder och boendemiljöer som inte är byggda för personer med ovan nämnda funktionsnedsättning kan få negativa sociala konsekvenser och bidra till social isolering och ofrivillig ensamhet, vilket i sin tur kan förvärra sjukdomstillstånd. Man kan bli fångad i sitt eget hem.¹

I Sverige finns drygt 5 miljoner bostäder. Av dessa finns 2,7 miljoner i flerbostadshus. Hälften av dem byggdes under de så kallade rekordåren, 1950–1975, då bostadsbeståndet moderniserades.² Under de 25 åren tillkom nära 1 miljon bostäder i

¹ Statistik om socialtjänstinsatser till äldre, Socialstyrelsen.

² Svensk bostadsstatistik, SCB.

flerbostadshus, av vilka en majoritet uppfördes i trevåningshus. Under denna period fanns inte krav på hiss. Trapphusen i dessa hus saknar fortfarande nästan alltid hiss.³

I dag finns runt 75 000 trapphus som, om de hade byggts med dagens byggregler, ska ha hiss.⁴ Utan hiss riskerar den åldrande senioren bli fast i sitt eget hem utan möjlighet att lämna bostaden. Personer med rörelsehinder kan inte heller hälsa på i en sådan bostad vilket bidrar ytterligare till oönskad isolering och ensamhet.

Mer än hälften av seniorerna bor i ett ägt småhus eller radhus. Runt 30 procent bor i hyresrättslägenhet och cirka 20 procent bor i bostadsrätt. Siffrorna kan variera beroende på kommunens storlek. Ju större kommun, desto fler bor i flerbostadshus i form av hyresrätt.

Flerbostadshus från efterkrigstiden till och med miljonprogrammet är i starkt behov av renovering och ombyggnad med tillhörande förbättring av tillgängligheten, flexibiliteten och energihushållningen. Bostäders planlösning är ofta låst. Med större anpassbarhet över rumsuppdelning, antalet rum och var väggar placeras ökar möjligheterna att ändra bostadens utformning efter att behoven ändras. Det är inte bara bostadshusen och bostäderna som behöver förnyas. Även bostadsområdenas kommersiella och sociala service håller på att urholkas eller försvinna.

Ganska ofta skulle dessa låga flerbostadshus kunna bära en påbyggnad på åtminstone två våningar. Men sådana påbyggnader kommer sällan till stånd, trots att det skulle innebära att hiss installeras och fler bostäder tillkommer, till glädje för både seniorer och andra. Med ett statligt investeringsstöd för påbyggnad av bostadsvåningar på två- och trevåningshus främjas en sådan utveckling.

Ett investeringsstöd till sådana om- och tillbyggnader skulle öka tillgängligheten i bostadsbeståndet, göra att fler seniorer kan bo kvar i sin invanda miljö och att färre måste hänvisas till vårdboende på grund av att hiss saknas. Kommunerna kan spara platser i det biståndsbedömda särskilda boendet och underlaget för utbudet av lokal service i bostadsområdet skulle öka.

En annan effekt av att kombinera renovering, påbyggnad och hissinstallationer är att nya ”kostnadsbärare” kan flytta in i påbyggnaden och därigenom hålla nere ombyggnadshyran för de befintliga hyresgästerna. Sker påbyggnad och renovering i kommunens egna hyreshusbestånd och äldre hushåll kan bo kvar, är det rena vinsten för en annan del av kommunens ekonomi, t.ex. äldre nämnden eller motsvarande.

För de kommuner som behöver hjälp på traven att inventera bostadsbeståndet i kommuner kan en standardiserad modell vara en hjälp. Denna bör inkludera plats för hjälpmedel, permobil med mera.

³ Bättre koll på underhåll, Boverket (2005).

⁴ Enligt beräkningar från Boverket och SABO.

2.3 Skattesystemet försvårar seniorers flytt från en ägd bostad

En majoritet av seniorerna äger sin bostad (mer än 60 %), främst i form av villa eller småhus, som man i regel ägt i 20–30 år. Dessa bostäder är eftertraktade och många gånger lämpliga för barnfamiljer.⁵

I åldersgruppen 65–75 år är det ett hushåll av tolv som flyttar från sitt ägda hus. Så har det varit åtminstone sedan 1990-talet. I åldersgruppen 25–64 år är motsvarande relation ett hushåll av tre. Förklaringarna till den låga flyttfrekvensen bland seniorer verkar vara både krassa ekonomiska och känslomässiga. Den vanligaste förklaringen är viljan att slå sig till ro som senior. För den som äger sitt boende är det relativt ekonomiskt fördelaktigt därför att bostadslånen är amorterade, räntekostnaderna avdragsgilla, ROT-avdragen vid reparation förmånliga och ett måttligt eftersatt fastighetsunderhåll kan hålla nere underhållskostnaderna resten av livet. Fastighetsbeskattningen i Sverige är sedan 2007 mycket låg. Den ägda bostaden betraktas numera av många seniorhushåll som ett slags ”pensionsförsäkring”. Seniorer beskrivs i bostadsdebatten som inlåsta eller tills vidare inbäddade i en ägd bostads ekonomiska trygghet.

Seniorer som vill flytta till något nybyggt, tillgängligt och lättskött möter ibland ekonomiska problem. Sedan 2019 har det visserligen gjorts möjligt att få uppskov med kapitalvinstbeskattningen vid småhusförsäljning efter flytt till en annan bostad – till exempel en bostadsrätt eller ett tillgängligt enplanshus. Men här finns ett skattemässigt reformbehov.

Ett seniorhushåll med en kapitalvinst från en småhusförsäljning bör få kunna nyttja vinsten som något slags ekonomisk insats i ett modernt seniorhus på marknaden. Ett annat förslag är att kapitalvinstbeskattningen vid småhusförsäljning bör minska ju längre hushållet ägt huset. Statliga utredare har föreslagit att amorteringskravet ska tas bort på mindre bostadslån som seniorhushåll beviljas för modernisering av sin seniorbostad. Ofta innebär flytten dessutom en högre bostadskostnad för mindre bostadsyta, vilket gör en flytt mindre attraktiv.

Effekter av en sådan reform av skattesystemet skulle vara att de seniorer som vill flytta kan göra det till bostäder som är lämpligare att åldras i och vid behov ta emot hemtjänst och hemsjukvård. Fler skulle också kunna bo kvar upp i hög ålder i sin fungerande bostad utan att behöva nyttja de för samhället ekonomiskt tunga biståndsbedömda boendeformerna. Det blir större rörlighet på bostadsmarknaden och uppstår ett utbud av bostäder lokaliserade nära kommersiell och samhällelig service, till exempel skolor och fritids, vilket passar för barnhushåll. Vi får en positiv flyttkedja.

2.4 Bostadstillägget för pensionärer är otillräckligt

Bostadstillägg för pensionärer (BTP) är en förmån inom pensionssystemet i form av ett individinriktat skattefritt bostadsstöd med karaktären av grundskydd. Storleken på BTP behovsprövas och påverkas av bostadskostnad, inkomst, civilstånd och eventuella

⁵ Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85)

tillgångar. Ungefär var sjunde person, 67 år och äldre, har rätt till BTP. De flesta är ensamstående och kvinnor.

Målet med BTP bör vara att pensionärer med låga inkomster, oberoende av bostadsort kan efterfråga och behålla en bostad med tillfredsställande standard oavsett byggår, det vill säga även i nyproduktion. Därför är det nödvändigt att statsmakterna kontinuerligt följer den ekonomiska utvecklingen för pensionärer så att bostadstilläggets storlek anpassas till förändringar. Hänsyn bör tas till det faktum att boendekostnaderna blir högre i nya tillgängliga bostäder. Helst bör höjningar av BTP ske automatiskt, till exempel via något slags indexuppräknings.

Bostadstillägget är av mycket stor betydelse för de som har låga pensioner och är därmed ett träffsäkert verktyg för jämlikhet. För ensamstående kvinnor, som i genomsnitt har lägre pensioner än andra seniorhushåll, är det skattefria tillägget ofta nödvändigt. Problem kan framdeles uppstå för hushåll med låga pensionsinkomster om inte tillägget följer bland annat boendekostnadsutvecklingen.

För seniorer med låga inkomster påverkas bostadstillägget kraftigt av att äga eller vara delägare i ett fritidshus eller ha en ekonomisk buffert efter ett långt arbetsliv. Det finns till exempel ensamstående kvinnor med låga pensioner som inte kan erhålla bostadstillägg på grund av att de har en förmögenhet på mer än 100 000 kronor eller äger ett fritidshus vars taxeringsvärde överstiger 100 000 kronor.

För att seniorer med låga pensionsinkomster ska våga och kunna efterfråga nyproducerade bostäder, som är tillgängliga och därmed lämpliga att åldras i, krävs att taket för bostadskostnaden i BTP höjs. Efter att BTP höjts till en rimlig nivå krävs även att BTP årligen uppräknas med stöd av index.

Förmögenhetsprövningen i bostadstillägget är godtycklig, otidsenlig, har inte förändrats på över 15 år samt kan leda till att äldre med låga pensioner nekas bostadstillägg. Grunden för prövningen bör därför bli föremål för omarbetning. Ett första steg vore att kraftigt höja fribeloppet för förmögenheten. Ett lämpligt belopp borde uppgå till åtminstone den buffert om 270 000 kronor som Konsumentverket och vissa banker rekommenderar.

2.5 Otillgängliga bostäder är vanligare på svaga bostadsmarknader

Behovet att bygga nya bostäder är som störst i tillväxtkommunernas centralaste delar. På landsbygder och i tillväxtkommunernas yttre periferi finns också ett stort behov av tillgängliga bostäder. Ett behov av tillgängliga bostäder har aktualiserats i nära anslutning till 1970- och 80-talets områden. Där är bostädernas tillgänglighet som sämst, samtidigt som ägarna till husen är runt 70 år. Det är de rikligt förekommande tvåvåningsvillorna med källare som orsakar detta. Där är tillgängligheten som sämst. I bostadsbeståndet anses bara 22–25 procent vara tillgängligt. I landsbygderna bedöms andelen tillgängliga bostäder bara vara 5–10 procent.

Utöver att öka tillgängligheten skulle ett bostadstillskott i Sveriges landsbygder

lindra bostadsbristen och prisvärda bostäder lämpliga för barnhushåll komma ut på marknaden när äldre ges möjlighet att flytta. Underlaget för näringsliv och service i landsbygder skulle öka och hemtjänstservicen till seniorer skulle underlättas och fler äldre kan få bosätta sig i tillgängliga bostäder i närmsta centralort. Sammantaget skulle ett bostadstillskott på dessa platser bidra till den gamla visionen om att *Hela Sverige ska leva* och den nya visionen att *Hela Sverige ska växa*.

Det är svårt att få kreditinstituten att ställa upp med bostadslån med säkerhet i ett nytt bostadshus i små tätorter. Banker beviljar i princip bara lån till byggandet av nya bostäder i dessa landsbygder till högst 50 procent av produktionskostnaderna, om inte staten garanterar lånen. Även om efterfrågan och behovet att bygga på landsbygder är begränsat, behövs det byggas tillgängliga bostäder, som inte bara är omsorgsboenden, men framför allt för äldre av typen seniorhus och trygghetsboenden, ofta i små enplanshusgrupper med en liten täppa.

Allmänna samlingslokaler på landsbygder kan, om de är rätt utformade, vara en stor och viktig tillgång för seniorer. I många fall är landets samlingslokaler i behov av tillgänglighetsanpassning med ramper, toaletter och hörslingor.

2.6 Behov av gemenskap i bostäder för äldre

Under de senaste tio åren har bra boendeformer för äldre utvecklats. *Trygghetsboendet* lyfts fram som en lämplig boendeform med ett bra innehåll. Den gemensamma lokalen, för måltider och samvaro, och lokalen för personal, skiljer ut den från andra boendeformer. En värd bidrar också till att öka tryggheten på plats i lokalen. Många nybyggda bostäder som är lämpligt lokaliserade och utformade för att passa äldre hushåll saknar av kostnadsskäl den gemensamma lokalen att umgås i.

Boendekostnaden för lägenhet i seniorhus eller trygghetsbostad med gemensamhetslokal är oöverstiglig för många seniorer. Ett statligt investeringsstöd som kompenserar för kostnaden att tillföra gemensamma lokaler till seniorhus skulle ge förutsättningar att hålla nere produktionskostnaden i dessa typer av boende. Det skulle leda till att fler seniorer kan få råd att efterfråga en bostad i boendeformer som gynnar social gemenskap.

Gemensamhetslokal för de boende är ett utrymme där de boende kan läsa sin tidning, samtala med varandra, ta emot närstående, fira bemärkelsedagar och liknande. Även lokal som ger möjlighet till övernattning bidrar till gemenskap. Övriga gemensamma utrymme kan inrymma snickarverkstad, läsecirklar och vad som helst de boende har på förslag.

Utemiljön är också viktigt för hälsa och välbefinnande. I utemiljön kan det rymmas olika aktiviteter som t.ex. ett utegym, odlingar och sittplatser på olika uteplatser med grillmöjligheter. I alla aktiviteter kan någon boende efter sin egen förmåga delta i gemenskapen.

Ofrivillig ensamhet, otrygghet och social isolering – seniorers gissel

I dag lever Sveriges seniorer ett längre och friskare liv, allt högre upp i åldrarna. Medellivslängden i Sverige ökar med drygt tre timmar per dygn. Dagens seniorer är rörligare, aktivare och mer företagsamma än gårdagens. Seniorer lever längre i parförhållande vilket förbättrar seniorhushållets ekonomi som gör det möjligt att efterfråga lämpliga bostäder. Seniorer har också i större utsträckning än tidigare seniorgenerationer möjligheter att ta egna initiativ, enskilt eller i grupp, och att planera för boenden som passar för den enskilde senioren.

Seniorhus är bostadshus på marknaden speciellt utformade och utrustade för seniorer med en gemensam lokal. Andra uttryck som används för att beskriva seniorhus är framtidshus, trygghetshus eller resurshus. Ett seniorhus är tillgänglighetssmart, så att nästan alla oavsett funktionsförmåga kan leva och bo i det och socialt smart så att boende är behövda och medverkande i huset, vilket ökar trygghet och minskar ensamhet.

Med stigande ålder följer krämpor, som problem med rörlighet, syn- och hörselnedsättning och hjärtsjukdomar. Dessa kan ofta leda till social isolering eller otrygghet. Särskilt märkbart blir detta när en part i hushållet faller ifrån. En otillgänglig bostad kan leda till isolering eftersom det är svårt att utan hjälp kunna ta sig ur den och vänner med nedsatt rörlighet inte kan komma på besök. Sammantaget ökar detta risken för både fysisk och psykisk ohälsa.

2.7 Få möjligheter att själva bygga och bo tillsammans

Seniorer som i tid väljer ett boende lämpligt att åldras i kommer sannolikt i mindre omfattning, och först senare i livet, behöva ta del av samhällets stöd och service, framför allt i form av hemtjänst och särskilt boende. Det är därför viktigt för det allmänna att stödja initiativ från dagens och morgondagens seniorer att tillsammans lösa sin boendesituation.

Det finns grupper av seniorer som vill förverkliga drömmar om ett bra anpassat boende i gemenskap och trygghet och till måttfulla boendekostnader. I dag finns bara begränsade möjligheter att själv lösa sitt boende på sätt som gynnar social gemenskap. Ett sådant exempel är bo- och bygggemenskaper, där seniorer kooperativt går ihop för att utan spekulation åt sig själva låta bygga tillgängliga bostadsgrupper eller flerfamiljshus med tillhörande lokaler som främjar gemenskap och trygghet.

Att vara sin egen byggherre kräver normalt tillgång till mark, kapital samt byggteknisk konsult hjälp innan spaden sätts i jorden. 2020 infördes ett startbidrag för bygggemenskaper. Boverket ger inspiration och vägledning för kommuner och gemenskaper.⁶ Fram till 2025 har endast 10 projekt beviljats sådant stöd, vilket indikerar att stödets villkor inte är tillräckligt känt eller attraktivt. Kooperativt byggande har gamla traditioner i Sverige. Kreditförsörjning kommer, trots startbidrag, att bli en svag länk i tillkomsten av seniorhus. Det beror på att sådana hus ofta kommer att förverkligas i småsamhällen och att ägarna är äldre och särbehandlas på ett ogynnsamt sätt av de

⁶ Bygggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen, Boverket, rapport 2018:32.

flesta bankerna. Vi ser framför oss en utvecklad samverkan mellan stat och kommun i form av kreditgarantier och markanvisning.

Bo- och byggemenskaper för seniorer bidrar till att seniorer kan ta saken i egna händer och i planering och byggande förverkliga drömmar om ett tryggt boende i gemenskap med *hjälp till självhjälp* som motto – till boendekostnader som alla har råd med. Det kan dock uppstå problem med förvaltningen av gemenskapsboenden när de boende åldras. Det bör dock finnas lösningar på denna utmaning. Byggemenskaper kan också förväntas leda till att många olika tematiska boendeformer som är lämpliga att åldras i kommer att utvecklas.