SÄRSKILT DYRT PÅ SÄRSKILT BOENDE

DAGS FÖR RIMLIGA HYROR OCH ETT AVGIFTSSYSTEM SOM SKYDDAR ÄLDRE

SPF SENIORERNA

SAMMANFATTNING

Hyrorna på särskilda boenden i Sverige är cirka 20 procent högre än i motsvarande små lägenheter i det ordinarie beståndet. Det betyder 1 000-1 500 kronor mer i hyra varje månad för äldre på boenden. Denna differens har ökat de senaste fem åren. Dessutom finns betydande skillnader i hyresnivåer på särskilda boenden mellan landets kommuner, det kan exempelvis skilja sig flera tusen kronor i hyra mellan närliggande kommuner. Var man bor spelar således stor roll. Över en tredjedel av kommunerna har underskott på särskilda boenden – äldre får därmed ofta ta den bostad de tilldelas oavsett hyra och andra eventuella kvaliteter.

Det finns inget tydligt regelverk för hur hyrorna på särskilda boenden kan sättas och hur olika hyrestillägg ska bedömas. I en del kommuner genomförs hyreshöjningar via diverse tillägg, utan att några förbättringar har tillkommit i lägenheten.
Det är vanligare att det för hyrorna på särskilda boenden inte sker någon hyresförhandling, jämfört med i vanliga lägenheter. Dessutom saknas nationell statistik för hyresnivåer på särskilda boenden och information på kommuners webbsidor om just dessa hyror är sällsynt.

Avgiftssystemet inom äldreomsorgen påverkar också äldres ekonomi. Dels handlar det om omsorgsavgiften, som har ett tak, dels om kostnader för mat och förbrukningsmaterial där hanteringen skiljer sig åt i kommunerna. Men kommunerna ger sällan tydlig information om hur de olika avgifterna och hyran bidrar till den totala kostnaden samt vad den hamnar på. Minimibeloppet, den summa som äldre ska ha kvar för personliga utgifter, täcker inte de nödvändiga levnadskostnader (på cirka 5 000 kronor/månad efter att matkostnader dragits av) som Konsumentverket fastställt. Differensen per månad är på 1 100 kronor. Äldre på särskilda boenden kan därmed ha en rad personliga kostnader som inte skyddas inom den befintliga tillämpningen av avgiftssystemet.

Sannolikt har många av de äldre på särskilda boenden inte särskilt höga inkomster och riskerar därmed att ha mycket lite pengar kvar efter att allt har betalats till kommunen. Det förefaller inte ovanligt att bara ha kvar omkring 3 000 kronor efter att räkningarna till kommunen är betalda. För flertalet räkneexempel går över 70 procent av inkomsten till kommunen. Endast en tredjedel av de som bor på särskilda boenden erhåller bostadstillägg och för dem täcker det bara delar av hyran. Om hyrorna på äldreboenden hade legat i paritet med hyrorna i vanliga små lägenheter skulle en majoritet av våra räkneexempel ha mer pengar att röra sig med, flera av dem omkring 1 250 kronor mer per månad. Det avgiftssystem inom äldreomsorgen som skulle skydda äldre ekonomiskt och leda till relativt jämlika villkor mellan kommuner kan i dagsläget inte sägas uppnå någotdera.

<u>SPF Seniorerna kräver därför att:</u>
• hyrorna i särskilda boenden i högre grad sätts efter att en förhandling skett med Hyresgästföreningen, precis som i det ordinarie beståndet
• det görs en översyn av hyresnivåerna på särskilda boenden, med målet att ta fram ett tydligt regelverk för hur hyrorna sätts och vad som bör och inte bör ingå
• hyrorna på särskilda boenden bör ligga jämförbart med hyrorna i vanliga små lägenheter. Ett ekonomiskt skydd för individerna avseende hyrorna på boenden bör övervägas
• nationell statistik för hyrorna på särskilda boenden samlas in och tillgängliggörs. Kommunerna måste förbättra informationen kring såväl hyror som avgifter
• minimibeloppet höjs till minst 5 000 kronor efter matkostnader (år 2025) samt utvidgas avseende vad det ska omfatta. Även ett nationellt garantibelopp bör övervägas för att säkerställa en gemensam lägstanivå som äldre ska ha kvar efter alla avgifter
• en ny översyn av hela avgiftssystemet i äldreomsorgen genomförs.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING **3**

1. INLEDNING **5**

2. SÄRSKILDA BOENDEN – VAD ÄR DET? **5**

3. ALLMÄNT OM HYRESLAGSTIFTNINGEN OCH BRUKSVÄRDESPRINCIPEN **6**

4. SÅ SÄTTS HYRORNA PÅ SÄRSKILDA BOENDEN **7**

5. EN NY MODELL FÖR HYRORNA PÅ SÄRSKILDA BOENDEN? **7**

6. AVGIFTER PÅ SÄRSKILDA BOENDEN UTÖVER HYRAN **9**

6.1 Ett högkostnadsskydd infördes i början av 2000-talet 9
6.2 Vård- och omsorgsavgift 9
6.3 Avgifter för måltider samt andra varor och tjänster 11
6.3.1 Avgifter för måltider och förbrukningsvaror *11*
6.3.2 Varor och tjänster som kan ingå i omsorgsavgiften *11*
6.3.3 Andra vanliga vård- och hälsorelaterade kostnader hos äldre *11*
6.4 Kvar att leva på för äldre på särskilda boenden 12
6.4.1 Konsumentverkets levnadskostnader och minimibeloppet *12*
6.4.2 Garantibelopp *12*
6.5 Vad täcker kommunernas avgifter? 13

7. ÄLDRES EKONOMI **14**

8. HYRORNA PÅ SÄRSKILDA BOENDEN **16**

8.1 Bakgrund och data 16
8.2 Jämförelse av hyror på särskilda boenden och i vanliga hyreslägenheter 17
8.3 Hyrorna på särskilda boenden i landets kommuner 18
8.4 Hyresskillnader mellan särskilda boenden och vanliga bostäder i landets kommuner 20
8.5 Hyreshöjningar 2020-2024 20

9. BERÄKNINGAR AV DE TOTALA KOSTNADERNA FÖR ÄLDRE PÅ SÄRSKILDA BOENDEN **21**

9.1 Bakgrund 21
9.2 Medianpensionären 22
9.3 Första kvartilen för samtliga 24
9.4 Tredje kvartilen för samtliga 25

10. DISKUSSION **26**

11. SLUTSATSER **30**

KÄLLOR **32**

BILAGOR **34**

Författare: Anna Eriksson, utredningschef SPF Seniorerna

1. INLEDNING

På särskilda boenden bor cirka 83 000 personer. Ofta handlar det om förhållandevis sköra äldre med behov av vård och omsorg dygnet runt. Men vad kostar det att bo på ett särskilt boende och är kostnaderna rimliga?
I denna rapport kommer hyror och avgifter på särskilda boenden, i såväl kommunal som privat regi, runt om i landet att studeras. Hur sätts hyrorna, vad ingår, är hyresnivåerna likvärdiga med det ordinarie beståndet samt hur stora skillnader finns mellan landets kommuner?
Äldre personer som bor på särskilda boenden – oavsett regi – betalar, utöver hyran, för vård och omsorg samt måltider, och på sina håll också separat för andra saker. För omsorgsavgiften och till viss del måltiderna finns ett inbyggt ekonomiskt skydd för de äldre, däremot tas ingen hänsyn till äldres pensionsnivåer när det gäller hyran. Hur påverkar hyran och andra avgifter ekonomin för äldre på särskilda boenden, och hur mycket har man kvar efter att allt är betalt till kommunen?

Denna rapport inleds med avsnitt 2 om särskilda boenden som sådana, vilket följs av avsnitt 3 om hur hyror bestäms i allmänhet. Därefter studeras hur hyrorna sätts på särskilda boenden i avsnitt 4 och en ny modell för hyrorna som en del kommuner använder i det femte avsnittet. Sedan kommer avsnitt 6 om avgiftssystemet på särskilda boenden och avsnitt 7 om äldres ekonomi. I det åttonde avsnittet studeras hyresnivåerna på särskilda boenden för år 2024. Det följs av avsnitt 9 med beräkningar på hur avgifter och hyror påverkar ekonomin för de äldre. Rapporten avslutas med diskussion och slutsatser.

Hur påverkar hyran och andra avgifter ekonomin för äldre på särskilda boenden, och hur mycket har man kvar efter att allt är betalt till kommunen?

2. SÄRSKILDA BOENDEN – VAD ÄR DET?

Landets kommuner ansvarar för att inrätta särskilda boendeformer med service och omvårdnad för äldre människor som behöver stöd dygnet runt, enligt 8 kap § 4 socialtjänstlagen (2025:400).[1] Särskilda boenden[2] (säbo) omfattar allt stöd som behövs i vardagen, så som sjukvårdsinsatser av sjuksköterska, arbetsterapeut, sjukgymnast och läkarbesök. De boende ska få individuellt anpassat stöd, service och omvårdnad för att kunna leva värdigt och självständigt. För att kunna flytta till ett boende behöver den äldre ansöka om en sådan plats hos kommunen, som gör en biståndsprövning och i så fall beslutar om en plats.

Ett särskilt boende är en bostad, men också en vård- och omsorgsmiljö och en arbetsplats. De flesta lägenheterna är cirka 30-40 kvadratmeter, och består av hall, rum och eget hygienutrymme. Till detta kommer tillgång till gemensamma utrymmen som matsal, vardagsrum och utemiljö. Den äldre som bor på säbo betalar för vård och omsorg, mat samt hyra av lägenheten.

[1] Som nyligen har ersatt 5 kap 5 § socialtjänstlagen (2001:453)
[2] Ibland används andra termer som vård- och omsorgsboende, demensboende, omvårdnadsboende, äldreboende, gruppboende. Här används särskilt boende eller boende, samt förkortingen säbo.

En majoritet, nära sex av tio, av landets särskilda boenden saknar dock förutsättningar för uteverksamhet och en tillgänglig utemiljö enligt Socialstyrelsen.[3] Liknande siffror redovisas från Göteborgs Universitet.[4] Det är därmed tveksamt i vilken grad utemiljöer på säbo – som får antas ingå i hyresnivåerna – är till någon större nytta för de äldre.

Under år 2024 var det i genomsnitt cirka 83 000 personer bosatta på särskilda boenden varje månad. Överlag är det förhållandevis sköra personer som bor på särskilda boenden, med behov av mycket stöd i vardagen. Medianvistelsen på särskilt boende 2023 för personer 65 år och äldre var 2,3 år och medianåldern vid inflyttning var samma år 86,2 år. En majoritet av de boende, oavsett ålder, är kvinnor.

Särskilda boenden kan drivas av en kommun eller ett privat företag, men kommunen har ansvar för kvaliteten oavsett vem driver boendet.[5] Det övergripande ansvaret för medicinsk vård och behandling av de boende ligger på regionerna. Enligt Boverkets bostadsmarknadsundersökning har antalet kommuner med underskott på särskilda boenden de senaste tio åren legat runt 110 stycken, eller cirka 38 procent av kommunerna. Möjligheten att faktiskt kunna välja mellan boenden är begränsad, dels på grund av underskottet på platser i många kommuner dels nekas äldre plats trots stora omsorgsbehov. Det förekommer också att äldre får vänta i månader på att få en plats även när beslut har fattats.[6]

3. ALLMÄNT OM HYRESLAGSTIFTNINGEN OCH BRUKSVÄRDESPRINCIPEN

Hur sätts då hyror i allmänhet? Generellt sett gäller att enligt 12 kap. 55 § jordabalken (Hyreslagen) ska hyran baseras på bruksvärdet, vilket innebär att hyran ska vara skälig i förhållande till likvärdiga lägenheter på orten.[7] Bruksvärdet innefattar bland annat bostadens storlek, standard, planlösning och modernitet samt förmåner som tvättstuga, garage och förråd. Därtill kan även fastighetens läge, boendemiljön och närhet till kommunikationer påverka. Bruksvärdet baseras på hur hyresgäster i allmänhet antas värdera en bostads egenskaper. I många fall bestäms hyror efter förhandlingar mellan fastighetsägare och Hyresgästföreningen.

Men hur bedöms om en hyra är rimlig? En hyres- och arrendenämnd har, likt en domstol, i uppdrag att opartiskt avgöra tvister mellan enskilda parter, till exempel mellan en hyresvärd och en hyresgäst. Hyresnämnden kan bedöma och pröva om en lägenhet har en skälig hyra i förhållande till andra lägenheter, exempelvis på samma ort och jämfört med bostäder där hyran har bestämts efter en hyresförhandling. Hyresnämnden ska bestämma bruksvärdet utan att ta hänsyn till kostnader för produktion, drift och förvaltning.[8]

---

[3] Enligt Socialstyrelsens Öppna jämförelser 2024 har enbart 43 procent av boendena förutsättningar för att utemiljön ska vara tillgänglig, bara 40 procent uppfyller förutsättningar för utevistelse i utemiljön och 21 procent uppfyller förutsättningar för förflyttning till och i utemiljö.
[4] 62 procent av särskilda boenden har låg tillgång till balkonger, uteplatser och uterum avsedda för äldre personer.
[5] På omkring 80 procent av landets särskilda boenden är kommunen själv utförare och på resterande 20 procent handlar det om privata utförare.
[6] Se till exempel Aftonbladet, Senioren och Hem & Hyras ’Tusentals äldre hålls kvar i sitt hem mot sin vilja’.
[7] Hyror i nyproduktion kan sättas på annat sätt, t ex genom så kallad presumtionshyra, se Sveriges Allmännytta.
[8] Inte heller i enskilda fall ska kostnaderna ha någon betydelse – en hyresvärd kan inte på grund av ett standardhöjande ingrepp ta ut en högre hyra än vad som följer av hyressättningsreglerna, och en hyresgäst kan inte få

4. SÅ SÄTTS HYRORNA PÅ SÄRSKILDA BOENDEN

I regel varierar hyrorna på särskilda boenden –precis som i det ordinarie bostadsbeståndet – beroende på kommun, storlek, standard på lägenheten med mera. Kommunerna ska tillämpa självkostnadsprincipen och därmed inte subventionera hyror på säbo.

Hyresförhandlingar är mindre vanliga på särskilda boenden jämfört med på bostadsmarknaden i allmänhet. Orsaker till detta är att på säbo har det dels funnits svårigheter att fastställa vad som ska ingå i hyran och vad som ska anses vara en service som kan avtalas separat dels hinder kring att representera hyresgästerna när de ofta har en god man. Även om det har varit vanligt att kommunerna på egen hand har bestämt hyrorna på säbo utan förhandlingar, ska kommunen utgå från hyreslagstiftningen och bruksvärdesprincipen. Om det saknas förhandlingsordning är det den enskilde hyresgästen som får ta striden om hyran med hyresvärden.

Enligt Hyresgästföreningen är lagstiftningen otydlig avseende vad som ska ingå i hyran på särskilda boenden, exempelvis kan gemensamhetsutrymmen och förbrukningsartiklar finnas som obligatoriska tillägg på hyran. Oavsett hur hyran har bestämts har alla hyresgäster rätt att få sin hyra prövad av hyresnämnden. Däremot kan det vara så att färre personer på säbo har orken att klaga och få en hög hyra prövad. Det leder till en risk att hyrorna på säbo sällan prövas och då kan likna marknadshyror snarare än bruksvärdeshyror.

5. EN NY MODELL FÖR HYRORNA PÅ SÄRSKILDA BOENDEN?

Flera kommuner har de senaste åren tagit fram nya modeller för hyressättningen på särskilda boenden. Modellerna tenderar visserligen att ta hänsyn till lägenheternas storlek och standard, men gemensamma utrymmen och flera andra faktorer adderas också till hyran. I till exempel Botkyrka, Ekerö, Hässleholm, Nässjö och Skövde har sådana modeller implementerats. Ofta anges att syftet är mer rättvisa och enhetliga hyror enligt hyreslagen och bruksvärdesprincipen, och att hyrorna ska efterlikna hyressättningen hos kommunala bostadsbolag. Genomgående är att hyran sätts utifrån tre faktorer: den enskilda lägenheten, gemensamma utrymmen, andra kvalitetsfaktorer som höjer bruksvärdet. Men tilläggen handlar sällan om nya saker eller förbättringar i bostaden.

De nya modellerna har ofta medfört högre hyror. Både i Ekerö och Nässjö blev följden kraftiga hyreshöjningar för många hyresgäster, i Ekerös fall på upp till 39 procent. I Ekerö kommun föreslogs exempelvis en hyra på strax över 9 000 kronor för en lägenhet på 32 kvadratmeter och på 7 900 kronor för en lägenhet på 29 kvadratmeter. Ekerö kommun förklarar det med att gemensamma utrymmen och övrig service tidigare inte ingått i tillräcklig omfattning.

En bidragande orsak till de höjda hyrorna är att en lång rad faktorer läggs på hyran. I Nässjö handlade det till exempel om tillägg för specialsäng, kaklat badrum, gemensamma utrymmen och

---

en lägre hyra med motiveringen att denne över tid har betalat igen en standardhöjning eller installerad utrustning i lägenheten. Däremot kan hyresvärden och hyresgästen komma överens om tillägg och avdrag i bostaden, sådana avvikelser undantas vid en bruksvärdesbedömning. Dock måste vissa villkor uppfyllas, så som att tillägget maximalt får avse en tredjedel av hyran. För mer detaljer, se Sveriges Domstolar.

övriga kvalitetsfaktorer som närhet till personal. Och på Ekerö tillägg för taklyft, brandlarm, sprinkler och närhet till service.[9] I Ekerö har anonym intern kritik kommit mot dessa a-la-carte-tillägg som gör att hyran blir betydligt högre än hos allmännyttan, och att det hela handlar om att öka intäkterna och inte om rättvisa hyror. Det senare har dock tillbakavisats av politiker i Ekerö kommun som hävdar att det rör sig om att ha täckning för kostnaderna.

> Några exempel på tillägg per månad i Nässjö: sprinkler: 113 kr, el: 375 kr, tvättmaskin och torktumlare: 225 kr, kaklat badrum: 135 kr, specialsäng: 366 kr, brandlarm: 70 kr, gemensamma utrymmen: 600 kr, övriga kvalitetsfaktorer (bl a närhet till personal, fotvård, frisör mm): 700 kr. Några exempel på avdrag i Nässjö: diskmaskin saknas: 150 kr, kokskåp i stället för kök: 200 kr, balkong/uteplats saknas: 100 kr.
> På Ekerö finns också exempel på tillägg per månad: specialsäng: 382 kr, taklyft: 150 kr, brandlarm: 250 kr, sprinkler: 150 kr, närhet till service: 323 kr.

Hyreshöjningar tillsammans med alla tillägg har lett till motstånd. I Nässjö togs frågan om de nya hyrorna på säbo till Hyresnämnden. Där underkändes kommunens tillägg på hyran för saker som specialsäng och larm, samt att tillägg för gemensamma ytor och olika servicefunktioner ansågs ligga för högt. Ärendet togs därefter till Svea Hovrätt, som avslog kommunens överklagande.

I Ekerö motsatte sig omkring en tredjedel av hyresgästerna de nya hyrorna och frågan landade i Hyresnämnden, som enbart gav kommunen rätt att höja hyran i 1 av 19 fall. I Skövde kommun beslutades om en ny hyresmodell för säbo under 2023, där kommunen räknade med ökade intäkter på cirka en miljon kronor. Men Hyresgästföreningen menade att höjningarna för många av lägenheterna skulle bli orimligt höga, jämfört med studentbostäder som också har relativt höga hyror skulle det bli nästan dubbelt så dyrt för äldre på säbo. Hyresnämnden som slog fast att hyreshöjningarna i flera fall inte var skäliga.

Överlag är det väldigt svårt att hitta information om hyresnivåerna på särskilda boenden på kommuners webbsidor eller för den delen om andra kostnader utöver vård- och omsorgsavgiften. Däremot är det slående att många av landets kommuner, på deras webbsidor med information om just särskilda boenden, tydligt hänvisar äldre till att ansöka om bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten.[10] Även Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), kommunernas intresseorganisation, har i kontexten hyresnivåer på säbo hänvisat till att äldre med låg inkomst kan få bostadstillägg. Noterbart är dock att bostadstillägget ofta bara täcker delar av hyran och enbart cirka en av tre på säbo erhåller bostadstillägg. Därutöver pekar många kommuner också på äldreförsörjningsstödet. SPF Seniorerna har i en tidigare rapport[11] fastslagit att cirka två tredjedelar av bostadstillägget för äldre på boenden hamnar i kommunens fickor, och bara en tredjedel hos de äldre själva.

---

[9] I sammanhanget kan nämnas att anhöriga till en hyresgäst på Ekerö menar att tillgång till frisör, fotvård mm inte alls är applicerbart. För mer detaljer, se Hem & Hyra *Här är kommunerna som lägger miljoner på att höja de äldres hyror* och *93-åriga Ann-Marie slåss mot kommunens hyreshöjning.*

[10] SPF Seniorerna har dels på egen hand dels med hjälp av ChatGPT letat information på webbsidorna hos landets kommuner om såväl hyresnivåer som bostadstillägg i sammanhanget särskilda boenden. Faktiska hyror finns på ett fåtal kommuners webbsidor, medan bostadstillägg tas upp på alla undersökta kommuners webbsidor (ett slumpmässigt urval av tre kommuner per län).

[11] Detaljer finns i rapporten *Bostadstillägg i särskilt boende – kommunernas kassako?* Detta beror främst på att avgifterna för omsorg och mat i det särskilda boendet höjs eftersom bostadstillägget ökar på den äldres disponibla inkomst, och då kan högre avgifter tas ut av kommunen.

6. AVGIFTER PÅ SÄRSKILDA BOENDEN UTÖVER HYRAN

Innan hyrorna undersöks är det av vikt att känna till hur avgiftssystemet[12] på särskilda boenden fungerar. Detta för att både kunna sätta hyrorna i ett sammanhang och bedöma hela den ekonomiska situationen för äldre på säbo.

6.1 Ett högkostnadsskydd infördes i början av 2000-talet

Regelverket för avgifterna i äldreomsorgen gjordes om i början av 2000-talet då allt fler personer med vård- och omsorgsinsatser tvingades leva under knappa ekonomiska omständigheter. Samtidigt hade kommunerna stor makt över avgiftsnivåerna, vilket medförde att skillnaderna i avgiftsnivåer dem emellan var omfattande. De nya avgiftsbestämmelserna med högkostnadsskydd (maxtaxa), förbehållsbelopp och avgiftsunderlag som infördes 2002 utformades för att ge den enskilde ett skydd mot höga avgifter. Socialstyrelsen kunde åren därefter konstatera att införandet av högkostnadsskyddet kraftigt minskade variationerna i avgifter mellan landets kommuner.

Kommunerna har möjlighet att ta ut avgifter för tjänster som de utför, men avgifterna bör inte vara högre än kostnaderna för samma tjänster (självkostnadsprincipen). Enligt huvudregeln i socialtjänstlagen får en kommun ta ut skälig ersättning för stöd- och hjälpinsatser.

6.2 Vård- och omsorgsavgift

Bestämmelserna i socialtjänstlagen anger hur hög vård- och omsorgsavgiften som mest får bli, vilket kallas för maxtaxa. Omsorgsavgiften innefattar de insatser den äldre får i form av omsorg, hjälp och service, och maxtaxan ligger på 2 642 kronor år 2025.

6.2.1 Beräkning av individens omsorgsavgift

Kommunerna gör en individuell ekonomisk beräkning vid beslut om omsorgsavgift. I beräkningen ingår individens inkomster efter skatt (som pension och eventuellt bostadstillägg) och ett lagstadgat *förbehållsbelopp*. I förbehållsbeloppet inkluderas den enskildes *bostadskostnader* samt ett lagstadgat *minimibelopp*, som i sin tur ska räcka till personliga utgifter. Minimibeloppet finns för att den äldre ska ha tillräckligt med pengar kvar för sina personliga behov och normala levnadskostnader, det ligger år 2025 på 7 247 kronor per månad och baseras på Konsumentverkets beräkningar av skäliga levnadskostnader.[13] Såväl maxtaxa som minimibelopp justeras varje år efter att regeringen har fastställt prisbasbeloppet.
Från den äldres nettoinkomst dras förbehållsbeloppet av, det som blir kvar är den äldres *avgiftsutrymme* – det som den äldre maximalt ska betala i *omsorgsavgift* upp till maxtaxans tak på 2 642 kronor (2025). Avgiftsutrymmet kan bli lägre än maxtaxan, eller noll respektive negativt, då ska kommunen ta en ut en reducerad avgift eller ingen avgift alls.

Tabell 1: Så beräknas omsorgsavgiften, tre exempel utifrån inkomstnivå

+ Nettoinkomst	13 000	15 000	17 000
- Bostadskostnad	5 500	5 500	5 500
- Minimibelopp	7 247	7 247	7 247
= Avgiftsutrymme	253	2 253	4 253
Omsorgsavgift	*253*	*2 253*	*2 642*

[12] Detta avsnitt bygger till mycket stor del på uppgifter från Socialstyrelsens rapport (2025) *Kommunernas avgifter enligt socialtjänstlagen - Kartläggning och analys.*
[13] I slutet på detta avsnitt görs en jämförelse mellan minimibeloppet och Konsumentverkets levnadskostnader.

Men den äldre kan ha varaktiga merkostnader som inte ryms i förbehållsbeloppet, som sjukresor, god man eller maten på boendet, i så fall behöver kommunen höja minimibeloppet. Ett höjt minimibelopp betyder att individen får mer pengar kvar för att täcka sina levnadskostnader. Men också det motsatta kan ske, att minimibeloppet sänks då några av de specificerade posterna i minimibeloppet redan ingår i hyran eller avgiften.[14]
Den enskildes besparingar ska inte ingå i beräkningen av avgiftsutrymmet. Och när avgifterna beräknas ska kommunen se till att en omsorgstagares make/maka eller sambo inte drabbas av en obefogat försämrad ekonomisk situation.[15]

Socialstyrelsen redovisar att andelen äldre i särskilda boenden som inte betalar någon avgift alls på grund av att de saknar avgiftsutrymme varierar stort mellan kommunerna, och ligger mellan 0 och 45 procent med ett medelvärde på 20 procent.[16] Skillnaderna kan bero på inkomster och bostadskostnader, eller skillnader i kommunernas beräkningar av enskildas avgiftsutrymme. Hur många som betalar en reducerad omsorgsavgift är dock okänt (men se räkneexempel i avsnitt 9). Andelen som betalar ingen eller reducerad omsorgsavgift är en tydlig signal på låga inkomster.

Socialstyrelsen konstaterar att ingen kommun tillämpar en högre maxtaxa än vad som framgår av avgiftsbestämmelserna. Men det finns ändå variationer i hur mycket den enskilde får betala i olika kommuner.[17] Det beror bland annat på skillnader i vilka merkostnader som kommunerna väljer att ta hänsyn till i beräkningen av den enskildes avgiftsutrymme samt vilka avgifter som kommunerna tar ut för mat och hyra liksom i vilken mån avgifter tas ut för förbrukningsartiklar med mera. Sådana avgifter ingår i regel inte i maxtaxan.

Socialstyrelsen redovisar att andelen äldre i särskilda boenden som inte betalar någon avgift alls på grund av att de saknar avgiftsutrymme varierar stort mellan kommunerna, och ligger mellan 0 och 45 procent med ett medelvärde på 20 procent.

[14] I till exempel Linköping höjs förbehållsbeloppet med 610 kronor eftersom kostnaderna för mat på särskilda boenden är högre än när man bor hemma. Men samtidigt dras 331 kronor bort då el med mera ingår i hyran.
[15] Noterbart är att kommunernas tillämpningar dock kan spela roll. I exempelvis Mölndal anges att om enbart den ena personen av två makar med gemensamt hushåll har omsorgsinsatser beräknas avgiftsutrymmet på hälften av de två makarnas sammanlagda ekonomiska förhållanden. Men vid beräkning av avgiftsutrymmet för sambo tar Mölndals kommun endast hänsyn till inkomsten för den som har insatserna. I Ekerö kommun är avgiften för måltider 4 441 kronor år 2025. För att kunna få en lägre avgift för mat om man har ett negativt avgiftsutrymme, krävs både att ha ansökt om bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten och att inte ha en förmögenhet som överskrider 75 000 kronor.
[16] I 56 procent av kommunerna reduceras dock inte den enskildes kostnader när denne har ett negativt avgiftsutrymme. I resten av kommunerna reduceras den enskildes kostnader för t ex mat, förbrukningsartiklar.
[17] Enligt Socialstyrelsen upplever kommunerna att de äldre kan ha svårt att förstå hur reglerna för avgifterna fungerar och därmed att kunna förutse vad omsorgen kommer att kosta. Förvisso framhäver Socialstyrelsen att många kommuner informerar om avgifterna på sina webbplatser, men det har på sina håll varit svårt att hitta informationen alternativt har den varit svår att förstå eller ofullständig.

6.3 Avgifter för måltider samt andra varor och tjänster

6.3.1 Avgifter för måltider och förbrukningsvaror

Socialstyrelsens rapport visar att kostnaden för måltiderna på särskilt boende för äldre varierar stort mellan kommunerna och låg på mellan 2 490 och 6 555 kronor per månad år 2023, med en mediankostnad på 4 257 kronor. I regel betalar äldre med god pension för både måltider och omsorgsinsatser (och hyra), medan personer med låg pension betalar för måltider (och hyra) men kan få sänkt omsorgsavgift om kommunen tar hänsyn till att den enskilde har merkostnader – genom ett höjt minimibelopp. När avgiften för måltider på säbo överstiger Konsumentverkets referensvärde (3 350 kronor per månad år 2025) ska det ses som en merkostnad för den enskilde. Socialstyrelsens rapport visar att en klar majoritet av kommunerna, 92 procent, tar hänsyn till att den enskilde har merkostnader för måltider på säbo.
Avseende förbrukningsvaror som inte ingår i maxtaxan var mediankostnaden 204 kronor per månad år 2023 (det varierade mellan 0 och 900 kronor). Men vilka förbrukningsartiklar som kommunerna tar ut en avgift för skiljer sig åt betydligt, det kan handla om både personliga hygienartiklar och förbrukningsvaror (t ex tvättmedel, städmaterial och toalettpapper).[18]

6.3.2 Varor och tjänster som kan ingå i omsorgsavgiften

Att det skiljer sig betänkligt mellan kommunerna, och vilka summor de enskilda således får betala själva utöver avgiften, framgår när olika varor och tjänster som kan ingå i avgiften för särskilt boende jämförs. Det handlar till exempel om säng, förbrukningsartiklar, internet, lakan/handdukar, övriga möbler och personliga hygienartiklar. När det gäller till exempel förbrukningsartiklar ingår dessa i avgiften i 52 procent av kommunerna. Detta skulle kunna vara en anledning till att sänka minimibeloppet, vilket också görs i 30 procent av kommunerna medan i 22 procent görs det inte. I 44 procent av kommunerna ingår förbrukningsartiklar inte i avgiften (och då betalar individen själv för dem) medan 5 procent svarar vet ej. För den enskilde äldre är det mest gynnsamt om olika kringkostnader ingår i omsorgsavgiften samtidigt som minimibeloppet inte sänks.

6.3.3 Andra vanliga vård- och hälsorelaterade kostnader hos äldre

I omsorgsavgiften ingår utgifter för omsorg och vård och i minimibeloppet ska rymmas personliga kostnader för läkemedel och öppen hälso- och sjukvård. Däremot ingår inte i någotdera äldres kostnader för till exempel sjukhusvård, sjukresor, vaccinationer, förebyggande vård, hjälpmedel, tandvård och färdtjänst. Till detta kommer även andra vanliga utgifter, som diskuteras nedan. Därmed kan äldre ha flera viktiga utgifter som inte täcks av de olika högkostnadsskydden. Noterbart är också att hälften av kommunerna inte kompenserar de äldre om vården och omsorgen inte följer kvalitetskraven.[19]

Därmed kan äldre ha flera viktiga utgifter som inte ut av de olika högkostnadsskydden.

[18] En del kommuner debiterar förbrukningsmaterial separat. I Malmö finns istället ett boendeabonnemang på 5 225 kronor per månad (2025) som avser avgift för mat och visst material. Materialet i fråga är toalettpapper, tvättmedel, tvättlappar, rengöringsmedel, diskmedel som ingår i lägenheten samt förbrukningsartiklar som ingår i gemensamhetsutrymmena. Därutöver betalar de äldre hyra plus eventuell elavgift för lägenheten.
[19] Vidare svarade 13 % svarade att de gör avdrag på avgiften eller erbjuder annan kompensation för särskilt boende för äldre och 10 % svarade att avdrag görs för annat, exempelvis kompensation vid felhantering av tvätt och förlorad egendom eller avdrag på avgiften vid sjukhusvistelse. Hur de äldre kompenseras framgår dock inte.

6.4 Kvar att leva på för äldre på särskilda boenden

6.4.1 Konsumentverkets levnadskostnader och minimibeloppet

Minimibeloppet uppgår som nämnts till 7 247 kronor per månad. Den summan är vad den äldre minst ska ha kvar för sina personliga utgifter. Vi vet också att de äldre betalar 3 350 kronor per månad för maten – eller mer, om kommunen inte höjer minimibeloppet när matkostnaden är högre än 3 350 kronor. Efter att maten är betald innebär det att de äldre på säbo minst ska ha 3 900 kronor per månad kvar. Vad räcker det till?

I Konsumentverkets levnadskostnader[20] (exklusive livsmedelskostnader) per månad 2025 för personer 65 år och äldre ingår bland annat kläder och skor, personlig hygien, medier, hemutrustning, förbrukningsvaror och hemförsäkring. Sammantaget handlar det om cirka 5 000 kronor per månad, efter att livsmedel samt vatten och avlopp (som antas ingå i hyran) har dragits av.

Förvisso bor man i små lägenheter på säbo och i en del kommuner betalas till exempel internetabonnemang, el, eller säng (som ingår i Konsumentverkets levnadskostnader) via hyran eller separat, alternativt ingår de i avgiften. Men samtidigt ska det, som nämnts, enligt regelverket i minimibeloppet också finnas utrymme där för den äldres kostnader för läkemedel och öppen hälso- och sjukvård – och dessa ingår inte i Konsumentverkets beräkningar.

Sammantaget bör därför minst 5 000 kronor kvar per månad betraktas som det minimum som krävs för äldres nödvändiga personliga utgifter efter matkostnader. Men genom kommunernas tillämpning av minimibeloppet har äldre bara cirka 3 900 kronor kvar (som mest). I tillämpningen av minimibeloppet anses äldre på särskilda boenden därmed, av någon anledning, behöva en mindre summa för sina personliga utgifter än vad Konsumentverket anger. Således stämmer det inte att minimibeloppet utgår ifrån Konsumentverkets beräkningar, utan minimibeloppet medför en lägre ekonomisk levnadsnivå än så.

Förutom nödvändigheterna ovan finns en lång rad andra utgifter som kan betraktas som viktiga för livsföringen, så som glasögon, tandvård, sjukresor, presenter till närstående, fika, fotvård, olycksfallsförsäkring[21], sjukhusvård och förebyggande vård som vaccinationer. Ingen av dessa ryms i minimibeloppet eller i Konsumentverkets levnadskostnader[22] men de är likväl både viktiga och önskvärda.

Sammantaget bör därför minst 5 000 kronor kvar per månad betraktas som det minimum som krävs för äldres nödvändiga personliga utgifter efter matkostnader. Men genom kommunernas tillämpning av minimibeloppet har äldre bara cirka 3 900 kronor kvar.

6.4.2 Garantibelopp

På sina håll finns kommuner som infört ett garantibelopp, genom vilket äldre med låga inkomster skyddas och garanteras ha kvar en viss summa för sina personliga utgifter efter att avgifterna till

[20] Se bilaga 1 för detaljer.

[21] I SPF Seniorernas rapport *Försäkringsskyddet på särskilda boenden* framgår att äldre på särskilda boenden i få kommuner omfattas av kommunens olycksfallsförsäkring när de befinner sig i de gemensamma utrymmena.

[22] I Konsumentverkets fall listas inte dessa (och inte heller kostnader för transporter, husdjur, resor, mat och dryck utanför hemmet, sommarstuga mm) eftersom de ofta är väldigt olika utifrån behov och preferenser.

kommunen är betalda. I Kalmar anges att det saknas ett nationellt regelverk och det är upp till varje kommun att besluta om att i så fall införa ett garantibelopp. Garantibeloppet var 2 044 kronor per månad i Kalmar år 2018.
I Göteborg kan man ansöka om ett garantibelopp som ligger på 2 352 kronor i månaden år 2025. Avgifter för hyra och mat kan i så fall sänkas för att den äldre ska försäkras ha kvar garantibeloppet.[23] Också Övertorneå använder sig av ett garantibelopp på 2 351 kronor per månad för personer på säbo. En snabb internetsökning ger att åtminstone ett tjugotal kommuner använder sig av garantibelopp men där anges sällan själva beloppet. Att kommuner överhuvudtaget använder sig av garantibelopp tyder på att en del äldre riskerar att ha mindre än 2 350 kronor kvar efter att kommunen har dragit sitt.

Socialstyrelsen skriver i ett mail att garantibelopp är något kommuner själva beslutar om, och att det inte finns någon lagstiftning eller vägledning kring detta. Men det finns en fråga i Socialstyrelsens rapport som kan anses vara en variant på ett garantibelopp, nämligen huruvida kommunerna väljer att reducera vissa av individens kostnader när denne har låga inkomster. På frågan anger 10 procent av kommunerna att de reducerar matkostnaden när individen har ett negativt avgiftsutrymme, alltså för personer som har låga inkomster. Det kan dock finnas fler kommuner som reducerar andra av individens kostnader inom ramen för särskilda boenden eller hemtjänsten[24], däremot svarar 56 procent av kommunerna att de inte reducerar individens kostnader.

Att kommuner överhuvudtaget använder sig av garantibelopp tyder på att en del äldre riskerar att ha mindre än 2 350 kronor kvar efter att kommunen har dragit sitt.

6.5 Vad täcker kommunernas avgifter?

Äldreomsorgen (främst särskilt boende och hemtjänst) kostade 157,7 miljarder kronor 2023 enligt Socialstyrelsen. De avgifter som de äldre betalar för vården och omsorgen hamnade på 6,7 miljarder kronor. Därmed motsvarar avgiftsintäkterna omkring 4,2 procent av äldreomsorgens finansiering, år 2014 var motsvarande siffra 3,9 procent. Men detta inkluderar enbart omsorgsavgiften, och inte äldres kostnader för hyra, måltider och annat – om dessa hade inkluderats skulle andelen av kommunernas omsorg som finansieras av äldres avgifter varit betydligt högre.

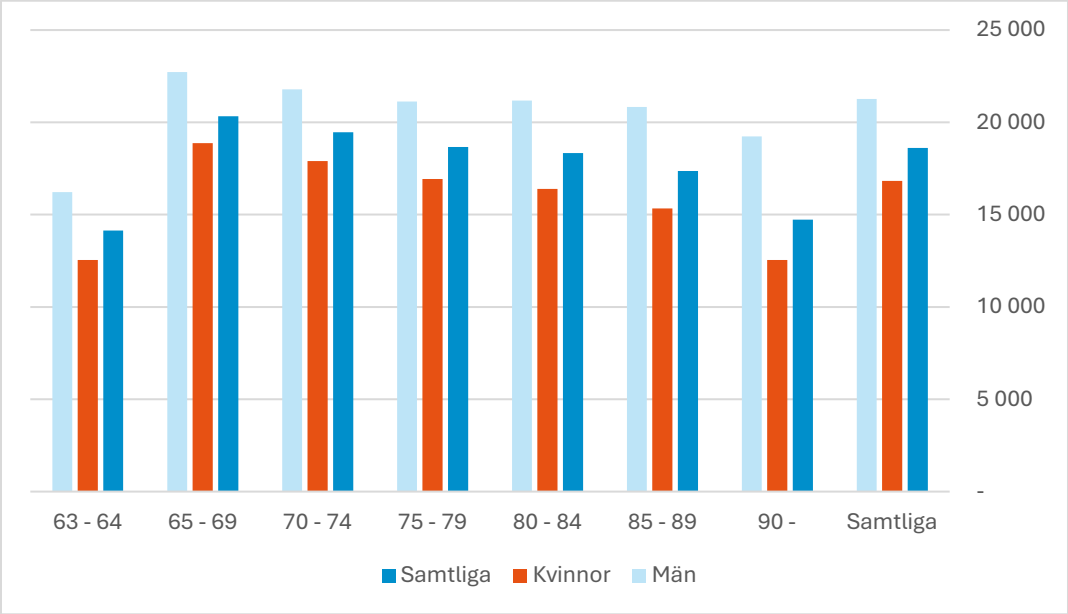
[23] Krav är dock att man ska ansökt om bostadstillägg hos Pensionsmyndigheten, dessutom tas hänsyn till förmögenhet vid beräkning av garantibeloppet.
[24] Andra svarsalternativ löd turbundna resor (2 % svarade ja), förbrukningsartiklar (3 % ja), annat (31 % ja) samt nej (56 % av kommunerna) och vet ej (3 %). Denna fråga handlar dock om äldreomsorgen som helhet, dvs inklusive hemtjänst, därav att ja på mat-svarsalternativet kan antas gälla särskilda boenden men att övriga ja-svar kan röra hemtjänst. Oavsett reduceras inte individens kostnader i majoriteten av kommunerna.

7. ÄLDRES EKONOMI

Äldre på särskilda boenden åläggs att betala hyra, omsorgsavgift och måltidsavgift samt kostnader för exempelvis förbrukningsvaror (beroende på kommun). Hur ser äldres ekonomi ut för att kunna hantera dessa utgifter?

Medianvärdet för total pension[25] låg år 2023 på cirka 18 600 kronor före skatt. Allmänt sett är pensionerna lägre bland äldre pensionärer och högre bland yngre pensionärer.[26] Dessutom är pensionerna generellt sett högre bland män än bland kvinnor.

Diagram 1: Medianen för total pension före skatt år 2023 utifrån ålder och kön



Källa: Pensionsmyndighetens databas

Majoriteten av de som bor på särskilda boenden är 80 år och äldre samt i högre grad kvinnor än män. Här kommer vi därför att använda oss av den totala pensionen i åldersgruppen 85-89 år som utgångspunkt. För år 2025 finns enbart data för allmän pension, men en uppskattning för total pension 2025 görs på följande sätt: andelarna allmän pension och tjänstepension inom den totala pensionen år 2023 används också för 2025 när det till den faktiska allmänna pensionen adderas tjänstepension. Resultaten för samtliga pensionärer respektive för åldersgruppen 85-89 år syns i tabell 2 och 3.

[25] Här studeras total pension i form av allmän pension och tjänstepension. Privat pension och änkepension ingår inte då dessa delar återfinns hos en minoritet av pensionärerna, omkring 27 procent har privat pension och cirka 8 procent har änkepension – men bland äldre kvinnor är det vanligare och i gruppen kvinnor 85-89 år är det 28 procent av kvinnorna som har änkepension.

[26] Undantaget åldersgruppen 63-64 år där de lägre nivåerna sannolikt beror på att de inte påbörjat uttag av alla sina pensionsdelar eller inte tar ut pensionen på 100 procent än.

Tabell 2: Total pension år 2025 uppdelat på olika pensionsdelar samt efter skatt, samtliga pensionärer

	Allmän pension	Tjänste-pension	Total pension	Efter skatt
Första kvartilen samtliga	13 980	2 128	16 108	13 786
Median kvinnor	15 700	3 209	18 909	15 869
Median samtliga	16 804	3 964	20 768	17 270
Median män	18 221	5 294	23 515	19 319
Tredje kvartilen samtliga	19 527	8 373	27 900	22 589

Källa: Pensionsmyndighetens databas, egna beräkningar

Tabell 3: Total pension år 2025 uppdelat på olika pensionsdelar samt efter skatt, i åldersgruppen 85-89 år

	Allmän pension	Tjänste-pension	Total pension	Efter skatt
Första kvartilen samtliga	12 996	1 767	14 763	12 734
Median kvinnor	14 543	2 336	16 879	14 377
Median samtliga	16 173	2 838	19 011	15 944
Median män	18 128	3 688	21 816	18 018
Tredje kvartilen samtliga	18 643	4 834	23 477	19 281

Källa: Pensionsmyndighetens databas, egna beräkningar

Pensionerna år 2025 är lägre för åldersgruppen 85-89 år jämfört med för samtliga pensionärer. För till exempel medianen för samtliga handlar det efter skatt om cirka 1 300 kronors skillnad. Detta är dock ett mönster som funnits tidigare och som kan väntas bestå i framtiden, dvs att pensionerna försvagas med åldern jämfört med motsvarande värde för hela gruppen pensionärer.[27]

Personer 66 år eller äldre med låg pension som saknar ekonomiska medel kan dock ansöka om bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd från Pensionsmyndigheten, snarare än ekonomiskt bistånd från sin kommun.[28] I juni 2025 var det omkring 300 000 pensionärer som hade bostadstillägg vilket motsvarar närmare 14 procent, och 27 000 personer som hade äldreförsörjningsstöd vilket motsvarar drygt 1 procent.[29] I åldersgruppen 85-89 år var det 19 procent som hade bostadstillägg och 1 procent som hade äldreförsörjningsstöd.

[27] Se t ex SPF Seniorernas rapport *Åldersgapet i pensionen*.

[28] Det finns dock omständigheter som gör att en äldre person kan ha rätt till ekonomiskt bistånd för tillfälliga kostnader, enligt Socialstyrelsen (2025).

[29] Äldreförsörjningsstöd riktas främst till personer som kommit till Sverige sent i livet, medan personer som bott många år i Sverige och har låg pension uppbär garantipension. När man ansöker om bostadstillägg görs automatiskt en ansökan om äldreförsörjningsstöd och enligt Pensionsmyndigheten har enbart 0,7 procent av de som bor på säbo äldreförsörjningsstöd. Det är därmed ganska meningslöst av kommunerna att hänvisa äldre till detta.

8. HYRORNA PÅ SÄRSKILDA BOENDEN

I detta avsnitt studeras hyresnivåer i särskilda boenden respektive i vanliga små lägenheter, hur stora hyresskillnaderna på säbo är mellan landets kommuner samt hyreshöjningar den senaste femårsperioden.

8.1 Bakgrund och data

I denna del använder vi oss av specialbeställd data[30] från Pensionsmyndigheten för hyrorna på särskilda boenden.[31] Hyresuppgifterna kommer från cirka en tredjedel (närmare 27 000 personer) av de totalt cirka 83 000 personer som bodde på säbo 2024. Det betyder att omkring en av tre på säbo har bostadstillägg, vilket är nästan dubbelt så många som i åldersgruppen 85-89 år i övrigt. Men det betyder också att två av tre på särskilda boenden inte uppbär bostadstillägg.
Hyran per kvadratmeter finns uppdelad för bostäder på såväl maximalt 40 kvadratmeter som 41 kvadratmeter och större, för åren 2020-2024.[32] Då de flesta lägenheter på säbo är små kommer fokus här att ligga på bostäderna i kategorin maximalt 40 kvadratmeter. Där återfinns också cirka fyra av fem av hyresuppgifterna från särskilda boenden. Medan fem procent av uppgifterna (5 700 stycken) från det vanliga beståndet rör bostäder på maximalt 40 kvadratmeter. Här jämförs datan inom respektive uppdelning, då jämförelser mellan mindre lägenheter på särskilda boenden och alla lägenhetsstorlekar i det ordinarie beståndet skulle kunna ge snedvridna resultat.[33] I ett allra första steg kommer siffrorna för båda uppdelningarna att redovisas. Därefter övergår fokus till bostäderna på maximalt 40 kvadratmeter. Uppgifterna år 2024 kommer för övrigt från 255 av landets 290 kommuner.[34]

Utöver att olika lägenhetsstorlekar kan leda till missvisande jämförelser, vilket undviks här, har tidigare påpekats att det inte är särskilt meningsfullt att jämföra hyror i särskilda boenden med vanliga bostäder då de förra är nybyggda i högre grad (bland annat på grund av statliga krav på ytor och toaletter). I sammanhanget kan dock konstateras att andelen nybyggda lägenheter av samtliga lägenheter i kategorin specialbostäder för äldre och funktionshindrade låg enligt SCB:s data på 25 procent under perioden 1996-2023.[35] Därutöver kan förstås äldre lägenheter i särskilda boenden ha renoverats, för vilket siffror inte finns.

I kontexten lägenheter på särskilda boenden och i det ordinarie beståndet ska kommas ihåg att gemensamma lokaler kan även finnas i vanliga hyreshus samt på senior- och trygghetsboenden. I

---

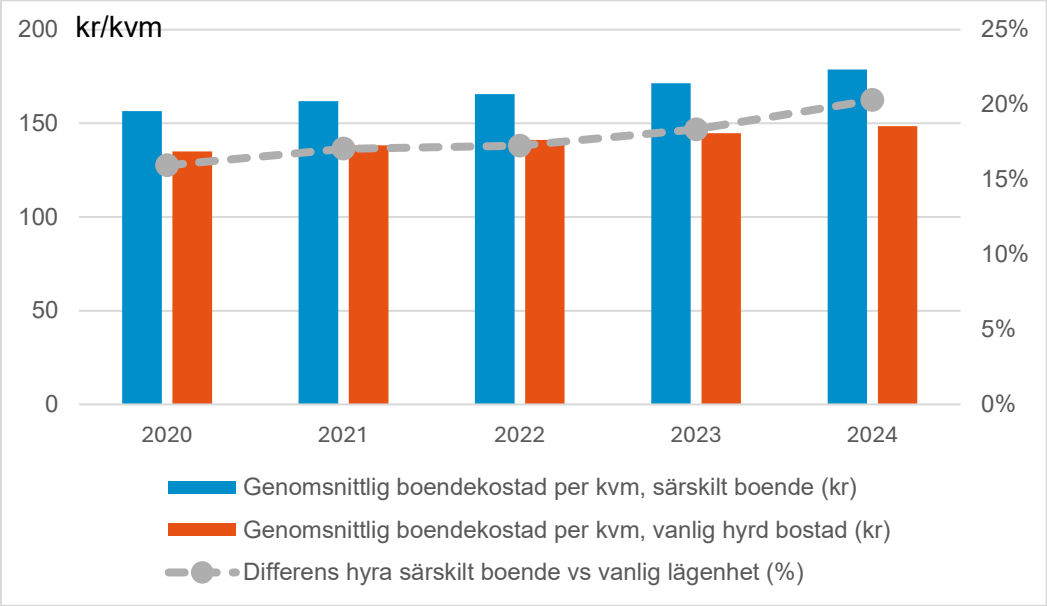
[30] Datan bygger på egenrapporterade hyresuppgifter från de personer som har bostadstillägg och bor på särskilda boenden. Hyresuppgifterna i vanliga hyreslägenheter från Pensionsmyndigheten är likaledes från personer som har bostadstillägg.
[31] Det finns inget annat sätt att samlat få fram hyresnivåerna på särskilda boenden i Sverige. Hyresuppgifter för särskilda boenden finns inte hos SCB, SKR, Boverket eller andra aktörer. Och det är som sagt mycket sällan som hyrorna på särskilda boenden anges på kommuners webbsidor.
[32] Data finns också för februari 2025 men skillnaderna mot 2024 är små. Det är således troligt att det bara är ett fåtal med bostadstillägg – oavsett hur de bor – som har hunnit med att anmäla hyresändringarna för 2025 till Pensionsmyndigheten. 2024 års siffror betraktas därför som mer verklighetstrogna och används här.
[33] Enligt Hem & Hyras granskning 2021 var hyrorna på särskilda boenden klart högre än i vanliga lägenheter, skillnaden låg på över 60 procent i snitt. Men då jämfördes hyror på särskilda boenden, ofta små lägenheter, med hyreslägenheter av alla storlekar. I regel är kvadratmeterhyran högre ju mindre bostaden är.
[34] Anledningen till att det varje år saknas uppgifter från cirka 30-40 kommuner är att antalet individer med bostadstillägg på särskilt boende där är litet, så beräkning av medelvärde blir inte meningsfullt samt att det finns risk för röjande av personuppgifter.
[35] Det totala antalet specialbostäder för äldre och funktionshindrade är dock större än det antal platser i särskilda boenden för äldre som kommunerna uppger finns (minst 83 000 platser). Om det antas att alla de nybyggda lägenheterna i specialbostäder åren 1996-2023 avser bostäder för äldre skulle andelen nybyggda lägenheter av alla bostäder på särskilda boenden då utgöra drygt 40 procent.

vanliga hyreslägenheter ingår dessutom faktorer i hyran som vanligen inte finns alls eller sällan på särskilda boenden, så som förråd, gård med utemöbler och lekplats, grillplats, balkong/uteplats, tvättstuga etc. (och ibland el, parkeringsplats). Dessutom finns i regel eget kök i alla vanliga lägenheter, medan det på säbo snarare handlar om kokskåp eller kokvrå. Sådana kvalitetsfaktorer i vanliga lägenheter ingår då i de hyror som särskilda boendens hyror jämförs med, och där det alltså ofta saknas förråd, grillplats, tillgänglig utemiljö mm.

8.2 Jämförelse av hyror på särskilda boenden och i vanliga hyreslägenheter

När det gäller bostäderna med en yta på maximalt 40 kvadratmeter framgår att år 2020 var hyran på särskilda boenden 157 kronor i månaden per kvadratmeter och 135 kronor per kvadratmeter i vanliga små lägenheter. Det ger en skillnad på närmare 15,9 procent (se diagram 2). År 2024 handlade det om 179 kronor respektive 149 kronor per kvadratmeter och månad, med andra ord har skillnaden ökat till 20,3 procent år 2024. För en lägenhet på 37 kvadratmeter innebär det 1 100 kronor högre hyra på säbo jämfört med i en vanlig lägenhet. Förvisso kan det finnas nybyggda särskilda boenden på en del håll, men differensen kan också bero på att några kommuner har valt en initialt högre hyresnivå för säbo samt genomfört kraftigare hyreshöjningar de senaste åren.

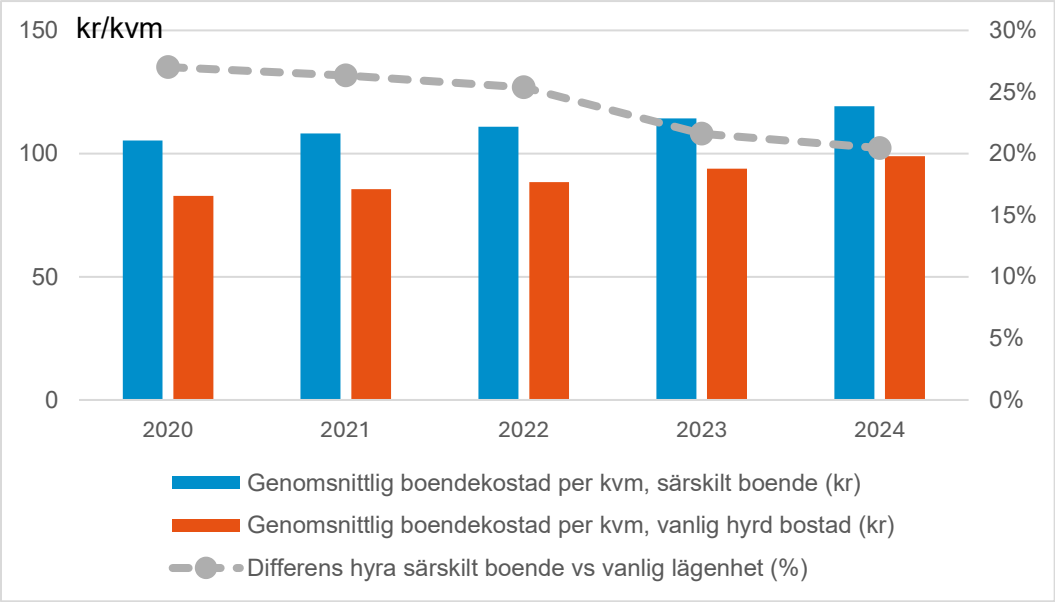
Diagram 2: Hyra per kvadratmeter på särskilda boenden och i vanliga lägenheter (vänster axel) samt differens (%) i hyresnivåer mellan särskilda boenden och vanliga lägenheter (höger axel), maximalt 40 kvadratmeter, 2020-2024



Källa: Specialbeställd data från Pensionsmyndigheten, egna beräkningar

När vi tittar på hyrorna i lägenheter som är 41 kvadratmeter eller större blir bilden en annan, se diagram 3. Visserligen är hyrorna på särskilda boenden högre också här, men skillnaderna har minskat från 27,0 procent år 2020 till 20,8 procent år 2024.

Diagram 3: Hyra per kvadratmeter på särskilda boenden och i vanliga lägenheter (vänster axel) samt differens (%) i hyresnivåer mellan särskilda boenden och vanliga lägenheter (höger axel), minst 41 kvadratmeter, 2020-2024



Källa: Specialbeställd data från Pensionsmyndigheten, egna beräkningar

Nämnvärt är att enligt SCB var genomsnittshyran per kvadratmeter för en lägenhet på ett rum och kök i riket 139 kronor år 2024. Här ingår även studentlägenheter som är små och ofta har gemensamhetsutrymmen. På särskilda boenden år 2024 låg motsvarande siffra som sagt på 179 kronor per kvadratmeter, eller cirka 29 procent högre. Med en genomsnittlig storlek på 37 kvadratmeter betyder det en hyra på 5 119 kronor per månad i enrummare i hela det ordinarie beståndet, och en hyra på 6 612 kronor på säbo – en skillnad på cirka 1 500 kronor i månaden.

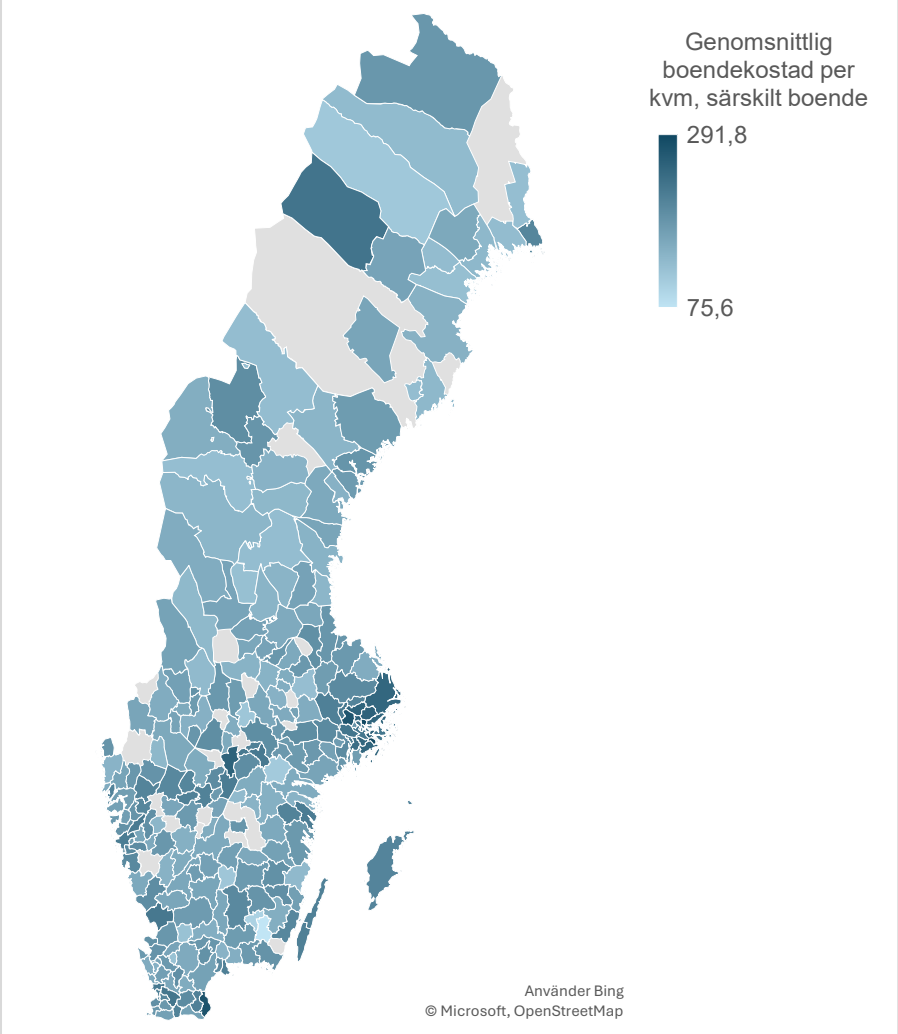
8.3 Hyrorna på särskilda boenden i landets kommuner

När vi studerar enbart hyrorna på särskilda boenden per kommun framträder ett par saker (se diagram 4[36]). De förefaller delvis spegla de generellt sett högre bostadskostnaderna i tätbebyggda kommuner i och runt landets tre största städer. Och vice versa, de tenderar att vara något lägre i kommuner med färre invånare. Men det framkommer också stora hyresskillnader mellan kommuner, från toppnoteringar i Stockholmsregionen på cirka 290 kronor per kvadratmeter till en enstaka kommun med 76 kronor per kvadratmeter och ett tiotal kommuner med en kvadratmeterhyra på mellan 100 och 130 kronor. Det innebär en skillnad på över 100 procent på flera håll.

Samtidigt finns flera exempel på kommuner en bra bit ifrån storstäderna som har höga hyror på säbo, så som Arjeplog, Hallsberg, Håbo, Karlsborg, Laxå, Oxelösund, Simrishamn, Sölvesborg och Valdemarsvik. Dessutom kan skillnaderna i hyra vara betydande mellan grannkommuner, se tabell 4. Det innebär att för en bostadsyta på 37 kvadratmeter betalar man 8 534 kronor i hyra i Arjeplog och 4 276 kronor i grannkommunen Jokkmokk.[37] Eller för den delen, i Laxå blir hyran för 37 kvadratmeter på säbo 9 446 kronor medan det i Degerfors handlar om 5 825 kronor.

[36] I både diagram 4 och 5 har de kommuner där data saknas en ljusgrå färg.
[37] Avseende Arjeplog finns sedan 2024 ett nybyggt särskilt boende som delvis kan förklara den stora skillnaden gentemot grannkommunen, men redan år 2020 var hyran 65 procent högre i Arjeplog jämfört med Jokkmokk.

Diagram 4: Hyra per kvadratmeter (kr/kvm) på särskilda boenden per kommun, 2024



Källa: Specialbeställd data från Pensionsmyndigheten, egna beräkningar

Tabell 4: Jämförelse av genomsnittlig boendekostnad per kvadratmeter i särskilt boende i närliggande kommuner

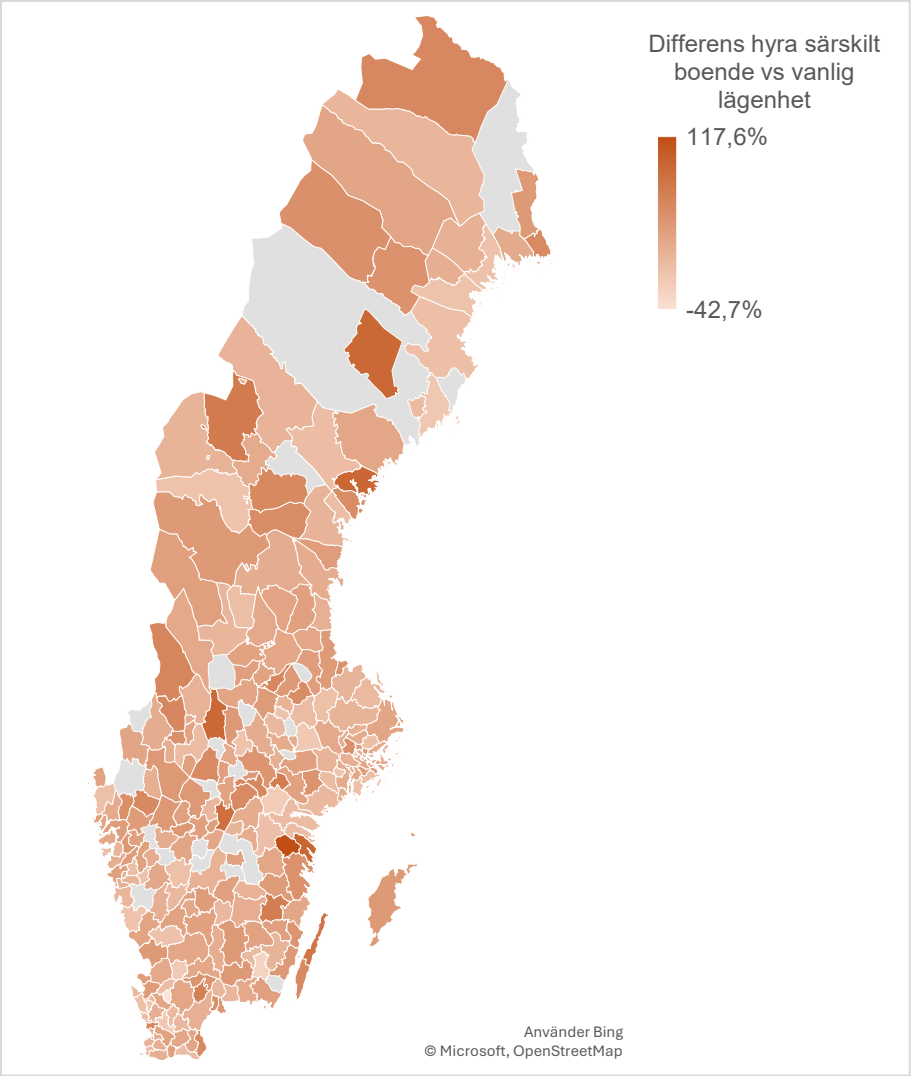
Kommun 1	Genomsnittlig boendekostnad per kvm	Kommun 2	Genomsnittlig boendekostnad per kvm	Differens kommun 1 och kommun 2
Arjeplog	230,6	Jokkmokk	115,6	100%
Hallsberg	223,7	Finspång	112,4	99%
Halmstad	225,0	Hylte	162,0	39%
Haparanda	206,7	Övertorneå	129,0	60%
Krokom	195,7	Strömsund	130,5	50%
Laxå	255,3	Degerfors	157,4	62%
Lund	228,1	Eslöv	162,5	40%
Norrtälje	248,6	Östhammar	154,1	61%
Simrishamn	276,5	Kristianstad	168,0	65%
Valdemarsvik	219,9	Söderköping	144,1	53%
Växjö	201,7	Sävsjö	117,7	71%
Åtvidaberg	210,8	Linköping	148,7	42%

Källa: Specialbeställd data från Pensionsmyndigheten, egna beräkningar

8.4 Hyresskillnader mellan särskilda boenden och vanliga bostäder i landets kommuner

Hur stora skillnader finns då i kommunerna mellan hyrorna för bostäder på maximalt 40 kvadratmeter på särskilda boenden respektive i det ordinarie beståndet? Genomsnittet år 2024 låg ju på 20,3 procent. Men det finns kommuner där det är omkring dubbelt så höga hyror på särskilda boenden som i vanliga lägenheter som Filipstad, Kramfors, Lycksele, Valdemarsvik och Åtvidaberg.[38] Dessutom finns ett tjugotal kommuner där hyrorna på säbo är mellan 50 och 82 procent högre än i vanliga lägenheter.

Diagram 5: Differens (%) i hyresnivåer mellan särskilda boenden och vanliga lägenheter per kommun, 2024



Källa: Specialbeställd data från Pensionsmyndigheten, egna beräkningar

8.5 Hyreshöjningar 2020-2024

Siffrorna från Pensionsmyndigheten visar att hyrorna under perioden 2020-2024 har ökat med 10 procent i vanliga lägenheter på maximalt 40 kvadratmeter och med 14,2 procent i lägenheterna på särskilda boenden med samma storleksbegränsning. En del av skillnaderna kan bero på att det tillkommit nybyggda särskilda boenden med högre hyror eller att personer med bostadstillägg i högre eller lägre grad än tidigare bor i nybyggda lägenheter.

[38] Det finns också kommuner där hyran på särskilda boenden är lägre än i vanliga hyreslägenheter, till exempel Emmaboda, Järfälla och Perstorp.

Oavsett orsak kan de äldre sällan välja vilket boende de ska bo på och därmed måste de betala de höga hyrorna vare sig de önskar eller ej.
Det finns dock kommuner där hyreshöjningarna de senaste åren har varit kraftigare än genomsnittet. I åtta kommuner har hyresökningarna i särskilda boenden legat på mellan 46 och 72 procent under perioden 2020-2024.[39] Därutöver finns 14 kommuner där hyreshöjningarna under samma period varit på mellan 30 och 40 procent samt 25 kommuner med hyreshöjningar på 20-30 procent. Sammantaget har hyrorna på särskilda boenden i mer än var sjätte kommun ökat med 20 procent eller mer åren 2020-2024.

Sammanfattningsvis visar resultaten på betydande skillnader kommunerna emellan. Det är naturligt att hyrorna inte är identiska runt om i landet, likt variationerna i det ordinarie beståndet. Men det finns en rad exempel på kommuner där hyran på särskilda boenden är minst 50 procent högre än i grannkommunen, vilket kan tyckas svårförklarat. Därutöver ser vi också att hyran på särskilda boenden i genomsnitt är 20 procent högre än i vanliga mindre lägenheter, men differensen är klart större än så i en del kommuner. Vilken kommun man bor i spelar roll.

9. BERÄKNINGAR AV DE TOTALA KOSTNADERNA FÖR ÄLDRE PÅ SÄRSKILDA BOENDEN

Hur ser det då ut ekonomiskt för de äldre som bor på särskilda boenden? Räcker pensionen till alla tänkbara utgifter? Och vilken roll spelar hyresnivåerna?

9.1 Bakgrund

För att försöka få svar på dessa frågor kommer i det som följer presenteras beräkningar för tre olika typfall i åldern 85-89 år, som antas bo på särskilt boende. De tre typfallen är medianen för samtliga, första kvartilen för samtliga och tredje kvartilen för samtliga.[40] För att åstadkomma aktuella beräkningar används här siffror för 2025 avseende maxtaxa, utgifter utifrån Konsumentverkets normalbudget, hyror i särskilda boenden och pensioner.

För hyrorna används hyresnivån på särskilda boenden år 2025 enligt Pensionsmyndighetens data utifrån tre mått i urvalet av kommuner: genomsnittet (6 678 kronor), första kvartilen (5 787 kronor) och tredje kvartilen (7 369 kronor). Vi studerar också en variant, här kallad normal hyra, där hyrorna på särskilda boenden sänks till nivån motsvarande vanliga lägenheters hyror: hyran blir då 5 551 kronor för genomsnittskommunen, 4 810 kronor för första kvartilen-kommunen och 6 125 kronor för tredje kvartilen-kommunen.
Det ska i sammanhanget sägas att det har varit väldigt svårt att hitta tydliga och goda exempel på hur inkomster, detaljer kring förbehållsbelopp och utgifter på särskilda boenden beräknas av kommunerna. Här har många kommuner en hemläxa att göra, det är av vikt för trovärdighet och transparens att äldre och anhöriga kan förstå hur allt hänger ihop när det gäller kostnaderna. Samtidigt finns undantag som till exempel Falkenbergs kommun där det tvärtom är tydligt och bra förklarat, och vi har utgått ifrån Falkenbergs egna räkneexempel på höjt och sänkt

[39] I de 226 kommuner där data finns för samtliga år under perioden 2020-2024 ligger hyreshöjningarna i särskilda boenden på 15 procent.
[40] Medianen är det värde som delar exempelvis en befolkning i två lika stora delar: hälften har en inkomst som är lägre än medianen och den andra hälften har en inkomst som är högre än medianen. Kvartiler betyder fjärdedelar: en fjärdedel av befolkningen har en inkomst under den första kvartilen och tre fjärdedelar har en inkomst som är högre, medan tre fjärdedelar har en inkomst under den tredje kvartilen och en fjärdedel över.

minimibelopp i våra beräkningar (+1 240 kronor respektive -526 kronor).[41] Bostadstillägget för respektive exempel är ungefärligt och har räknats fram i testberäkningar på Pensionsmyndighetens webbsida.[42]

Det finns därmed tre olika typfall som vardera har åtta olika räkneexempel:
A. Genomsnittshyran 6 678 kronor. Har bostadstillägg, ingen förmögenhet
B. Genomsnittshyran 6 678 kronor. Har bostadstillägg, förmögenhet på 300 000 kronor
C. Genomsnittshyran 6 678 kronor. Har bostadstillägg, förmögenhet på 600 000 kronor
D. Hyran för första kvartilen av kommunerna 5 787 kronor. Har bostadstillägg, ingen förmögenhet
E. Hyran för tredje kvartilen av kommunerna 7 369 kronor. Har bostadstillägg, ingen förmögenhet
F. Genomsnittshyran 6 678 kronor. Inget bostadstillägg, har förmögenhet
G. Hyran för första kvartilen av kommunerna 5 787 kronor. Inget bostadstillägg, har förmögenhet
H. Hyran för tredje kvartilen av kommunerna 7 369 kronor. Inget bostadstillägg, har förmögenhet

För att förenkla redovisas nedan enbart medianen för samtliga i detalj, medan övriga två typfall redovisas i sammanfattad form.[43] Vi börjar med att studera medianpensionen för samtliga pensionärer i åldern 85-89 år – den pensionsnivå som hälften av pensionärerna som mest når upp till. Utgångspunkten är att de äldre bör ha minst 5 000 kronor kvar (efter matkostnader), efter att allt är betalt till kommunen, vilket Konsumentverkets beräkningar indikerar behövs för att klara nödvändiga personliga utgifter.

9.2 Medianpensionären

Vi börjar med de fem räkneexempel som kan ha rätt till bostadstillägg, i tabell 5. Enbart exempel C saknar bostadstillägg och betalar då reducerad avgift, medan övriga har bostadstillägg och betalar full avgift. Efter att allt är betalt till kommunen har exemplen B och C bara cirka 3 800 respektive 3 400 kronor kvar, medan räkneexempel A, D och E har mellan 4 950 och 5 500 kronor kvar. Tre räkneexempel klarar alltså precis av nödvändigheterna, enligt Konsumentverkets uppgifter. Medan två räkneexempel saknar inkomster för att ens räcka till nödvändigheter. Pengar över till andra saker än nödvändigheter har ingen av de fem. Värt att notera är också att bostadstillägget inte täcker ens halva hyran. Mellan 70 och 79 procent av räkneexemplens inkomster går till att betala kommunen. Räkneexemplen med bostadstillägg betalar full omsorgsavgift, medan C betalar en reducerad avgift. Detta antyder att det ligger i kommunernas intresse att uppmana äldre och anhöriga om att ansöka om bostadstillägg.
Hur påverkar hyresnivåerna på säbo hur mycket de äldre har kvar efter att kostnaderna till kommunen har betalats? Räkneexempel A har genomsnittshyran på 6 678 kronor per månad medan D har en hyra på 5 787 kronor och E har en hyra på 7 369 kronor. Räkneexempel D har närmare 300 kronor mer kvar än om denne hade betalat genomsnittshyran och E har cirka 300

[41] Förbehållsbeloppet, märkt med * i tabellerna, består i exemplet av minimibeloppet på 7 247 kronor plus hyran (6 678, 5 787 eller 7 369 kronor) och höjt minimibelopp pga merkostnader för mat på 1 240 kronor (4 590 kronor minus 3 350 kronor som är Konsumentverkets siffra för livsmedel per månad). Då 92 procent av kommunerna uppgett att de höjer minimibeloppet vid merkostnader för måltider har vi utgått från att så sker. Därefter sänks minimibeloppet med utgifter för förbrukningsvaror, som ingår i hyran, med 526 kronor. I verkligheten skiljer det sig åt i kommunerna hur minimibeloppet hanteras och vad som kan höja eller sänka det.
[42] Inom bostadstillägget beaktas såväl alla former av inkomster som förmögenhet vilken kan bestå av aktier, fonder, arv, sparpengar, taxeringsvärde på sommarstuga etc. Inkomstnivå, hushållsstatus och eventuell förmögenhet är vanliga orsaker till att individer inte kan få bostadstillägg.
[43] Tabellerna i sin helhet återfinns i bilaga 2, liksom två andra typfall: medianen för kvinnor respektive män.

kronor mindre kvar jämfört med genomsnittshyran. Skillnaden mellan räkneexempel D och E blir cirka 600 kronor mer kvar per månad för D. Att skillnaderna blir små beror på bostadstillägget.
Om istället en normal hyra, motsvarande genomsnittet för vanliga lägenheter på maximalt 40 kvadratmeter, hade gällt på särskilda boenden blir bilden något annorlunda. Alla räkneexempel får då visserligen ett lägre, eller inget, bostadstillägg. Men räkneexempel A och B skulle ha haft cirka 350 kronor mer kvar varje månad. För D och E handlar det om cirka 200 respektive 450 kronor mer. Medan för räkneexempel C blir det ingen skillnad eftersom denne inte betalar full omsorgsavgift i något av scenarierna. För kommunen innebär dock den lägre hyresnivån större förluster än vad individerna går plus, mellan cirka 1 000 och 1 250 kronor mindre i intäkter beroende på räkneexempel.

Tabell 5: Utgifter på särskilt boende, medianen för samtliga, räkneexempel 1-5

Räkneexempel	A	B	C	D	E
Pension efter skatt	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944
Bostadstillägg	3 200	1 800	0	2 600	3 600
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran (%)	48%	27%	0%	45%	49%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	19 144	17 744	15 944	18 544	19 544
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp*	14 639	14 639	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	4 505	3 105	1 305	4 796	4 214
Omsorgsavgift	2 642	2 642	1 305	2 642	2 642
Totalt att betala	13 910	13 910	12 573	13 019	14 601
Andel av inkomsten till avgifter mm (%)	73%	78%	79%	70%	75%
Kvar efter hyra, mat, avgifter	5 234	3 834	3 371	5 525	4 943
Kvar efter hyra, mat, avgifter med normal hyra	5 561	4 161	3 371	5 702	5 387
Skillnad för individ med normal hyra	327	327	0	177	444
Skillnad för kommun med normal hyra	-1 127	-1 127	0	-977	-1 244

Källa: Egna beräkningar

De tre återstående räkneexemplen för medianen för samtliga (F-H) har inte rätt till bostadstillägg. Inget av räkneexemplen betalar full omsorgsavgift. När allt är betalt till kommunen har de bara 3 400-3 900 kronor kvar, det är med andra ord 1 100-1 600 kronor som fattas för att ha råd med nödvändigheterna enligt Konsumentverket. Eftersom enbart en av tre på säbo erhåller bostadstillägg riskerar många äldre att ha väldigt lite kvar i plånboken efter att kostnaderna till kommunen är betalda. Räkneexemplen lägger 79 procent av sin inkomst på att betala avgifter med mera till kommunen.
När en normal hyresnivå istället används framkommer att för räkneexempel F och H finns inga skillnader mot tidigare, då ingen av dem betalar full omsorgsavgift. Det blir heller ingen skillnad för kommunen. Räkneexempel G däremot skulle haft runt 550 kronor ytterligare kvar om

hyresnivån i särskilda boenden hade varit lägre generellt sett, medan kommunens intäkter minskar med samma summa.

Tabell 6: Utgifter på särskilt boende, medianen för samtliga, räkneexempel 6-8

Räkneexempel	F	G	H
Pension efter skatt	15 944	15 944	15 944
Bostadstillägg	0	0	0
Hyra	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	15 944	15 944	15 944
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp*	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	1 305	2 196	614
Omsorgsavgift	1 305	2 196	614
Totalt att betala	12 573	12 573	12 573
Andel av inkomsten till avgifter mm (%)	79%	79%	79%
Kvar efter hyra, mat, avgifter	3 371	3 371	3 371
Kvar efter hyra, mat, avgifter med normal hyra	3 371	3 902	3 371
Skillnad för individ med normal hyra	0	531	0
Skillnad för kommun med normal hyra	0	-531	0

Källa: Egna beräkningar

9.3 Första kvartilen för samtliga

I tabell 6 finns en sammanfattning av beräkningarna för första kvartilen för samtliga, det vill säga den inkomstnivå som 25 procent av pensionärerna som högst når upp till. Inget av räkneexemplen har de nödvändiga minst 5 000 kronor kvar efter att räkningarna till kommunen är betalda. Särskilt för räkneexemplen utan bostadstillägg blir det väldigt små summor kvar, med de risker det kan medföra för livsföringen i övrigt. Bostadstillägget täcker en större andel av hyran här, 30-84 procent. För räkneexemplen går mellan 73 och 94 procent av inkomsten till kommunen. De olika hyresnivåerna, och eventuellt bostadstillägg, påverkar hur mycket de äldre har kvar när allt är betalt – skillnaderna blir mellan 300 och 600 kronor för räkneexempel A respektive D-E och mellan 700 och 1 600 kronor för räkneexempel F-G.
Om hyrorna på särskilda boenden hade legat på nivåer motsvarande små lägenheter i det ordinarie beståndet skulle räkneexemplen ha mellan 0 och cirka 1 250 kronor mer kvar per månad, med störst skillnad för räkneexempel 6-8. Dessutom skulle räkneexempel 4 nå Konsumentverkets gräns på 5 000 kronor kvar. Kommunen skulle ha 800-1250 kronor mindre i intäkter per räkneexempel med en normal hyra.

Tabell 7: Utgifter på särskilt boende, första kvartilen för samtliga

Räkne-exempel	Pension efter skatt	Bostads-tillägg	Omsorgs-avgift	Totalt att betala	Kvar efter hyra, mat, avgifter	Kvar efter hyra, mat, avgifter med normal hyra
A	12 734	5 600	2 642	13 910	4 424	4 751
B	12 734	4 300	2 395	13 663	3 371	3 451
C	12 734	2 000	95	11 363	3 371	3 371
D	12 734	5 000	2 642	13 019	4 715	4 992
E	12 734	6 000	2 642	14 601	4 133	4 577
F	12 734	0	0	11 268	1 466	2 593
G	12 734	0	0	10 377	2 357	3 334
H	12 734	0	0	11 959	775	2 019

Källa: Egna beräkningar

9.4 Tredje kvartilen för samtliga

För personer kring den tredje kvartilen (ovanför denna inkomstnivå återfinns den fjärdedel med högst pensioner) har man i sju av åtta fall strax över 5 000 kronor kvar efter att allt är betalt till kommunen. Men överskottet lär oavsett inte räcka till särskilt mycket mer än till de nödvändigheter som Konsumentverket pekar på. För detta typfall är det bara två räkneexempel som har bostadstillägg och det handlar om små summor. För räkneexemplen går 68-76 procent av inkomsten till att betala kommunen.

Avseende olika hyresnivåers påverkan på vad de äldre sinsemellan har kvar i slutändan blir skillnaden 300-600 kronor för räkneexempel A respektive D-E och för räkneexempel F-H, där bostadstillägg inte utgår, 700-1 600 kronor.

Skulle hyrorna på särskilda boenden ligga på nivåer motsvarande mindre lägenheter i det ordinarie beståndet hade räkneexemplen haft mellan cirka 450 och 1 250 kronor mer kvar per månad. Kommunen däremot skulle ha ett intäktsbortfall på 1 000-1 250 kronor per räkneexempel. Med en normal hyra skulle alla räkneexempel ta sig en bra bit över gränsen på 5 000 kronor kvar efter att allt har betalats till kommunen.

Tabell 8: Utgifter på särskilt boende, tredje kvartilen för samtliga

Räkne-exempel	Pension efter skatt	Bostads-tillägg	Omsorgs-avgift	Totalt att betala	Kvar efter hyra, mat, avgifter	Kvar efter hyra, mat, avgifter med normal hyra
A	19 281	600	2 642	13 910	5 971	6 498
B	19 281	0	2 642	13 910	5 371	6 498
C	19 281	0	2 642	13 910	5 371	6 498
D	19 281	0	2 642	13 019	6 262	7 239
E	19 281	1 000	2 642	14 601	5 680	6 124
F	19 281	0	2 642	13 910	5 371	6 498
G	19 281	0	2 642	13 019	6 262	7 239
H	19 281	0	2 642	14 601	4 680	5 924

Källa: Egna beräkningar

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att många äldre som bor på säbo riskerar att få det mycket knapert ekonomiskt efter att alla utgifter till kommunen är betalda. För många räkneexempel går över 70 procent av inkomsten till kommunen. En majoritet av räkneexemplen har inte minst 5 000 kronor per månad kvar efter att avgifterna är betalda, vilket är Konsumentverkets

bedömning på vad som krävs för att ha råd med nödvändigheter. I dessa 5 000 kronor ingår dock inte kostnader som rör exempelvis tandvård, glasögon, presenter till närstående, fika, förebyggande vård, sjukhusvård, färdtjänst etc. Inte minst blir det tufft ekonomiskt för de som inte har bostadstillägg, vilket alltså två av tre äldre på särskilda boenden inte har. De får förlita sig på anhöriga, sparpengar eller avstå från nödvändigheter.
Dessutom kan utgifter tillkomma, utöver det som räknats in i tabellerna ovan, genom att varor eller tjänster inom ramen för boendet hanteras på olika sätt i olika kommuner. Vi har också sett att de tre olika hyresnivåerna främst påverkar vad man som äldre har kvar för de som saknar bostadstillägg. Vidare framgår också att om särskilda boenden hade haft hyresnivåer i paritet med hyrorna i mindre lägenheter i det ordinarie beståndet så skulle nästan alla räkneexempel ha mer att röra sig med, för några så mycket som 1 250 kronor mer per månad.

Många äldre som bor på säbo riskerar att få det mycket knapert ekonomiskt efter att alla utgifter till kommunen är betalda.

10. DISKUSSION

Hantering av tillägg på hyror och hyressättning generellt på särskilda boenden
Information och regelverk är bristfälliga kring hur hyrorna på särskilda boenden bestäms och ändras. Det saknas nationell statistik och enbart i ett litet antal kommuner finns offentliga uppgifter på hyresnivåerna. Dessutom är det mindre brukligt med hyresförhandlingar på särskilda boenden än i vanliga hyresbostäder. Den bristande transparensen försvårar för enskilda att kunna bedöma om hyrorna på boenden kan anses korrekta eller ej samt på vilka grunder de sätts. Det går också att fråga sig om höga hyror på säbo handlar om rättvisa hyror, som några kommuner hävdar, och i så fall för vem, eller om det snarare rör sig om att öka intäkterna för kommunen?

En del kommuner adderar olika tillägg på äldres hyror, men huruvida tilläggen i sig och dess månadsbelopp är rimliga är svårt att avgöra för den enskilde. Det kan ifrågasättas om kommunerna fritt ska kunna addera allehanda tillägg på hyran. Är det till exempel befogat att alls ta betalt för faktorer som kan anses var en del av själva omsorgen och som därmed redan ingår i omsorgsavgiften (anpassningsbar säng, taklyft, närhet till personal etc)? Eller att standardutförande och lagkrav på fastighetsägaren – gemensamma utrymmen[44], tillgängliga badrum, sprinklers, brandskydd etc – är rimligt att ta extra betalt för? Dessa bör rimligen ha varit inkluderade i hyran sedan tidigare. Flera av de nämnda faktorerna handlar dessutom snarare om personalens arbetsmiljö. Tilläggen handlar heller inte om förbättringar i lägenheten utan om att börja ta extra betalt för befintliga saker. För saker som el och tvättmaskin bör avgifterna vara skäliga. Om diverse hyrestillägg oreglerat ska få göras kan det bli en diskussion kring huruvida de äldre bör kunna välja bort och få avdrag på hyra och andra avgifter om man inte är nöjd med t ex matkvaliteten, inte brukar något av tilläggen, inte kan använda utemiljön eller använder små mängder el. Slutligen är det också tveksamt om kraftiga hyreshöjningar, utan medföljande förbättringar i bostaden, skulle accepteras utan vidare bland hyresgäster i det ordinarie beståndet.

[44] Det är oacceptabelt att äldre påtvingas hyrestillägg för gemensamma utrymmen, där just äldre i regel inte omfattas av kommunens olycksfallsförsäkring – vilket sällan informeras om. För att vara skyddad måste man i så fall skaffa en egen privat olycksfallsförsäkring, vilket då bör ingå i minimibeloppet.

Information och regelverk är bristfälliga kring hur hyrorna på särskilda boenden bestäms och ändras.

Det bör därför regleras i vilken grad kommuner ska kunna addera olika tillägg till hyrorna på särskilda boenden, det vill säga vilka tillägg det ska kunna röra sig om och vilka kostnader som kan anses godtagbara. Tillägg bör i så fall redovisas separat så att det går att bedöma rimligheten i sammanhanget. Och det bör i så fall handla om förbättringar i bostaden, inte om existerande faktorer som är en del av omsorgen, självklarheter, lagkrav eller redan bör ingå i hyran. Hyresförhandlingar bör hädanefter ske när det gäller hyror på särskilda boenden. Väl höga hyror och/eller hyreshöjningar på oklar grund bör särskilt undvikas när det rör sig om en svag grupp.

Stora skillnader i hyror och andra avgifter mellan kommunerna

Det finns betydande skillnader mellan hyresnivåerna på särskilda boenden jämfört med i vanliga mindre lägenheter. Förvisso kan boenden på sina håll vara nybyggda i högre grad, men samtidigt kan det i vanliga lägenheter finnas kvalitetsfaktorer som sällan existerar eller kan nyttjas på säbo (förråd, innergård, egna kök, balkong, parkering, grillplats etc.). Detta talar för att hyrorna borde vara likvärdiga. Dessutom kan hyrorna på säbo variera oförklarligt mycket i närliggande kommuner. Hyrorna på särskilda boenden bör ligga jämförbart med hyrorna i vanliga bostäder och skillnaderna mellan kommunerna bör minska.

Det förekommer också skillnader i andra saker som äldre åläggs att betala för på boenden. Även om matkostnaderna skiljer sig uppger många kommuner att detta regleras via merkostnader inom minimibeloppet. Men kommunerna kan också sänka minimibeloppet, vilket kan bero på olika faktorer och handla om varierande belopp beroende på kommun. Därtill hanteras kringkostnader som förbrukningsmaterial på olika sätt, till exempel huruvida det ingår i avgiften eller ej, vilken typ av material och vad det kostar. Det medför inte bara otydligheter utan också stora skillnader i hur kommunerna hanterar olika avgifter och i slutändan för vad och hur mycket de äldre måste betala totalt sett. Vilken kommun man bor i spelar således stor roll.

Hyrorna på särskilda boenden bör ligga jämförbart med hyrorna i vanliga bostäder och skillnaderna mellan kommunerna bör minska.

Höga hyror slår mot äldres plånböcker

För de flesta av våra räkneexempel täcker bostadstillägget mindre än halva hyran. Men två av tre på säbo erhåller inte bostadstillägg. Hyrorna påverkar äldres ekonomi på ett direkt och påtagligt sätt, ändå saknas idag ett ekonomiskt skydd mot höga hyror på boenden. Att en minoritet av de äldre kan få ekonomisk hjälp till delar av hyran är inte en ursäkt för att sätta höga hyror. Det är därför irrelevant att hänvisa äldre till att söka bostadstillägg (eller äldreförsörjningsstöd, som under en procent erhåller). Kommunerna har ett ansvar att se till att hyrorna på särskilda boenden ligger på en rimlig nivå.

Om hyrorna på säbo hade legat på nivåer motsvarande i vanliga små lägenheter skulle en majoritet av våra räkneexempel ha mer att röra sig med, som mest 1 250 kronor mer per månad.

Äldres ekonomiska situation måste spela större roll

Äldre har en svagare ekonomi än många andra grupper, och även i framtiden väntas pensionerna försvagas med åldern. I genomsnitt har en av fem äldre på säbo så låg inkomst att de inte betalar någon omsorgsavgift alls, till detta kommer en okänd andel äldre som betalar en reducerad omsorgsavgift. Äldres låga inkomster bör således vara ett känt faktum ute i landets kommuner, och det framstår då som underligt att hyrorna på säbo sätts högre än i vanliga bostäder.

För merparten av våra räkneexempel återstår inte särskilt mycket pengar när alla avgifter till kommunen har betalats. För många äldre går mellan 70 och 80 procent av inkomsterna till kommunen. Den totala kostnaden för vistelsen på säbo är med andra ord betydande. Det förefaller inte ovanligt att enbart ha kvar runt 3 000 kronor för alla sina personliga utgifter. Någon större hänsyn till vilken ekonomisk situation äldre hamnar i på boendet tas därmed inte. Kan det anses värdigt att bara ha kvar runt 3 000 kronor? Det är dessutom 2 000 kronor under den nivå som Konsumentverket anger behövs för nödvändigheter (5 000 kronor efter matkostnader). Vilka nödvändigheter ska de äldre avstå från? Därtill kan få av räkneexemplen därutöver räkna med att ha pengar kvar till andra saker som har med ens hälsa eller livskvalitet att göra som presenter till närstående, bjuda på fikabröd, förebyggande vård, tandvård, fotvård, nya glasögon med mera.
Det går också att konstatera att minimibeloppet, efter att matkostnaden har dragits av, ligger på 3 900 kronor idag. Det är 1 100 kronor under Konsumentverkets nivå för nödvändigheter. En sådan stor skillnad är inte acceptabel. Varför skulle äldre på särskilda boenden generellt sett behöva mindre pengar kvar än andra?

Kan det anses värdigt att bara ha kvar runt 3 000 kronor? Det är dessutom 2 000 kronor under den nivå som Konsumentverket anger behövs för nödvändigheter.

Det har också framkommit att det inte finns något nationellt garantibelopp, eller motsvarande, som alla äldre inom äldreomsorgen garanteras att ha kvar för sina egna utgifter. Förvisso använder några kommuner ett garantibelopp, på cirka 2 350 kronor per månad 2025. Detta bekräftar å ena sidan att det uppenbarligen finns äldre människor runt om i landet som har mycket små summor kvar när allt är betalt till kommunen, vilket i sig är anmärkningsvärt. Å andra sidan, även om tanken är god, så är nämnda garantibeloppssumma mycket långt ifrån den nivå som Konsumentverket indikerar behövs för de nödvändiga utgifterna.

Om syftet med avgiftssystemet i äldreomsorgen är att äldre inte ska hamna i en situation med låg ekonomisk standard bör man som äldre ha kvar åtminstone cirka 5 000 kronor per månad efter att allt är betalt (i enlighet med Konsumentverkets beräkningar 2025). Minimibeloppet bör därmed höjas med minst 1 100 kronor per månad. Men det är av vikt att också ha ekonomiska resurser till tandvård, fika, förebyggande vård, glasögon med mera – en utvidgning av minimibeloppets omfattning bör därför utredas.
Ett nationellt garantibelopp, på en klart högre summa än där det idag används, bör också övervägas. Sammantaget måste äldres ekonomiska verklighet spela större roll för hyrorna och de sammanlagda avgifterna i kommunerna än vad den gör i dagsläget.

Rimliga hyror i särskilda boenden

Våra beräkningar visar att många äldre har småsummor kvar efter att alla avgifter på särskilda boenden är betalda. Omsorgsavgiften innehåller ett skydd för den med svag ekonomi och

avseende höga måltidskostnader tas i många kommuner också viss hänsyn. Men för hyran finns inget motsvarande skydd. Samtidigt har vi observerat orimliga skillnader i hyror både kommuner emellan och jämfört med hyror i vanliga mindre bostäder. Frågan är om hyresnivåerna och de olika tilläggen på hyran är ett försök från kommunerna på att ta igen den intäktsförlust som skydden innebär? Det bör därför övervägas om det också för hyresnivåerna bör finnas ett skydd för individerna.

Ökad transparens och behov av nationell statistik för hyrorna i särskilda boenden
Informationen på kommunernas webbsidor om hur omsorgsavgiften samverkar med måltidskostnader, hyra och andra tillägg/avgifter är i de flesta fall bristfällig. Det blir då svårt att både förutsäga hur mycket man som äldre ska betala på ett boende och förstå hur det beräknas. Detta måste kommunerna förbättra – det ska vara tydligt för den enskilde och dennes anhöriga hur de olika delarna fungerar och vilken totalkostnad det handlar om. Goda exempel på information kring avgifter och hyror på säbo, som Falkenbergs kommun, bör spridas.

Nationell statistik kring hyresnivåerna på särskilda boenden saknas i Sverige. Sådan statistik måste tas fram, på kommun- och boendenivå, och uppdateras kontinuerligt för att öka transparensen och jämförbarheten kring hyresnivåerna, inte minst för äldres och anhörigas skull. Det vore också positivt om det inom ramen för äldreomsorgens totala finansiering kan tydliggöras hur stor del, utöver omsorgsavgiften, som kommer från måltidsavgifter och övrigt samt hyran.

Nationell statistik kring hyresnivåerna på särskilda boenden saknas i Sverige.

Äldre på särskilda boenden befinner sig ofta i en svag ställning
På den ordinarie hyresmarknaden finns i regel hyggliga möjligheter att välja mellan olika lägenheter utifrån ens preferenser och privatekonomi. Men för särskilda boenden finns sällan sådana valmöjligheter. Dessutom handlar det ofta om äldre personer med stort omsorgsbehov som inte längre kan bo kvar hemma. När en plats på säbo väl har beviljats kan individen sällan välja vare sig boende eller lägenhet. Det går inte att vänta på en billigare lägenhet och flyttar mellan olika boenden är sällsynta och omständliga. Man måste i regel ta den plats som erbjuds – oavsett hyra, matkvalitet, lägenhetens standard, boendets läge, personalens kompetens, om man känner någon på boendet etc.
Höga hyror och en betydande total avgiftsbörda drabbar alltså en grupp som sällan kan välja bostad samt ofta har låga pensioner, mindre ork och olika åkommor. Det hela framstår inte som ett rimligt sätt att behandla personer i en svag ställning.

Givetvis har kommunerna kostnader för sin verksamhet som de har rätt att ta ut avgifter för, vilket också är befogat. Men kommunerna bör fundera kring vad som är rimligt och huruvida väl tilltagna hyror och en betydande total avgiftsbörda utan vidare ska läggas på en av samhällets svagaste grupper. Ofta handlar det om äldre människor i ett utsatt läge och med demensproblematik. Att äldre inte klagar eller protesterar mot oskäliga hyror och hyreshöjningar i samma utsträckning som andra grupper, understryker hur viktigt det är att kommunerna har en mer varsam attityd gentemot äldre med behov av äldreomsorg.

Översyn av avgiftssystemet
De bekymmer som reformen av avgiftssystemet inom äldreomsorgen i början på 2000-talet skulle komma till rätta med ser vi nu åter – äldre som tvingas leva med en låg ekonomisk standard och

betydande variationer mellan kommunerna. Skillnaderna mellan kommunerna beror såväl på hyresnivåerna och eventuella hyrestillägg som på hur kommunerna hanterar olika kostnader utöver omsorgsavgiften. Det är därmed faktorer som inte ingår i maxtaxan som driver både skillnader och de höga kostnader som åläggs de äldre. Därmed är det på tiden att en ny översyn av de samlade avgifterna inom äldreomsorgen genomförs.

Därmed är det på tiden att en ny översyn av de samlade avgifterna inom äldreomsorgen genomförs.

11. SLUTSATSER

Hyrorna på särskilda boenden är i genomsnitt cirka 20 procent högre än i vanliga lägenheter av motsvarande storlek. Differensen har ökat de senaste fem åren. Beroende på bostadsstorlek handlar det om 1 000-1 500 kronor mer i hyra varje månad för äldre på säbo. Kartläggningen visar att skillnaderna i hyresnivåer på särskilda boenden är betydande mellan landets kommuner. Förvisso kan högre hyror vara motiverat, exempelvis i storstadsnära kommuner, men hyresskillnader mellan kommuner på över 100 procent är inte rimligt. Dessutom, grannkommuner med hyresnivåer som skiljer sig flera tusen kronor är svårförklarat.

Flera kvalitetsfaktorer i vanliga lägenheter, som påverkar hyran enligt bruksvärdesprincipen, existerar sällan på särskilda boenden. Samtidigt hävdar vissa kommuner att faktorer som anpassningsbar säng, taklyft, lagstadgat brandskydd och närhet till personal kan adderas till hyran på särskilda boenden. Med andra ord, hyran höjs utan att några förbättringar har tillkommit i bostaden eller så handlar det om faktorer som redan ingår i omsorgsavgiften eller hyran.
Det saknas ett tydligt regelverk för hur hyrorna på boenden ska sättas och hur olika tillägg ska hanteras och bedömas. Några kommuner har efter utlåtanden i hyresnämnder fått backa kring den nya modellen med tillägg och högre hyror, vilket kan indikera att modellen betraktas som orimlig. Vidare är det vanligare att det gällande hyrorna på särskilda boenden inte sker någon hyresförhandling, vilket däremot är brukligt i vanliga lägenheter.
Nationell statistik kring hyresnivåerna på särskilda boenden saknas och information på kommunernas webbsidor om hyresnivåer är sällsynt. Allt detta betyder att det sällan framgår på vilka grunder hyrorna på särskilda boenden sätts.

För äldre på boenden påverkar också systemet för avgifter inom äldreomsorgen hur stora summor som ska betalas till kommunen. Det handlar både om omsorgsavgiften, som har ett tak, och om kostnader för mat (där det ofta finns ett visst skydd) och förbrukningsmaterial – det senare skiljer sig mycket mellan kommunerna. Enbart i undantagsfall informerar kommuner tydligt kring alla olika avgifter, hur dessa tillsammans med hyran påverkar den totala kostnaden och hur allt beräknas.

Minimibeloppet, som ska säkerställa en viss summa för personliga utgifter och uppges baseras på Konsumentverkets beräkningar av levnadskostnader, är otillräckligt. Detta då tillämpningen av minimibeloppet inte täcker Konsumentverkets beräkningar för nödvändigheter, differensen är på 1 100 kronor per månad. Äldre på särskilda boenden kan därmed ha en rad personliga kostnader som inte skyddas inom den befintliga tillämpningen av avgiftssystemet. I dessa beräkningar ingår dock inte äldres utgifter för glasögon, tandvård, förebyggande vård, fika med mera.
Genom våra räkneexempel framgår också att många äldre på särskilda boenden riskerar att få det

mycket knapert ekonomiskt efter att alla utgifter till kommunen är betalda – merparten av våra räkneexempel har mindre än 5 000 kronor kvar per månad efter matkostnader. Enbart cirka en tredjedel av de som bor på säbo erhåller bostadstillägg och det täcker oavsett bara runt halva bostadskostnaden. För merparten av våra räkneexempel går över 70 procent av inkomsten till kommunen.
Sannolikt har ett betydande antal av de äldre på säbo inte särskilt höga inkomster, eftersom i snitt en av fem äldre inte betalar någon omsorgsavgift alls (och då finns ytterligare en grupp av okänd storlek som betalar reducerad avgift) samt att en del kommuner infört ett garantibelopp för att äldre alltid ska ha kvar minst cirka 2 350 kronor.
Det avgiftssystem som infördes för att skydda äldre ekonomiskt och skapa jämlika villkor i kommunerna uppfyller inte längre sitt syfte.

Mot denna bakgrund kräver SPF Seniorerna följande:

• hyrorna på särskilda boenden bör i högre grad sättas efter att en förhandling skett med Hyresgästföreningen, precis som i det ordinarie beståndet. Landets kommuner och dess intresseorganisation SKR bör, tillsammans med Hyresgästföreningen, se till att förhandlingar genomförs överallt. De kommunala pensionärsråden ska årligen konsulteras kring hyror på särskilda boenden.

• hyresnivåerna på särskilda boenden behöver ses över, med målet att ta fram ett tydligt regelverk för hur hyrorna sätts och vad som bör och inte bör ingå. Eventuella nya tillägg bör röra förbättringar i bostaden, inte existerande faktorer som är en del av omsorgen eller befintlig hyra. SKR och Hyresgästföreningen bör komma överens om regler och kriterier för en rimlig hyressättning som kan användas runt om i landet. Även Socialstyrelsen bör involveras i frågan om riktlinjer för på vilka grunder hyror kan sättas.

• hyrorna på särskilda boenden bör ligga jämförbart med, eller ej väsentligt överstiga, hyrorna i vanliga små lägenheter i samma kommun. Kommunerna har ett ansvar att hålla nere hyrorna, medan regeringen bör utreda ett ekonomiskt skydd för de äldre avseende hyrorna på särskilda boenden.

• nationell statistik för hyrorna på särskilda boenden måste samlas in och tillgängliggöras. I kommuners information bör det tydligt framgå hur hyror och andra avgifter sammantaget fungerar och vad det innebär för den enskilde. Regeringen bör ge Statistiska Centralbyrån i uppdrag att samla in data på hyresnivåerna på alla särskilda boenden. Kommunerna ska se till att deras information om såväl hyror som avgiftssystemet i sin helhet förbättras.

• minimibeloppet behöver höjas och en utvidgning av vad det omfattar bör ske. Äldre bör ha kvar minst cirka 5 000 kronor (år 2025) efter att allt inklusive mat är betalt, i enlighet med Konsumentverkets bedömning. Det bör också övervägas att införa ett nationellt garantibelopp för att säkerställa en gemensam lägstanivå som äldre ska ha kvar efter alla avgifter. Regeringen bör höja och utvidga minimibeloppet samt överväga att införa ett nationellt garantibelopp. I sin tillämpning av minimibeloppet bör kommunerna använda Konsumentverkets siffror på normala hushållsutgifter som ett minimum.

• en ny översyn av hela avgiftssystemet i äldreomsorgen. Regeringen bör tillsätta en utredning för att se över avgiftssystemet i äldreomsorgen, med syfte att stärka äldres skydd mot höga kostnader och minska skillnaderna mellan kommunerna.

KÄLLOR

Statistiska källor
Boverket, Bostadsmarknadsenkäten 2024, Äldre - Särskilda boenden för äldre
Pensionsmyndighetens databas: allmän pension, bostadstillägg och äldreförsörjningsstöd, total pension
Pensionsmyndigheten, specialbeställd data om hyror utifrån uppgifter från personer som har bostadstillägg på särskilda boenden
Socialstyrelsens databas: Äldre
Statistiska Centralbyrån, databas: Antal lägenheter efter typ av specialbostad, Färdigställda lägenheter i specialbostäder, Hyra i hyreslägenheter, Hyresförändring i hyreslägenheter

Webbsidor
Botkyrka kommun, Hyressättningsmodell särskilt boende: frågor och svar, 2024-08-27
Ekerö kommun, Socialförvaltningen, Avgifter inom vård och omsorg, januari 2025 (pdf-fil)
Falkenbergs kommun, Avgifter inom äldreomsorgen
Göteborgs stad, Avgifter och kostnader för boende för äldre
Göteborgs Universitet, Många särskilda boenden saknar utemiljöer för äldre och personal, webbnyhet 2025-06-02
Hässleholms kommun, Hyresöversyn i särskilda boenden, 2024-08-01
Kalmar kommun, Södermöre kommundelsförvaltning Förvaltningskontoret, Garantibelopp i vård- och omsorgsboende, Tjänsteskrivelse 2018-01-19
Konsumentverket, Beräknade hushållskostnader 2025 (pdf-fil)
Linköpings kommun, Avgifter för vård och omsorg, 2025-03-04
Malmö stad, Avgifter på vård- och omsorgsboende eller LSS-boende, 2025-02-19
Mölndals kommun, Avgifter för vård och omsorg, 2025-01-31
Pensionsmyndigheten, Bostadstillägg - frågor och svar, Uppdaterad 10 januari 2025
Pensionsmyndigheten, Missuppfattningar om äldreförsörjningsstöd, Uppdaterad 10 januari 2025
Pensionsmyndigheten, Testa om du kan få bostadstillägg
Riksdagen, Socialtjänstlag (2001:453)
Sveriges Allmännytta, Presumtionshyra vid nyproduktion
Sveriges Domstolar, Bedömning och prövning av skälig hyra, 2023-09-15
Sveriges Domstolar, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm
Sveriges Domstolar, Skälig hyra och bruksvärde, 2022-10-28
Sveriges Kommuner och Regioner, Särskilt boende för äldre webbsida, 2025-01-23
Sveriges Kommuner och Regioner, Ekonomibloggen, Hyrorna inom äldreomsorgen måste ses i ett sammanhang, 2021-08-21
Övertorneå kommun – Äldreomsorg, 2025-02-18

Rapporter mm
Mailkonversation med utredare på Socialstyrelsen om detaljer i rapporten Kommunernas avgifter enligt socialtjänstlagen - Kartläggning och analys
Socialstyrelsen, Kommunernas avgifter enligt socialtjänstlagen - Kartläggning och analys, Januari 2025.

Socialstyrelsen, Meddelandeblad Nr 7/2024, Uppgifter för beräkning av avgifter inom äldre- och funktionshinderomsorgen år 2025
Socialstyrelsen, Öppna jämförelser 2024 Enhetsundersökningen om äldreomsorg och kommunal hälso- och sjukvård, 2024-10-08, Artikelnummer: 2024-10-9250,
Socialstyrelsen, Vård och omsorg för äldre - Lägesrapport 2023
Socialstyrelsen, Vård och omsorg för äldre - Lägesrapport 2024
SPF Seniorerna, Bostadstillägg i särskilt boende – kommunernas kassako?, april 2019
SPF Seniorerna, Trygg eller oskyddad på det särskilda boendet? – En rapport om försäkringsskyddet i älderomsorgen, november 2024
SPF Seniorerna, Åldersgapet i pensionen, Skrift Nr 1 2023

Nyhetsartiklar
Aftonbladet, Unik granskning avslöjar klyftan: "Skrämmande" (Författare: Christoffer Nilsson, Katarina Norrgrann, Lindah C Mohlin, Robert Aschberg), 2022-01-11
Arjeplognytt, Björkbacken/Sáhkedievvá - Framtidens äldreboende (Författare: Marianne Hofman), 2023-07-01
Hem & Hyra, Tog hjälp av konsult för att höja äldres hyror – får bakläxa i hyresnämnden (Författare: Kajsa Wedberg), 2025-02-24
Hem & Hyra, Här är kommunerna som lägger miljoner på att höja de äldres hyror (Författare: Jenny Knutsson), 2025-01-14
Hem & Hyra, Kommunen tar 96-åriga Astrid till domstol – för att höja hennes hyra (Författare: Jenny Knutsson), 2025-01-14
Hem & Hyra, Tusentals äldre hålls kvar i sitt hem mot sin vilja – Ingrid, 93: ”Jag vill inte bo här ensam tills jag dör” (Författare: Åsa Eriksson), 2024-07-02
Hem & Hyra, Kampen är över – Ann-Marie, 94, slipper hyreshöjning (Författare: Jenny Knutsson), 2022-06-15
Hem & Hyra, Efter Hem & Hyras granskning: Hyresgästföreningen vill pressa hyran för gamla och sjuka (Författare: Åsa Eriksson), 2021-11-01
Hem & Hyra, 93-åriga Ann-Marie slåss mot kommunens hyreshöjning (Författare: Jenny Knutsson), 2021-08-18
Hem & Hyra, Vem har rätt att bo på särskilt boende för äldre? – Hem & Hyra reder ut (Författare: Marcus Derland), 2021-08-16
Hem & Hyra, Därför tvingas parkinsonsjuke Kent, 78, betala skyhög hyra: ”Hela pensionen går åt” (Författare: Marcus Derland), 2021-08-16
Senioren, Miljoner till böter istället för boende (Författare: Jan Arleij), 2018-05-21

BILAGOR

Bilaga 1

Tabell 9: Konsumentverkets normalbudget för ensamboende 2025

Livsmedelskostnader	
All mat lagas hemma	3 350
Individuella kostnader	
Kläder och skor	700
Fritid och lek	550
Mobiltelefon	100
Personlig hygien	480
Hushållsgemensamma kostnader	
Förbrukningsvaror	150
Hemutrustning	920
Medier	1 600
Hushållsel	380
Vatten och avlopp	200
Hemförsäkring	150
Summa totalt	**8 580**
Summa utan mat + vatten och avlopp	**5 030**

Bilaga 2

Tabell 10: Utgifter på särskilt boende, för fem typfall med befintlig respektive normal hyra

	Första Kvartilen samtliga, befintlig hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734
Bostadstillägg	5 600	4 300	2 000	5 000	6 000	0	0	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran	84%	64%	30%	86%	81%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	18 334	17 034	14 734	17 734	18 734	12 734	12 734	12 734
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	13 925	13 925	13 925	13 034	14 616	13 925	13 034	14 616
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	14 639	14 639	14 639	13 748	15 330	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	3 695	2 395	95	3 986	3 404	-1 905	-1 014	-2 596
Omsorgsavgift	2 642	2 395	95	2 642	2 642	0	0	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 395	95	2 642	2 642	0	0	0
Totalt att betala	13 910	13 663	11 363	13 019	14 601	11 268	10 377	11 959
Kvar efter hyra, mat, avgifter	4 424	3 371	3 371	4 715	4 133	1 466	2 357	775
Andel till kommun	76%	80%	77%	73%	78%	88%	81%	94%

	Första Kvartilen samtliga, normal hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734	12 734
Bostadstillägg	4 800	3 500	1 200	4 300	5 200	0	0	0
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Bostadstilläggets andel av hyran	86%	63%	22%	89%	85%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	17 534	16 234	13 934	17 034	17 934	12 734	12 734	12 734
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	12 798	12 798	12 798	12 057	13 372	12 798	12 057	13 372
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	13 512	13 512	13 512	12 771	14 086	13 512	12 771	14 086
Avgiftsutrymme	4 022	2 722	422	4 263	3 848	-778	-37	-1 352
Omsorgsavgift	2 642	2 642	422	2 642	2 642	0	0	0
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	422	2 642	2 642	0	0	0
Totalt att betala	12 783	12 783	10 563	12 042	13 357	10 141	9 400	10 715
Kvar efter hyra, mat, avgifter	4 751	3 451	3 371	4 992	4 577	2 593	3 334	2 019
Andel till kommun	73%	79%	76%	71%	74%	80%	74%	84%
Differens individ	327	80	0	277	444	1 127	977	1 244
Differens kommun	-1 127	-880	-800	-977	-1 244	-1 127	-977	-1 244

	Median kvinnor, befintlig hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377
Bostadstillägg	4 400	3 100	700	3 800	4 800	0	0	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran	66%	46%	10%	66%	65%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	18 777	17 477	15 077	18 177	19 177	14 377	14 377	14 377
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	13 925	13 925	13 925	13 034	14 616	13 925	13 034	14 616
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	14 639	14 639	14 639	13 748	15 330	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	4 138	2 838	438	4 429	3 847	-262	629	-953
Omsorgsavgift	2 642	2 642	438	2 642	2 642	0	629	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	438	2 642	2 642	0	629	0
Totalt att betala	13 910	13 910	11 706	13 019	14 601	11 268	11 006	11 959
Kvar efter hyra, mat, avgifter	4 867	3 567	3 371	5 158	4 576	3 109	3 371	2 418
Andel till kommun	74%	80%	78%	72%	76%	78%	77%	83%

	Median kvinnor, normal hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377	14 377
Bostadstillägg	3 600	2 300	0	3 100	4 000	0	0	0
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Bostadstilläggets andel av hyran	65%	41%	0%	64%	65%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	17 977	16 677	14 377	17 477	18 377	14 377	14 377	14 377
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	12 798	12 798	12 798	12 057	13 372	12 798	12 057	13 372
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	13 512	13 512	13 512	12 771	14 086	13 512	12 771	14 086
Avgiftsutrymme	4 465	3 165	865	4 706	4 291	865	1 606	291
Omsorgsavgift	2 642	2 642	865	2 642	2 642	865	1 606	291
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	865	2 642	2 642	865	1 606	291
Totalt att betala	12 783	12 783	11 006	12 042	13 357	11 006	11 006	11 006
Kvar efter hyra, mat, avgifter	5 194	3 894	3 371	5 435	5 020	3 371	3 371	3 371
Andel till kommun	71%	77%	77%	69%	73%	77%	77%	77%
Differens individ	327	327	0	277	444	262	0	953
Differens kommun	-1 127	-1 127	-700	-977	-1 244	-262	0	-953

	Median samtliga, befintlig hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944
Bostadstillägg	3 200	1 800	0	2 600	3 600	0	0	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran	48%	27%	0%	45%	49%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	19 144	17 744	15 944	18 544	19 544	15 944	15 944	15 944
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	13 925	13 925	13 925	13 034	14 616	13 925	13 034	14 616
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	14 639	14 639	14 639	13 748	15 330	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	4 505	3 105	1 305	4 796	4 214	1 305	2 196	614
Omsorgsavgift	2 642	2 642	1 305	2 642	2 642	1 305	2 196	614
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	1 305	2 642	2 642	1 305	2 196	614
Totalt att betala	13 910	13 910	12 573	13 019	14 601	12 573	12 573	12 573
Kvar efter hyra, mat, avgifter	5 234	3 834	3 371	5 525	4 943	3 371	3 371	3 371
Andel till kommun	73%	78%	79%	70%	75%	79%	79%	79%

	Median samtliga, normal hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944	15 944
Bostadstillägg	2 400	1 000	0	1 800	2 800	0	0	0
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Bostadstilläggets andel av hyran	43%	18%	0%	37%	46%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	18 344	16 944	15 944	17 744	18 744	15 944	15 944	15 944
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	12 798	12 798	12 798	12 057	13 372	12 798	12 057	13 372
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	13 512	13 512	13 512	12 771	14 086	13 512	12 771	14 086
Avgiftsutrymme	4 832	3 432	2 432	4 973	4 658	2 432	3 173	1 858
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 432	2 642	2 642	2 432	2 642	1 858
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 432	2 642	2 642	2 432	2 642	1 858
Totalt att betala	12 783	12 783	12 573	12 042	13 357	12 573	12 042	12 573
Kvar efter hyra, mat, avgifter	5 561	4 161	3 371	5 702	5 387	3 371	3 902	3 371
Andel till kommun	70%	75%	79%	68%	71%	79%	76%	79%
Differens individ	327	327	0	177	444	0	531	0
Differens kommun	-1 127	-1 127	0	-977	-1 244	0	-531	0

	Median män, befintlig hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018
Bostadstillägg	1 600	200	0	900	2 000	0	0	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran	24%	3%	0%	16%	27%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	19 618	18 218	18 018	18 918	20 018	18 018	18 018	18 018
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	13 925	13 925	13 925	13 034	14 616	13 925	13 034	14 616
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	14 639	14 639	14 639	13 748	15 330	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	4 979	3 579	3 379	5 170	4 688	3 379	4 270	2 688
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Totalt att betala	13 910	13 910	13 910	13 019	14 601	13 910	13 019	14 601
Kvar efter hyra, mat, avgifter	5 708	4 308	4 108	5 899	5 417	4 108	4 999	3 417
Andel till kommun	71%	76%	77%	69%	73%	77%	72%	81%

	Median män, normal hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018	18 018
Bostadstillägg	800	0	0	200	1 200	0	0	0
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Bostadstilläggets andel av hyran	14%	0%	0%	4%	20%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	18 818	18 018	18 018	18 218	19 218	18 018	18 018	18 018
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	12 798	12 798	12 798	12 057	13 372	12 798	12 057	13 372
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	13 512	13 512	13 512	12 771	14 086	13 512	12 771	14 086
Avgiftsutrymme	5 306	4 506	4 506	5 447	5 132	4 506	5 247	3 932
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Totalt att betala	12 783	12 783	12 783	12 042	13 357	12 783	12 042	13 357
Kvar efter hyra, mat, avgifter	6 035	5 235	5 235	6 176	5 861	5 235	5 976	4 661
Andel till kommun	68%	71%	71%	66%	70%	71%	67%	74%
Differens individ	327	927	1 127	277	444	1 127	977	1 244
Differens kommun	-1 127	-1 127	-1 127	-977	-1 244	-1 127	-977	-1 244

	Tredje Kvartilen samtliga, befintlig hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281
Bostadstillägg	600	0	0	0	1 000	0	0	0
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Bostadstilläggets andel av hyran	9%	0%	0%	0%	14%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	19 881	19 281	19 281	19 281	20 281	19 281	19 281	19 281
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	13 925	13 925	13 925	13 034	14 616	13 925	13 034	14 616
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	14 639	14 639	14 639	13 748	15 330	14 639	13 748	15 330
Avgiftsutrymme	5 242	4 642	4 642	5 533	4 951	4 642	5 533	3 951
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Hyra	6 678	6 678	6 678	5 787	7 369	6 678	5 787	7 369
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Totalt att betala	13 910	13 910	13 910	13 019	14 601	13 910	13 019	14 601
Kvar efter hyra, mat, avgifter	5 971	5 371	5 371	6 262	5 680	5 371	6 262	4 680
Andel till kommun	70%	72%	72%	68%	72%	72%	68%	76%

	Tredje Kvartilen samtliga, normal hyra							
Räkneexempel	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*
Pension efter skatt	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281	19 281
Bostadstillägg	0	0	0	0	200	0	0	0
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Bostadstilläggets andel av hyran	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Nettoinkomst	19 281	19 281	19 281	19 281	19 481	19 281	19 281	19 281
Minimibelopp	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247	7 247
Förbehållsbelopp före merkostnader	12 798	12 798	12 798	12 057	13 372	12 798	12 057	13 372
Höjt minimibelopp (dyrare kost)	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240	1 240
Sänkt minimibelopp (förbrukningsvaror)	526	526	526	526	526	526	526	526
Förbehållsbelopp efter merkostnader	13 512	13 512	13 512	12 771	14 086	13 512	12 771	14 086
Avgiftsutrymme	5 769	5 769	5 769	6 510	5 395	5 769	6 510	5 195
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Hyra	5 551	5 551	5 551	4 810	6 125	5 551	4 810	6 125
Mat	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590	4 590
Omsorgsavgift	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642	2 642
Totalt att betala	12 783	12 783	12 783	12 042	13 357	12 783	12 042	13 357
Kvar efter hyra, mat, avgifter	6 498	6 498	6 498	7 239	6 124	6 498	7 239	5 924
Andel till kommun	66%	66%	66%	62%	69%	66%	62%	69%
Differens individ	527	1 127	1 127	977	444	1 127	977	1 244
Differens kommun	-1 127	-1 127	-1 127	-977	-1 244	-1 127	-977	-1 244

www.spfseniorerna.se

Box 38063, 100 64 Stockholm
Tel 08-692 32 50
info@spfseniorerna.se

Oktober 2025

SPF SENIORERNA