

## Boendepolitiskt program

Beslutat vid SPF Seniorernas kongress den 23–24 augusti 2021.

En människas boende – bostaden och dess omgivning – är väsentligt för välbefinnandet, hälsan och välmåendet. Särskilt väsentligt är det de gånger i livet då man behöver trygghet som allra mest. Ett boende anpassat till de egna förutsättningarna har stor betydelse för den enskildes upplevelse av trygghet.

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

### 1 Seniorer kräver passande boendemiljöer

Personer som passerat 65 år kommer år 2030 att vara drygt 300 000 fler än idag. Om 5–10 år kommer Sverige ha rekordmånga 80–90 åringar, den ålder då behov av hälso- och sjukvård samt äldreomsorg blir allt större. I åldersgruppen 75–84 år bedöms cirka 25 procent ha nedsatt rörelseförmåga.

Många seniorhushåll har det svårt ekonomiskt och kommunernas planering för behovet hos det växande antalet seniorer brister. Det kommer att behövas allt fler boendemiljöer som är universellt utformade, det vill säga åtkomliga och tillgängliga för alla oavsett funktionsförmåga. Samtidigt är dessa vardagsmiljöer ofta inte anpassade till den funktionsförmåga man har i hög ålder. Även i bostadens närhet finns ett stort behov av att förbättra tillgängligheten. Det gäller såväl på allmänna (t.ex. gatumiljö, torg, parker och kollektivtrafik) som på enskilda platser (t.ex. butiker, kaféer, restauranger och samlingslokaler).

#### 1.1 Samlad kommunal planering av seniorers boendemiljö

I dag saknas krav på att kommuner ska ha en övergripande samordnad handlingsplan för främjande av god boendemiljö för äldre. En sådan skulle bidra till samverkan mellan kommunens olika sakområden till gagn för kommunens seniorer. En handlingsplan skulle också bidra till att seniorers livsvillkor synliggörs, kommunens inre vattentäta skott och stuprör övervinns samt att kommunens kostnader för äldreomsorg kan hållas nere och därmed hållas i schack. Med andra ord skulle en bättre planering kunna leda till något positivt för alla inblandade parter.

Kommunal boenderådgivning kan vara ett viktigt stöd för seniorer som behöver hjälp med hur man söker bostad, tips och råd i ditt bostadssökande samt att minska hyresskulder eller betalningsstörningar på grund av hyran, och mot att förebygga följder såsom vräkning och bostadslöshet.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Gör det obligatoriskt för kommunerna att upprätta en övergripande handlingsplan för främjande av god boendemiljö för äldre.
- Gör det obligatoriskt för kommunerna att erbjuda boenderådgivning för bostadssökande.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Upprätta en övergripande handlingsplan för främjande av god boendemiljö för äldre.
- Ställ krav på byggande av trygghetsboende och andra lämpliga boendeformer för seniorer i samband med bygglov och försäljning av mark.

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

Dagens bostäder motsvarar inte alltid behovet hos de boende. Om seniorer kunde flytta till och bo i bostäder lämpliga att åldras i skulle seniorernas nuvarande otillgängliga bostäder lösgöras för andra som inte är i lika stort behov av bostäder med hög tillgänglighet.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Skapa långsiktiga statliga stöd till byggande av bostäder för äldre.
- Inför ett investeringsstöd för installation av hiss.
- Inför ett investeringsstöd för om- och tillbyggnad i syfte att förbättra tillgängligheten.
- Inför ett investeringsstöd för påbyggnad av bostadsvåningar på två- och trevåningshus.
- Uppdra åt Boverket att ta fram en standardiserad modell för tillgänglighetsinventering.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

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

## **1.3 Underlätta flytt från ägd bostad**

Rimligare ”flyttskatter” och regler från kreditinstituten skulle ekonomiskt underlätta för seniorer att flytta från sin ägda, ofta otillgängliga bostad, till en bostad lämpligare att åldras i.

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Sänk kapitalvinstbeskattningen och anpassa den till den tid man har ägt bostaden.
- Mildra amorteringskrav för seniorhushåll.

#### **1.4 Stärk bostadstillägget för pensionärer**

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

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Höj bostadskostnadstaket för bostadstillägget så att pensionärer med låga inkomster kan efterfråga en rimlig bostad.
- Följ den ekonomiska utvecklingen för pensionärer så att bostadstilläggets storlek anpassas till förändringar i pensionärens ekonomiska situation.
- Höj fribeloppet för förmögenhet kraftigt.
- Säkerställ en rimlig handläggningstid för ansökan om BTP.

#### **1.5 Garantera lån till tillgängliga bostäder på svaga bostadsmarknader**

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

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Kreditgaranti ska kunna lämnas för ombyggnad samt för renovering och upprustning av bostadsfastigheter.
- Kreditgaranti ska kunna lämnas för lån till projekteringskostnader avseende nybyggnad av bostäder.
- Säkerställ att statliga krediter garanteras, när inte bankerna ställer upp.
- Uppdra åt Boverket att se över kreditgarantiverksamheten så att den håller lägre avgifter, ger tydligare information och tidigare besked.
- Kräv hörselslingor för att komma i åtnjutande av allmänna bidrag till ombyggnad av samlingslokaler.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

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

#### **1.6 Gemensam lokal i bostadshus för seniorer**

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

*SPF Seniorerna föreslår riksdagen och regeringen*

- Inför ett investeringsstöd för flerfamiljshus med gemensamhetslokal.

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Styr kommunens allmännyttiga bostadsbolag så att befintliga flerfamiljshus förses med gemensamhetslokal.
- Styr kommunens allmännyttiga bostadsbolag så att det i alla nybyggda flerfamiljshus finns en gemensamhetslokal.
- Ställ krav i upphandling av privata flerfamiljshus att tillgång till gemensamhetslokal finns.
- Anvisa gemensamhetslokaler för seniorer i lättillgängliga lägen.
- Hörselslinga ska finnas i alla gemensamhetslokaler.

## **1.7 Stöd bygg- och bogenheter för frihet, gemenskap och trygghet**

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

*SPF Seniorerna föreslår kommunerna*

- Låt bygggenheter få markanvisningar till självkostnadspris.
- Reservera mark för bygggenheter i detaljplaner.

## Bilaga – bakgrund

Förbundsstyrelsen beslutade 2018 att tillsätta en arbetsgrupp med uppdrag att ta fram ett förslag till bostadspolitiskt program som styrelsen efter remiss internt i förbundet ska besluta om och förelägga kongressen 2020.

SPF Seniorernas kongress år 2014 behandlade kunskaps- och debattskriften *Seniorernas bostadsrapport. Hur upplever seniorerna sitt boende i dag och i framtiden, vad säger politikerna och vad tycker SPF Seniorerna?* Skriften innehöll en presentation om hur förbundets medlemspanel svarat på ett antal frågor om sitt boende och bostadspolitik samt ett antal intervjuer, bland annat med bostadsministern, bostadspolitiska talespersonen för det ledande oppositionspartiet, regeringens särskilda utredare av äldres bostadssituation, SKL och förbundets sakkunniga. Fem bostadspolitiska krav presenterades.

### 2 Ett program av seniorer för beslutsfattare

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

Primär målgrupp för SPF Seniorernas boendepolitiska program är beslutsfattare och opinionsbildare på alla fyra beslutsnivåer: kommun, region, riket samt Europeiska unionen. I syfte att nå denna målgrupp riktar sig programmet även till förbundets medlemmar och förtroendevalda.

Förbundets förslag och krav på åtgärder när det gäller seniorers boende anger också till vilken politisk nivå kraven riktas. Därmed blir det också tydligare var ansvar kan utkrävas.

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

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

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

## 2.1 Samlad kommunal planering av seniorers boendemiljö saknas

Samhällsplanering och byggande är två av kommunernas grundläggande och obligatoriska uppgifter. Kommunala nämnder, förvaltningar och bolag inom samhällsplanering och deras motsvarigheter inom det sociala området har var för sig stor betydelse för seniorer. Kommuners kännedom om var och hur seniorer bor och lever är i allmänhet för låg. Samverkan brister mellan kommunens olika delar, vilket drabbar kommunens seniorer. I de regelverk som styr respektive verksamhet finns bestämmelser som berör seniorer och deras livsmiljö. Nedan ges exempel sådana bestämmelser.

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

**Plan- och bygglagen** (PBL, 2 kap. 3 § pkt 2) stadgar att planläggning ”ska främja en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper” – äldre är en av dessa.

**Socialtjänstlagen** (SoL, 5 kap 4–6 §§) stadgar att kommunens arbete ska inriktas så att äldre människor får leva ett värdigt liv och känna välbefinnande. Kommunens socialnämnd ska verka för äldres självständighet och trygghet, tillgång till goda bostäder och vid behov ge omvårdnad och service i boendet. Enligt SoL ska kommunen vara väl förtrogen med äldres levnadsförhållanden. Socialtjänsten ska också medverka i samhällsplaneringen och förmedla sina erfarenheter i detta samarbete.

**Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar** (2000:1383) stadgar att kommunen varje mandatperiod ska upprätta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska grunda sig på efterfrågan och utbud på bostäder, demografisk utveckling och vad som gäller särskilda gruppers ekonomiska möjligheter i samhället. Den svenska bostadsstocken förnyas endast med cirka 1 procent årligen. Därför är det av stor betydelse hur kommunerna förhåller sig till det befintliga bostadsbeståndet och hur det förnyas. Därvid är tillgänglighetsfrågorna viktiga. Varje kommun ska då, för att fatta rätt beslut ha inventerat tillgängligheten i de flerbostadshus som finns.

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

Lag om kollektivtrafik (2010:1065) förskriver att det i varje län ska finnas en regional kollektivtrafikmyndighet och att den ska fastställa ett trafikförsörjningsprogram i samråd med bland annat organisationer. Programmet ska redovisa behovet av regional kollektivtrafikanpassning med hänsyn till personer med funktionsnedsättning samt bytespunkter och linjer som ska vara fullt tillgängliga för alla. Indirekt har lagen inflytande över färdtjänstverksamheten.

**Kommunala beslut** har lett till att exempelvis vårdcentraler lokaliseras till industritomter långt från allmänna kommunikationsmedel. Konsthallar, bibliotek och andra kulturlokaler lokaliseras till vackra men topografiskt besvärliga och otillgängliga delar av samhället. Allmänna platser och till allmänheten upplåtna lokaler blir, vid ombyggnad, inte alltid tillgänglighetsanpassade enligt principen om ”enkelt avhjälpna hinder” (PBL 8 kap. §§ 2, 12). Kommunen som är remissinstans och ibland direkt beslutande i kollektivtrafikfrågor ”glömmer bort” stadsdelar med åldrande befolkning genom att trafikera linjerna med olämpliga fordon, utformar hållplatserna riskfyllt för personer med syn- och rörelsenedsättning. Listan kan göras lång.

## Handlingsplaner som styrmedel

Ett klassiskt medel för staten att styra kommunerna är krav på olika slag av planering. I dag föreskrivs i lag eller via statens så kallade mjuka styrning att kommuner ska ta fram handlingsplaner. Det gäller till exempel kommunernas arbete för skydd mot olyckor och arbete mot våldsbejakande extremism. Dessa lokala handlingsplaner är kommunala styrdokument och har som regel beslutats ensidigt, främst av kommunfullmäktige utan samråd. Som en del av handlingsplanerna kan ingå riktlinjer till de verksamhetsgrenar som kommunen ansvarar för.

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

## 2.2 Otillräckligt med bostäder lämpade att åldras i

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

I Sverige finns cirka 4,7 miljoner bostäder. 2,7 miljoner av dessa finns i flerbostadshus. Hälften av dem byggdes under de så kallade rekordåren, 1950–1975, då

---

<sup>1</sup> Statistik om socialtjänstinsatser till äldre, Socialstyrelsen.



bostadsbeståndet moderniserades.<sup>2</sup> Då tillkom nära 1 miljon bostäder i flerbostadshus, av vilka en majoritet uppfördes i trevåningshus. Under denna period fanns inte krav på hiss i trevåningshus. Trapphusen där saknar fortfarande nästan alltid hiss.<sup>3</sup>

I dag finns runt 75 000 trapphus som, om de byggts med dagens byggregler, ska ha hiss.<sup>4</sup> Varannan senior som bor i flerbostadshus på andra våningen och högre saknar idag hiss, det motsvarar cirka 300 000 personer. Utan hiss riskerar den äldre seniorens bli fast i sitt eget hem utan möjlighet att lämna bostaden. Personer med rörelsehinder kan inte heller hälsa på i en sådan bostad vilket bidrar ytterligare till oönskad isolering och ensamhet.

Flerbostadshus från efterkrigstiden till och med miljonprogrammet är nu i starkt behov av renovering och ombyggnad med tillhörande förbättring av tillgängligheten och energihushållningen. Det är inte bara bostäderna som behöver förnyas. Även bostadsområdenas kommersiella och sociala service håller på att urholkas.

Ganska ofta kan dessa låga flerbostadshus bära en påbyggnad på åtminstone två våningar. En sådan påbyggnad skulle innebära att hiss installeras och fler bostäder tillkommer, till glädje för både seniorer och andra.

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

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

### **2.3 Skattesystemet försvårar seniorers flytt från en ägd bostad**

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

I åldersgruppen 65–75 år är det ett hushåll av tolv som flyttar från sin ägda bostad. Så har det varit åtminstone de senaste trettio åren. I åldersgruppen 25–64 år är motsvarande relation ett hushåll av tre. Förklaringarna till den låga flyttfrekvensen bland seniorer verkar vara både krassa och känslomässiga. Den vanligaste förklaringen är

---

<sup>2</sup> Svensk bostadsstatistik, SCB.

<sup>3</sup> Bättre koll på underhåll, Boverket (2005).

<sup>4</sup> Enligt beräkningar från Boverket och SABO.

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



viljan att slå sig till ro som senior. För den som äger sitt boende är det relativt billigt därför att bostadslånen är amorterade, räntekostnaderna avdragsgilla, ROT-avdragen vid reparation förmånliga och ett lätt eftersatt fastighetsunderhåll kan hålla nere kostnaderna resten av livet. Fastighetsbeskattningen i Sverige är sedan 2007 mycket låg. Den ägda bostaden betraktas numera av många seniorhushåll som ett slags ”pensionsförsäkring”. Seniorer beskrivs i bostadsdebatten som inlåsta eller tills vidare inbäddade i en ägd bostads ekonomiska trygghet.<sup>6</sup>

Seniorer som vill flytta till något nybyggt, tillgängligt och lättskött möter ibland oöverstigliga problem. Flyttskatterna och kreditinstitutens restriktioner gör det ekonomiskt svårt för seniorhushåll att flytta från sin ägda mindre lämpliga bostad till något lämpligare att åldras i. Kapitalvinstbeskattningen efter en bostadsförsäljning urgröper budgeten att köpa bostad för. Nya bolån utlöser för senioren besvärliga diskussioner med banken om inkomster, skuldkvotstak och amorteringskrav som utlöses om lånebehovet överstiger 4,5 gånger tillgänglig pension och annan inkomst. Dessutom innebär flytten inte så sällan en högre bostadskostnad för mindre bostadsyta, vilket förstås avskräcker från att flytta.

Flytt från en ägd bostad med brister i tillgängligheten skulle underlättas om kapitalvinstbeskattningen anpassas och sänks till en nivå, beroende på det antal år bostaden, i sitt nuvarande skick, varit i ägarens hand. Det skulle även underlätta om statens amorteringskrav på bostadslån för seniorhushåll kunde lindras.

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

## **2.4 Bostadstillägget för pensionärer är otillräckligt**

Bostadstillägg för pensionärer (BTP) är en förmån inom pensionssystemet i form av ett individinriktat skattefritt bostadsstöd med karaktären av grundskydd. Storleken på BTP behövsprövas och påverkas av bostadskostnad, inkomst, civilstånd och eventuella tillgångar. Ungefär var sjätte person, 65 år och äldre, har rätt till BTP. De flesta är ensamstående.

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

---

<sup>6</sup> Sveriges befolkning 2018, SCB.

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

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

För att seniorer med låga pensionsinkomster ska våga och kunna efterfråga nyproducerade bostäder, som är tillgängliga och därmed lämpliga att åldras i, krävs att taket för bostadskostnaden i BTP höjs. Redan 2015 föreslog en statlig utredning att bostadsutgiftstaket för BTP ska höjas till 7 300 kronor per månad. 2020 höjdes bostadsutgiftstaket för BTP till 7 000 kronor per månad.<sup>7</sup> Efter att BTP höjts till en rimlig nivå krävs även att BTP årligen uppräknas med stöd av index.

Förmögenhetsprövningen i bostadstillägget är godtycklig, otidsenlig, har inte förändrats på över 15 år samt kan leda till att äldre med låga pensioner nekas bostadstillägg. Grunden för prövningen bör därför bli föremål för omarbetning. Ett första steg vore att kraftigt höja fribeloppet för förmögenheten.

## **2.5 Otillgängliga bostäder är vanligare på svaga bostadsmarknader**

Även om bostadsbyggandet har ökat de senaste åren håller byggandet inte jämna steg med befolkningsutvecklingen och motsvarar inte behoven. Boverket bedömer att behovet av bostäder under åren 2016–2025 är 710 000, varav en större del, 440 000, bedöms behövas redan 2020, vilket innebär en genomsnittlig årstakt om 88 000. Det är ungefär tre gånger så mycket som de cirka 25 000 bostäder årligen som producerades för en några år sedan. Sammantaget handlar det om volymer som inte varit aktuella i Sverige sedan miljonprogrammets dagar.<sup>8</sup>

Behovet att bygga nya bostäder är som störst i tillväxtkommunernas centralaste delar. På landsbygder och i tillväxtkommunernas yttre periferi finns också ett stort behov av tillgängliga bostäder. Där är tillgängligheten som sämst. I bostadsbeståndet anses bara 22–25 procent vara tillgängligt. I landsbygderna bedöms andelen tillgängliga bostäder bara vara 5–10 procent.

Utöver att öka tillgängligheten skulle ett bostadstillskott i Sveriges landsbygder lindra bostadsbristen och prisvärda bostäder lämpliga för barnhushåll komma ut på marknaden när äldre ges möjlighet att flytta. Underlaget för näringsliv och service i landsbygder skulle öka och hemtjänstservicen till seniorer skulle underlättas.

<sup>7</sup> Bostäder att bo kvar i. Bygg för gemenskap i tillgänglighetssmarta boendemiljöer (SOU 2015:85)

<sup>8</sup> Reviderad prognos över behovet av nya bostäder till 2025 (Rapport 2016:18), Boverket 2016.

Sammantaget skulle ett bostadstillskott på dessa platser bidra till den gamla visionen om att *Hela Sverige ska leva* och den nya visionen att *Hela Sverige ska växa*.

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

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

## 2.6 Behov av gemenskap i bostäder för äldre

Under de senaste tio åren har bra boendeformer för äldre utvecklats. *Trygghetsboendet* lyfts fram som en lämplig boendeform med ett bra innehåll. Trots det finns bara cirka 4 000 hyresbostäder i denna form. Den gemensamma lokalen, för måltider och samkväm, och lokalen för personal, skiljer ut den från andra boendeformer. En värd bidrar också till att öka tryggheten på plats i lokalen. Många nybyggda bostäder som är lämpligt lokaliserade och utformade för äldre saknar av kostnadsskäl den gemensamma lokalen att umgås i.

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

## Ofrivillig ensamhet, otrygghet och social isolering – seniorers gissel

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

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

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

## 2.7 Få möjligheter att själva bygga och bo tillsammans

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

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

Att vara sin egen byggherre kräver normalt tillgång till mark, kapital samt byggteknisk konsult hjälp innan spaden sätts i jorden. 2020 infördes ett startbidrag för byggemenskaper. Boverket ger inspiration och vägledning för kommuner och gemenskaper.<sup>9</sup> Kooperativt byggande har gamla traditioner i Sverige. Kreditförsörjning kommer, trots startbidrag, att bli en svag länk i tillkomsten av seniorhus. Det beror på att sådana hus ofta kommer att förverkligas i småsamhällen och att ägarna är äldre och särbehandlas av banker. Vi ser framför oss en utvecklad samverkan mellan stat och kommun i form av kreditgarantier och markanvisning.

Bo- och byggemenskaper för seniorer bidrar till att seniorer kan ta saken i egna händer och i planering och byggande förverkliga drömmar om ett tryggt boende i gemenskap med *hjälp till självhjälp* som motto – till boendekostnader som alla har råd med. Byggemenskaper kan också förväntas leda till att många olika tematiska boendeformer som är lämpliga att åldras i kommer att utvecklas.

---

<sup>9</sup> Byggemenskaper som en del i bostadsförsörjningen, Boverket, rapport 2018:32.