

Har bostadstillägget inverkan på hyran och avgiften för äldreomsorg för pensionärer?



PENSIONS
MYNDIGHETEN

Innehåll

Inledning.....	1
Bostadshyra	2
Boendeform.....	7
Regional statistik.....	8
Medieartiklar	12
Avgift för äldreomsorg	15
Effekter av ändrat belopp för bostadstillägg.....	15
Bilaga histogram för hyror.....	18

Sammanfattning

Denna rapport analyserar bostadstilläggets inverkan på hyresnivån och avgiftsnivån för äldreomsorg.

Bostadstillägget är inkomstprövad förmån och beräknas utifrån boendekostnaden. Det finns ett tak för boendekostnad på 5 600 kronor år 2019 som används inom bostadstillägg och förändringar av det taket kan eventuellt ha betydelse för nivån för hyra och avgift för äldreomsorg. Taket har ändrats vid några tillfällen under senare år. År 2015-2017 var taket 5 000 kronor, mellan år 2018 och 2019 var taket 5 600 kronor och år 2020 har det höjts till 7 000 kronor. I denna rapport har vi studerat hyror under perioden 2015-2019. Vi avser att göra en uppföljning på denna rapport när vi har senare uppgifter än 2019.

Vår analys visar att bostadstillägget påverkar hyresnivån endast i liten omfattning. Det är något fler pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taket i boendekostnad för bostadstillägg (5 000 kronor år 2017 och 5 600 kronor år 2019) än vid övriga hyresnivåer. Hyreshöjningarna för de med bostadstillägg har överlag inte varit anmärkningsvärt höga under de senaste åren. Inte heller efter att taket i bostadstillägg höjdes till 5 600 kronor år 2018.

Det är något vanligare att hyran ligger vid taket för boendekostnad i bostadstillägg för de som bor i särskilt boende än för övriga boendetyper. För de som bodde i särskilt boende och som hade en hyra vid taket år 2015 var det också vanligare att dessa individer också hade en hyra vid taket år 2019. Till särskilt boende räknar vi gruppboende, äldreboende, sjukhem och ålderdomshem. Vi har inte uppgift om vem fastighetsägaren är i enskilda fall så att vi kan bryta ned det ytterligare.

I enskilda fall kan hyran påverkas av reglerna för bostadstillägg. Det är troligt att fastighetsägare i några kommuner och län anpassar hyran efter taket i bostadstillägget. I till exempel Forshaga och Östersunds kommun är det många pensionärer som har en hyra vid taket för boendekostnad i bostadstillägg för både åren 2017 och 2019, trots att taknivån i bostadstillägg har ändrats mellan åren. I Jämtlands län är andelen pensionärer som har en hyra nära taket högst för alla län, för både åren 2017 och 2019. Hyreshöjningarna i ovanstående nämnda kommuner och län har dock under perioden 2015-2019 varit likt hyreshöjningarna i riket.

Vidare visar vår analys att bostadstillägget har mycket liten inverkan på avgiften på äldreomsorg. Det finns en maxtaxa för avgiften som ligger på 2 089 kronor år 2019 och pensionären kan få betala en lägre avgift om den har låg disponibel inkomst efter avdrag för hyra (7 338 kronor år 2019 för ensamstående och 6 524 kronor för sammanboende). Maxavgiften för äldreomsorgen är relativt låg vilket innebär att avgiften som pensionären ofta betalar är maxtaxan. Avgiften för pensionären påverkas därmed i begränsad omfattning när beloppet för bostadstillägget ändras.

Det finns cirka 6 000 pensionärer med bostadstillägg som bor i särskilt boende som kan få en lägre äldreomsorgsavgift. De har en disponibel inkomst efter avdrag för hyra under 7 338 kronor per månad, vilket är en gräns som krävs för att få lägre avgift. De som bor i hyreslägenhet har i de flesta fall mindre behov av äldreomsorg och för dem är maxtaxan också lägre. Det innebär att de i hyreslägenhet som är i behov av äldreomsorg i stor utsträckning betalar enligt maxtaxan, eftersom maxtaxan bara blir lägre om pensionären har en mycket låg inkomst. Det är därmed få pensionärer som får förändrad äldreomsorgsavgift som följd av ändrat bostadstillägg.

Inledning

Denna rapport analyserar bostadstilläggets inverkan på hyresnivån och avgiftsnivån för äldreomsorg.

Bostadstillägget är en inkomstprövad förmån och beräknas utifrån boendekostnaden. Den bostadskostnad per månad som inte överstiger 3 000 kronor beaktas med 100 procent av beloppet. Den del av boendekostnad som överstiger 3 000 kronor upp till 5 000 kronor beaktas med 90 procent. Vidare gäller för att 70 procent beaktas av eventuell bostadskostnad som överstiger 5 000 kronor per månad, upp till ett tak om 5 600 kronor år 2019 (taket höjs till 7 000 kronor år 2020). Därtill läggs ett belopp om 340 kronor per månad för ogifta och 170 kronor för gifta. Därifrån dras en viss del på den sökandes inkomst samt eventuell förmögenhet. Vad som då blir över är det bostadstillägg som ska betalas ut.

I denna rapport analyseras bland annat om hyran anpassas utifrån reglerna för bostadstillägg. Hyreslagen reglerar hyressättning för hyresbostäder. Huvudregeln är att en hyra är skälig om den är i nivå med bruksvärdet för likvärdiga lägenheter. Det finns därmed vissa begränsningar för hur hög en hyra kan vara.

Äldreomsorg avser åtgärder med syfte att bistå äldre människor med den hjälp de behöver för att klara av sin vardag. Äldre med större behov kan erbjudas bostad i särskilt boende där omsorgen är mer omfattande. Äldreomsorgen är huvudsakligen kommunernas ansvar och regleras av bland annat Socialtjänstlagen.

Syftet med vår analys är att bättre förstå hur en höjd eller sänkt beloppsnivå för bostadstillägget påverkar dels nivån för hyran, dels äldreomsorgsavgiften för den enskilde pensionären samt hur kommunernas ekonomi påverkas. Vi undersöker till exempel effekterna av att taket för boendekostnaden i bostadstillägget höjs. Om taket för boendekostnad för bostadstillägg höjs kan det påverka hyran och avgiften för äldreomsorg? Hyresförändringar upp till taket (5 600 kronor år 2019) påverkar bostadstillägg i relativt hög utsträckning, se procentsatser vid olika hyresnivåer ovan. Över detta tak påverkar inte hyran bostadstillägget. Avgiften för äldreomsorg kan eventuellt påverkas om den disponibla inkomsten för individen ökar när bostadstillägget höjs. Är det så och i så fall i vilken utsträckning att bostadstillägget – och höjningar av det – leder till att det förbättrar kommunala eller privata fastighetsägares ekonomi snarare än pensionärernas? I viss mening kan grundskyddet inom pensionssystemet dock anses vara utformat för att avlasta kommunerna från deras försörjningsansvar, det som utgår i form av ekonomiskt bistånd. Därmed är det inte i alla avseenden, eller uppenbart fel att bostadstillägget innebär en ekonomisk förstärkning av kommunernas ekonomi. Ett syfte med bostadstillägget är att det ska ge ekonomiska möjligheter att ha en god bostad.

Enligt regeringens instruktion till Pensionsmyndigheten ska myndigheten följa, analysera och förmedla ålderspensionssystemets utveckling och effekter för enskilda och samhälle. Rapporten har skrivits som ett led i att uppfylla instruktionen.

Bostadshyra

Bostadshyran kan eventuellt påverkas av såväl bostadstilläggets existens som om reglerna för bostadstillägget ändras.

År 2019 var taket för boendekostnad på 5 600 kronor per månad som höjdes till 7 000 kronor år 2020. Förändringar i hyra som ligger över taket påverkar inte bostadstillägget men förändringar i hyror under taket gör det.

Fastighetsägare som hyr ut lägenheter eller rum kan vara kommunala bolag eller privata aktörer. Om fastighetsägare höjer bostadshyrorna blir de pensionärer som har bostadstillägg i viss mån kompenserade för höjningen genom högre bostadstillägg. Fastighetsägare får då högre intäkter och staten högre utgifter. Hyreslagen reglerar dock hyressättning för hyresbostäder.

Under 5 000 kronor i boendekostnad ersätter bostadstillägget nästan hela delen av en hyreshöjning. Maximalt bostadstillägg beräknas utifrån 90 procent för delen av boendekostnaden i intervallet mellan 3 000 till 5 000 kronor och 100 procent för delen i intervallet under 3 000 kronor. Över 5 000 kronor upp till taket för boendekostnad (5 600 kronor år 2019) täcker bostadstillägget 70 procent av en höjning av hyran och resterande del får individen betala själv. Över taket för boendekostnad har höjningar av hyran ingen påverkan på bostadstillägg.

För att studera hur boendekostnaden har utvecklats för de som hyr sitt boende studerar vi perioden 2015-2019. För åren 2015-2017 var taket för boendekostnad 5 000 kronor och för åren 2018-2019 5 600 kronor¹. De som bor i småhus eller egen fastighet är inte med i jämförelsen nedan. För år 2016 jämförs hyran med 2015 för de som har bostadstillägg för båda åren. För år 2017 jämförs hyran med 2016. Vi redovisar också förändring för åren 2015-2019 för de som har bostadstillägg för åren 2015 och 2019. I näst sista kolumnen redovisas andelen som har oförändrad hyra mellan åren 2015 och 2019.

¹ Taket för boendekostnad höjs till 7 000 kronor år 2020.

Tabell 1. Genomsnittlig hyresförändring i kronor för pensionärer med bostadstillägg för åren 2015-2019

hyra i kr vid tidigare tidpunkt	2016	2017	2018	2019	2015-2019	Andel med oförändrad hyra (procent)	Antal med bostadstillägg 2015 och 2019
1-3 000	208,5	177,9	189,1	122,2	560,5	56,8	5 397
3 000-4 000	109,7	104,0	117,0	78,2	347,5	54,0	21 620
4 000-4 500	71,2	71,8	82,2	65,2	275,7	52,6	21 306
4 500-5 000	46,6	49,2	66,5	56,0	212,5	51,4	29 267
5 000-5 500	28,4	30,7	55,0	47,9	166,7	56,4	31 944
5 500-6 000	10,7	17,7	30,9	37,3	122,9	58,9	22 590
6 000-7 000	-5,5	-0,3	7,7	28,6	65,5	58,7	23 301
>7 000	-83,4	-68,1	-65,4	-23,1	-128,1	58,7	10 945
Totalt	41,5	40,7	52,1	45,7	187,5	55,6	166 370
Förändring av hyror enligt KPI							
SCB, procent	0,9	0,8	0,9	1,6			

Individer kan ha bytt bostad mellan åren och hyran kan ha förändrats både uppåt och nedåt. Det finns ett mönster att de som har låg hyra får en högre ökning och de med högre hyra får en sänkning. Hyran i det lägsta och högsta intervallet drar sig mot genomsnittet. År 2015 var genomsnittet 5 159 kronor. Vi var bland annat intresserade av förändringen av hyran vid nivåer kring taket för bostadstillägg (5 000 kronor 2015-2017) och följa utvecklingen åren efter 2017 när taket hade höjts till 5 600 kronor. Vi kan dock inte se någon onormal ökning av hyror vid den nivån. Anledningen till att vi studerar den nivån är att fastighetsägare kan höja hyror när taket för boendekostnad höjs. Det är inte heller någon större skillnad mellan åren. Vi kan inte se någon större ökning efter höjningen av taket för boendekostnad 2018. Andelen som har oförändrad hyra är relativt hög, cirka 56 procent. De uppgifter som finns registrerade är de uppgifter som individen har angett till Pensionsmyndigheten. Det förekommer att pensionären inte anmäler hyresändringar till Pensionsmyndigheten till exempel om det inte har betydelse för individens ekonomi. Om avgiften för äldreomsorg påverkas kan pensionären välja att inte anmäla en hyresändring. Pensionären kan då ha oförändrad ekonomi eftersom avgiften blir lägre.

För att kontrollera för effekten av att hyran inte har förändrats på grund av byte av bostad väljer vi i nedanstående tabell ut de som bor kvar i samma bostad. En nackdel med denna metod är att vi har uppgift om boyta för en mindre del av beståndet. Vi väljer att enbart presentera de som har fått ändrad hyra för att se ett tydligare mönster.

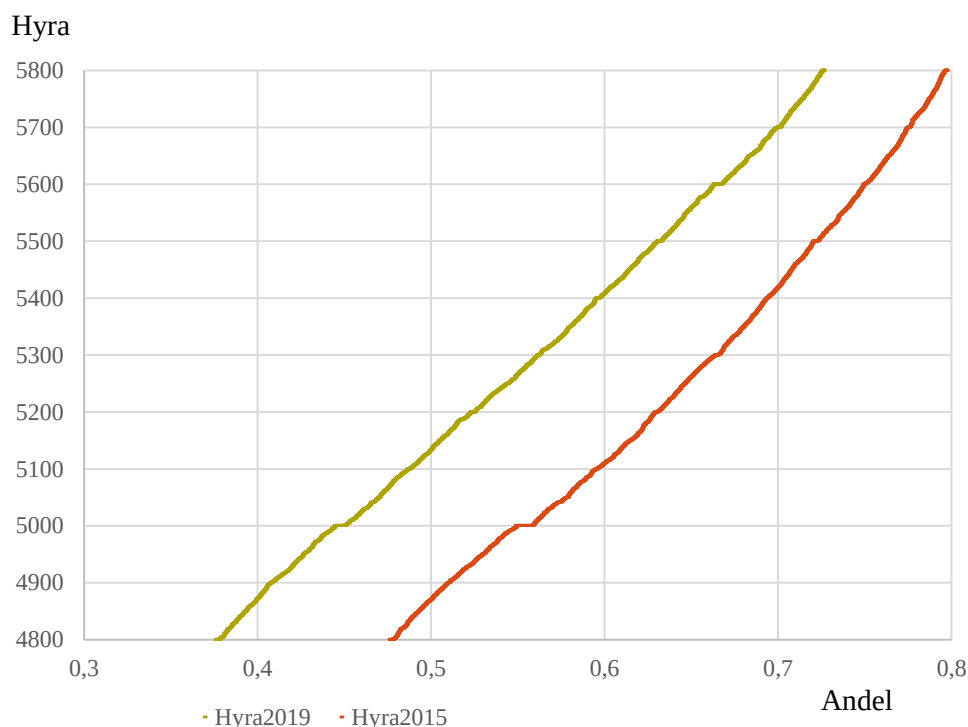
Tabell 2. Genomsnittlig hyresförändring i kronor för pensionärer med bostadstillägg för åren 2015-2019 som har fått ändrad hyra och som inte har flyttat (urval samma boyta).

hyra vid tidigare tidpunkt	2016	2017	2018	2019	2015-2019	Antal med bostadstillägg 2015 och 2019
1-3 000	393,2	298,8	284,5	272,4	540,6	341
3 000-4 000	196,7	185,1	193,3	209,3	323,9	1 686
4 000-4 500	186,4	166,0	167,0	187,3	301,5	1 580
4 500-5 000	147,1	136,0	147,3	158,8	272,1	1 776
5 000-5 500	139,6	137,3	168,1	170,3	278,8	1 687
5 500-6 000	129,0	115,1	137,3	160,5	269,3	1 106
6 000-7 000	100,6	126,1	125,5	174,5	271,1	1 096
>7 000	52,3	61,4	113,6	155,2	208,7	555
Totalt	156,4	146,2	156,9	174,1	295,1	9 827

Den största ökningen av hyran har varit för de med låg hyra. I det högsta intervallet ökar hyran mellan åren när vi enbart har med de som bor kvar i samma bostad. Det är något högre ökning av hyrorna 2018 och 2019 jämfört med tidigare år, men skillnaderna är mycket små. I intervallet 5 000–5 500 är det en något högre ökningstakt för åren 2018 och 2019 jämfört med tidigare år, cirka 170 kronor i ökning jämfört med cirka 140 kronor i ökning för tidigare år. Hyrorna för alla bostäder i riket ökade något mer 2019 så det kan förklara varför hyrorna för de med bostadstillägg steg mer det året. Sammantaget är det endast små skillnader i hyreshöjningar mellan åren och mellan olika hyresnivåer. Det är relativt små skillnader mellan olika hyresnivåer trots att bostadstillägget enbart påverkas av förändringar upp till boendekostnadstaket.

I nedanstående diagram visas hur fördelningen av hyror ser ut i intervallet 4 800-5 800 för åren 2015 och 2019. Intervallet är valt utifrån taken år 2015 och 2019. År 2015 var taket 5 000 kronor och år 2019 var taket 5 600 kronor. Vi har endast valt ut de som fått ändrad hyra för att tydligare se någon effekt av ändrat tak för boendekostnad. Observera att vi kapat axeln och har endast med hyra i intervallet 4 800-5 800 kronor, det intervall som innehållet taken för år 2015 och 2019. Hyrorna är ordnade från lägst till högst. Från diagrammet kan man utläsa hur stor andel som ligger över eller under en viss hyresnivå. Ett värde på 0,5 för andel innebär att 50 procent har en hyra under den nivån. Ett horisontellt streck vid en nivå skulle visa att många individer har en hyra vid den nivån.

Diagram 1. Fördelning av hyror sorterade från lägst till högst för åren 2015 och 2019 för pensionärer som har bostadstillägg vid båda tidpunkterna och som har fått ändrad hyra.



År 2015 var det 50 procent som har en hyra under knappt 4 900 kronor och 2019 var det 50 procent som har en hyra under drygt 5 100 kronor. Det var relativt många som hade en hyra på 5 000 kronor, fler år 2015 än 2019. År 2019 finns det flera som hade en hyra på 5 600 kronor, vilket troligen är en effekt av ändrat tak för boendekostnad i reglerna för bostadstillägg. I en bilaga i slutet visas några alternativa histogram för hyror.

Nedanstående tabell visar antalet som ligger vid taken år 2015 och 2019. Det är något fler som har en hyra vid taket år 2019 för de som hade en hyra vid taket år 2015, jämfört med de som inte hade en hyra vid taket år 2015. Det var 5,2 procent som har en hyra vid taket år 2019 av de som hade en hyra vid taket år 2015. För de som inte hade en hyra vid taket 2015 var det 3,6 procent som hade en hyra vid taket 2019. Pensionärer som har en hyra vid taket år 2015 hade en högre sannolikhet att få en hyra vid taket år 2019, jämfört med de pensionärer som inte hade en hyra vid taket år 2015. Det är dock relativt få pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taket år 2019. Det är 160 pensionärer som har en hyra vid taken vid både år 2015 och 2019.

Tabell 3. Antal pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taken² år 2015 och 2019

	Hyra ej nära taket år 2019	Hyra nära taket år 2019	Totalt
Hyra ej nära taket år 2015	61 660 (96,4%)	2 325 (3,6%)	63 985
Hyra nära taket år 2015	2 889 (94,8%)	160 (5,2%)	3 049
Totalt	64 549	2 485	67 034

I nedanstående tabell visas andelen som har en hyra vid taken år 2017 och 2019. Hyran avviker som mest 50 kronor från taken på 5 000 och 5 600 kronor. Alla individer som har en hyra finns med i tabellen. Antalet pensionärer som tabell 4 baseras på är 253 000.

Tabell 4. Andel pensionärer med bostadstillägg som har en hyra som avviker maximalt 50 kronor från taken 5 000 och 5 600 för åren 2017 och 2019

Hyra	2017	2019	Differens
5 000	4,5 %	3,9 %	0,5 %
5 600	2,9 %	3,2 %	-0,3 %
Differens	1,6 %	0,7 %	

År 2017 var det 4,5 procent pensionärer med bostadstillägg som hade en hyra vid taket 5 000 kronor och endast 2,9 procent vid 5 600 kronor, en skillnad på 1,6 procentenheter. Det är alltså mycket vanligare att fastighetsägare har en hyra på 5 000 än 5 600 kronor år 2017. År 2019 minskade skillnaden till 0,7 procentenheter. Vi antar att detta till stor del är en effekt av ändrade regler för taket för boendekostnad inom bostadstillägg. Om det inte hade varit någon regeländring av taket hade vi förväntat oss att skillnaden inte skulle förändras så mycket mellan år 2017 och 2019. Det tyder på att några fastighetsägare anpassar hyran utifrån taknivån i reglerna för bostadstillägg men att effekten är relativt liten. En del individer ligger år 2019 fortsatt kvar på en hyra på 5 000 kronor eftersom det finns en viss tröghet i hyresförändringar. De uppgifter som finns registrerade är de uppgifter som individen har angett till Pensionsmyndigheten.

² Hyran avviker maximalt 50 kronor från taken (5 000 kronor) år 2015 och (5 600 kronor) år 2019. De som ingår är de som fått ändrad hyra.

Boendeform

Vi har undersökt boendeform för pensionärer med bostadstillägg och det är något vanligare att fastighetsägare till särskilt boende har en hyra som ligger vid taket 5 000 kronor år 2017. Till särskilt boende räknar vi gruppboende, äldreboende, sjukhem och ålderdomshem.

Tabell 5. Andel pensionärer med bostadstillägg som har en hyra som avviker maximalt 50 kronor från taket 5 000 för år 2017 fördelat per boendeform

Boendetyp	Totalt antal	Andel vid taket
Bostadsrätt/kooperativ hyresrätt	35 785	2,6 %
Gruppboende	1 773	6,6 %
Hyrd Bostad	187 367	4,7 %
Äldreboende	26 853	5,0 %
Sjukhem enbädd	140	5,7 %
Ålderdomshem enbädd	593	3,9 %
Totalt	252 511	4,5 %

Nedanstående tabell visar antalet som ligger vid taken år 2015 (5 000 kronor) och 2019 (5 600 kronor) uppdelat på boendetyp. Det är något fler som har en hyra vid taket år 2019 för de som hade en hyra vid taket år 2015, jämfört med de som inte hade en hyra vid taket år 2015. För de boende i gruppboende och äldreboende är det extra tydligt. Båda boendetyperna klassificeras som särskilt boende. Av de som hade en hyra vid taket 2015 var det 40 procent i gruppboende som hade en hyra vid taket 2019 och för äldreboende var motsvarande andel 12,6 procent. För de som inte hade en hyra vid taket 2015 så var det 6,5 procent i gruppboende som hade en hyra vid taket år 2019 och i äldreboende var motsvarande andel 4,1 procent. I gruppboende är det dock relativt få personer. För några boendetyper fanns det väldigt få personer så de redovisas inte nedan.

Tabell 6. Antal individer (andel) uppdelat på boendetyp för de som har en hyra vid taken³ år 2015 och 2019

		Hyra ej nära taket år 2019	Hyra nära taket år 2019
Bostadsrätt/ kooperativ hyresrätt	Hyra ej nära taket år 2015	7 602 (98,4%)	127 (1,6%)
	Hyra nära taket år 2015	214 (96,0%)	9 (4,0%)
Gruppbostad	Hyra ej nära taket år 2015	232 (93,5%)	16 (6,5%)
	Hyra nära taket år 2015	15 (60%)	10 (40%)
Hyrd Bostad	Hyra ej nära taket år 2015	51 362 (96,1%)	2 079 (3,9%)
	Hyra nära taket år 2015	2 518 (95,4%)	121 (4,6%)
Äldreboende	Hyra ej nära taket år 2015	2 415 (95,9%)	102 (4,1%)
	Hyra nära taket år 2015	139 (87,4%)	20 (12,6%)

Regional statistik

För att se om det finns regionala skillnader, av andelen pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taket har vi undersökt statistik på läns- och kommunnivå. Snittet för riket var 4,5 procent år 2017 för andelen pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taket (5 000 kronor).

³ Hyran avviker maximalt 50 kronor från taket och de som ingår är de som har fått ändrad hyra

Tabell 7. Andel som har en hyra som avviker maximalt 50 kronor från taket 5 000 kronor år 2017 för pensionärer med bostadstillägg i kommuner med lägst respektive högst andel.

	Lägst	Antal med bostadstillägg totalt i kommunen		Högst	Antal med bostadstillägg totalt i kommunen
Storfors	0,0 %	100	Överkalix	9,4 %	128
Åsele	1,0 %	101	Karlstad	11,2 %	2358
Malå	1,1 %	88	Katrineholm	11,7 %	1160
Salem	1,3 %	227	Östersund	12,4 %	1602
Staffanstorps	1,5 %	395	Härryda	12,4 %	499
Smedjebacken	1,5 %	263	Forshaga	12,7 %	283
Vansbro	1,6 %	187	Munkfors	13,4 %	164
Haparanda	1,6 %	371	Hjo	15,2 %	323
Vaxholm	1,6 %	184	Sorsele	25,0 %	64
Årjäng	1,7 %	236	Bollebygd	25,8 %	155

I Bollebygd och Sorsele kommun fanns det många pensionärer med bostadstillägg som hade en hyra vid taket på 5 000 kronor år 2017, cirka 25 procent. Det kan tyda på att fastighetsägarna i dessa kommuner har anpassat hyran utifrån reglerna för bostadstillägg. Det är dock relativt få med bostadstillägg i dessa kommuner så det räcker att det är en fastighetsägare som har hyror nära taket för bostadstillägg. I Storfors kommun fanns det inte några pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taket på 5 000 kronor.

I nedanstående tabell visar vi hur det ser ut för år 2019 för andelen pensionärer med bostadstillägg som ligger vid taket (5 600 kronor). Snittet för andelen pensionärer med bostadstillägg som hade en hyra vid taket (5 600 kronor) var 3,2 procent i riket.

Tabell 8. Andel pensionärer med bostadstillägg som har en hyra som avviker maximalt 50 kronor från taket 5 600 kronor år 2019 i kommuner med lägst respektive högst andel.

Lägst			Högst		
		Antal med bostadstillägg totalt i kommunen			Antal med bostadstillägg totalt i kommunen
Arjeplog	0,0 %	82	Mullsjö	6,6 %	198
Bjurholm	0,0 %	69	Ockelbo	6,7 %	193
Knivsta	0,0 %	164	Älvkarleby	6,8 %	235
Sorsele	0,0 %	58	Kungsör	7,4 %	215
Storfors	0,0 %	105	Osby	7,7 %	417
Storuman	0,0 %	150	Östersund	8,2 %	1618
Åsele	0,0 %	101	Mark	8,3 %	911
Ånge	0,4 %	275	Mörbylånga	8,4 %	311
Vellinge	0,5 %	387	Habo	8,8 %	182
Vansbro	0,6 %	175	Forshaga	10,1 %	298

I kommunerna Habo och Forshaga fanns det 2019 många pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taket på 5 600 kronor. I några kommuner fanns det inte någon pensionär med bostadstillägg som har en hyra vid taket på 5 600 kronor. I kommunerna Forshaga och Östersund fanns det för båda åren 2017 och 2019 många pensionärer som har en hyra vid taken, 5 000 kronor år 2017 och 5 600 kronor år 2019. Det kan tyda på att några fastighetsägare har anpassat hyran utifrån reglerna för bostadstillägg. Hyran kan för tidigare år ha varit oförändrad men att fastighetsägaren passar på att höja hyrorna i samband med regeländringen inom bostadstillägg. Hyreshöjningarna i Forshaga och Östersund har dock under perioden 2015-2019 varit likt hyreshöjningarna i riket.

Om hyran höjs kan privata och kommunala fastighetsägare få högre intäkter. Staten får då högre utgifter om bostadstillägget ökar. Pensionären med bostadstillägg blir delvis kompenserade genom högre belopp i bostadstillägg. Hyreshöjningar i intervallet över 5 000 kronor ersätts av bostadstillägget med 70 procent och resterande del får pensionären betala. De fördelar som fastighetsägare får sker på bekostnad av statens ekonomi och i viss mån pensionärens ekonomi. Hade inte taket höjts över tid hade det troligen på sikt blivit svårt för pensionären att bo kvar i samma bostad utan hade blivit tvungen att flytta. Lagstiftarens intentioner med att höja taket för bostadstillägg är att förbättra för pensionärerna.

I nedanstående tabell redovisar vi hur det ser ut i olika län.

Tabell 9. Andel i olika län som har en hyra som avviker maximalt 50 kronor från taken år 2017 (5 000 kronor) och år 2019 (5 600 kronor) för pensionärer med bostadstillägg.

2017			2019		
		Antal med bostadstillägg totalt i länet			Antal med bostadstillägg totalt i länet
Stockholms län	3,0 %	43864	Dalarnas län	2,4 %	6918
Skåne län	3,8 %	37991	Västerbottens län	2,6 %	5651
Västerbottens län	3,9 %	5795	Södermanlands län	2,7 %	8543
Gotlands län	4,1 %	1728	Norrbottnens län	2,8 %	6246
Blekinge län	4,4 %	4531	Gävleborgs län	2,9 %	8655
Uppsala län	4,4 %	7136	Stockholms län	3,0 %	45708
Östergötlands län	4,4 %	13161	Kalmar län	3,0 %	7047
Dalarnas län	4,4 %	7066	Örebro län	3,0 %	8451
Kalmar län	4,4 %	7154	Uppsala län	3,0 %	7204
Västmanlands län	4,4 %	7409	Skåne län	3,1 %	38199
Hallands län	4,6 %	7833	Östergötlands län	3,1 %	13119
Örebro län	4,6 %	8476	Blekinge län	3,3 %	4446
Norrbottnens län	4,7 %	6328	Västmanlands län	3,3 %	7327
Jönköpings län	4,7 %	9697	Värmlands län	3,3 %	7660
Västra Götalands län	4,9 %	44458	Kronobergs län	3,3 %	5047
Gävleborgs län	5,3 %	8733	Västra Götalands län	3,4 %	44641
Västernorrlands län	5,3 %	6545	Jönköpings län	3,5 %	9462
Kronobergs län	5,8 %	5098	Västernorrlands län	3,5 %	6488
Södermanlands län	6,1 %	8386	Hallands län	3,7 %	7861
Värmlands län	7,1 %	7754	Gotlands län	4,6 %	1719
Jämtlands län	8,2 %	3370	Jämtlands län	5,0 %	3282
Riket	4,5 %	252513	Riket	3,2 %	253674

I Jämtlands län är det högst andel pensionärer med bostadstillägg som har en hyra vid taken 5 000 kronor år 2017 och 5 600 kronor år 2019. År 2017 är andelen 8,2 procent och för år 2019 är andelen 5,0 procent i Jämtlands län. Det är fler fastighetsägare i Jämtlands län som anpassar hyrorna för pensionärer med bostadstillägg utifrån regelverket för bostadstillägg, än i riket. Hyreshöjningarna i Jämtlands län har dock under perioden 2015-2019 varit likt hyreshöjningarna i riket. Vi har inte uppgift om vem fastighetsägaren är i enskilda fall så att vi kan bryta ned det ytterligare.

Medieartiklar

Det publiceras ibland nyheter i media om höjningar av hyra som påverkar bostadstillägg. I enskilda fall kan det vara så att pensionärer har fått höjd hyra som beror av ändringar i bostadstillägget. Vi har över tid sett många publicerade artiklar om pensionärer som fått höjd hyra som är relevant för denna rapport. Vi visar på några artiklar i exempel nedan som tar upp detta ämne.

Från Sveriges radio för Forshaga. Kommunen hade en hög andel pensionärer med bostadstillägget vid taket (5 600 kronor) år 2019, se tabell 8 ovan. Länk:

<https://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=93&artikel=7028831>

FORSHAGA

När bostadstillägget höjdes steg hyran lika mycket

4:51 min  [Min lista](#)  [Dela](#)

Publicerat tisdag 28 augusti 2018 kl 06.00

Regeringen höjde taket för bostadstillägget för pensionärer med 600 kronor. Då valde Forshaga kommun att höja hyrorna på sina äldreboenden med exakt samma summa.

– Jag blir väldigt upprörd eftersom många här är dementa och de har inte obegränsat med pengar. Jag tycker att det är ett fulspel, säger Lena Bergman Bokvist, vars pappa Stig bor i ett rum på 33 m² på äldreboendet Ullerudsgården i Deje.

Hyran som Stig måste betala har stigit från 5000 kronor till 5600 kronor.

Forshaga kommun skriver öppet att höjningen sker med anledning av att regeringen höjt taket för bostadstillägget.

De överklagade detta och fick rätt i hyresnämnden så kommunen får dra tillbaka hyreshöjningen, länk <https://www.hemhyra.se/nyheter/stig-80-fick-ratt-slipper-hojd-hyra/>

Denna artikel är från Nerikes allehanda från 2 januari 2020.

ÖREBRO Det har kostat lika mycket att bo på något av kommunens 24 vårdboenden de senaste 20 åren. Från april nästa år höjs därför hyrorna rejält – men som mest med 700 kronor i månaden i ett första steg.

– För mamma som är 93 år blir det en jättesumma, säger en kvinna till NA.

Från och med den 1 april nästa år tar hyrorna på kommunens vårdboende ett rejält skutt uppåt. Ingen hyra ökar mer än 700 kronor per månad på ett år, men på fler års sikt ligger höjningarna betydligt högre än så.

– Mamma blev orolig för

hur det skulle gå, säger en kvinna som varit kontakt med NA.

Hon fortsätter:

– Läger man ihop det som pensionärerna betalar för hyra, vård och omsorgsavgift och kost på vård- och omsorgsboende så blir totalsumman ändå ganska hög i dagsläget.

Det finns egentligen två skäl till att kommunen nu har beslutat att ta ut betydligt mer av de gamla för att bo. Det första handlar om att hyrorna har legat still under en lång tid.

– På en del ställen har hyrorna inte justerats sedan början av 2000-talet. Då tycker vi att det är dags att göra det nu, säger John Jo-

hansson (S), ordförande programnämnd social välfärd.

Det andra skälet är att det inte har funnits någon enhetlig modell för hur hyrorna sätts.

– Vi har haft en extern utredare som har tagit fram en modell där hyrans sätts efter husets skick och lägenhetens standard, säger John Johansson.

– Vi använder bruksvärdesprincipen och Öbos lägenheter har varit referenslägenheter. Nu kommer lägenheter att jämföras i rätt område, förklarar Patrik Jonsson, programdirektör för social välfärd.

Det blir rejäla hyresökningar, som mest 3 600 kronor i månaden på ett boen-

de. Men ingen som bor i en lägenhet idag får en sådan höjning på ett bräde då ökningen sker stegvis.

– Men det är klart att det blir höga hyror för dem som flyttar in. Fast de här hyresnivåerna är de rätta. Det är där hyran hade legat om vi hade höjt hyrorna successivt de senaste 20 åren, säger John Johansson.

Tanken är att de ökade utgifterna inte ska landa på de som bor på vårdboendena i första hand, utan på staten. Från årsskiftet räknas nämligen både bostadstillägg och garantipension upp.

– Ja, det är staten som ska ta de kostnaderna i stor utsträckning eftersom de statliga systemen finns till för

dem som har ett lågt betalningsutrymme men höga hyreskostnader, säger John Johansson, och tillägger:

– De allra flesta kommer att ha mer pengar i plånboken efter hyresjusteringen.

På de nyaste vårdboendena Trädgårdarna och Karlslundsgården gör man ett litet undantag.

– Där kunde vi se att den rätta hyran blev alldeles för hög, därför har vi givit en hyresrabatt på tio procent de första tre åren, säger John Johansson.



Text
Göran Wärmelid
09-653150
goran.warmelid@ntmedia.se

Nedanstående artikel är från Skaraborgs allehanda från 24 oktober 2019 som avser Tibro kommun.

Höjd hyra som följer takets för bostadstillägg

Hyran på äldreboendet Bonargården **höjs** till 6 400 kronor för 32 kvadratmeter. Detta görs i samband med att taket för det statliga bidraget **Bostadstillägg för pensionärer (BTP)** också **höjs** 2020.

2017, när socialnämnden satte **hyran** för Bonargården första gången, beslutade man om att hyror på **kommunens** särskilda boenden inte ska vara högre än det gällande taket för **Bostadstillägg** för pensionärer. Då var det högsta på vad varje enskild kunde få i bidrag 5 000 kronor. Från och med 2020 **höjs** det till 6 540 kronor.

Efter att en expert utrett den nuvarande hyressättningen konstateras att Bonargården har en för låg **hyra** i förhållande till den standard som erbjuds. Därför **höjs hyran** vid byte av hyresgäst till 6 400 kronor för lägenheter på 32 kvadratmeter, och till 6 750 kronor per månad för de fyra stycken parboendena på 42 kvadratmeter.

Eftersom tillägget **höjs** så kommer hyresökningen dock inte att påverka de boende, menar nämndordförande Jan Hanna (S).

– Enskilda kommer inte att drabbas av **höjningen**.

Nämnden har också gett förvaltningen i uppdrag att se över hyressättningen på Brittgårdens och Bäcklidens äldreboende.

Nedanstående artikel är från Ölandsbladet från 13 februari 2020. I Mörbylånga var andelen pensionärer med bostadstillägget vid taket (5 600 kronor) relativt hög år 2019, se tabell 8.

* Vid årsskiftet fick en kvinna på äldreboendet Äppelvägen i Färjestaden en hyreshöjning med 29 (!) procent. Utan information. Utan möjlighet till hyresförhandling. Från att i december ha betalat 5 400 kronor i hyra var beloppet nu på 7 000 kronor. För samma lägenhet med samma standard som tidigare.



De boende på Äppelvägens äldreboende i Färjestaden fick vid nyåret en hyreshöjning på 13 procent. "Orsaken till höjningen är att vi skall få budgeten för 2020 att gå ihop", säger socialnämndens ordförande Mathias Karlsson. FOTO: ARKIV

MÖRBYLÅNGA KOMMUN. – Det är helt fruktansvärt, dessutom har vi inte fått någon som helst information i förväg, säger en nära släkting till kvinnan.

Pernilla Ekholm-Slottner är omsorgschef på Mörbylånga kommun. – Vid årsskiftet höjde Pensionsmyndigheten maxbeloppet för bostadstillägget till 7 000 kronor, så för hyresgästen förändras ingenting om man meddelar myndigheten att man har fått högre hyra. Då höjs även bostadstillägget till samma nivå.

Har ni informerat hyresgästerna om förändringen?

– Varje person som omfattas av förändringen har fått personlig information.

När skedde det?

– Det bör ha varit i början av januari. Beslutet i kommunen fattades först i december och därför kom informationen lite sent. Jag sitter just nu och skriver till var och en och ber om ursäkt för att informationen kom efter själva hyreshöjningen, säger Pernilla Ekholm-Slottner.

– Informationen i januari skrev vi också att var och en behöver meddela Pensionsmyndigheten om den nya hyresnivån.

Efter att ha frågat såväl

de äldre som anhöriga och personal visar det sig inte stämma. Någon information har enligt dem ännu inte kommit, trots att de nya hyrorna började gälla den 1 januari.

Pernilla Ekholm-Slottner säger att alla hyresgäster på kommunens äldreboende har fått högre hyror vid årsskiftet, men inte i den nivå som de boende på Äppelvägen.

– Det är vårt nyaste och bästa äldreboende och hittills har inte hyrorna varit anpassade utifrån de lokaler som de äldre har tillgång till. Nu togs ett beslut på att ändra det och därför blev höjningen så

pass stor.

Det var socialnämnden som tog initiativ till höjningen av hyrorna. Beslutet togs sedan i fullmäktige i december.

– Orsaken till höjningen är att vi skall få budgeten för 2020 att gå ihop. Tyvärr blev beslutet försenat, tanken var att det skulle tas vid budgetmötet (i november, reds anm), säger socialnämndens ordförande Mathias Karlsson (S).

Han menar att det finns ett tidigare beslut som inte har blivit verkställt och att höjningen kan kännas väldigt stor just nu.

– Men i själva verket har de äldre haft reducerad hyra tidigare i jämförelse med standard och boendeytor på Äppelvägen.

Maxbeloppet för bostadstillägg från Pensionsmyndigheten sägs vara 7 000, men på myndighetens hemsida står uppgiften 6 540 kronor.

Vad säger du om att maxbeloppet från Pensionsmyndigheten är 500 kronor lägre än den hyra ni tar ut, trots att ni säger att det skall stämma överens?

– Som jag kommer ihåg det låg det i beslutet att vi skall kunna reducera hyran för de fattigpensionärer som inte får bostadstil-

lägg så att det täcker deras hyror.

Då kan det alltså bli fråga om individuell hyressättning på ett och samma boende?

– Jag vill återkomma till det när jag har talat med våra tjänstemän men som jag kommer ihåg det skulle det vara möjligt att reducera hyran, säger socialnämndens ordförande Mathias Karlsson (S).



TEXT
MARIA WELL
maria.well@olandsbladet.se
0485-41712

I Mörbylånga har kommunen fattat ett beslut att hyrorna för särskilt boende ska följa taket för boendekostnad för bostadstillägg. Se pressmeddelande <https://www.morbylanga.se/kommun-politik/Press---och-informationsmaterial/Pressmeddelanden/Pressmeddelande-angaende-hyrorna-i-vara-sarskilda-boenden/>

Avgift för äldreomsorg

I detta avsnitt analyseras om förändrad beloppsnivå för bostadstillägget påverkar nivån för äldreomsorgsavgiften. Äldreomsorg avser åtgärder med syfte att bistå äldre människor med den hjälp de behöver för att klara av sin vardag.

Maxtaxan för den kommunala äldreomsorgsavgiften var 2 089 kronor per månad år 2019, och beräknat som högst en tolfedel av 0,5392 gånger prisbasbeloppet⁴. Pensionären kan få betala lägre avgift om disponibel inkomst efter avdrag för hyra understiger 7 338 kronor per månad för ensamstående och 6 524 kronor för sammanboende. Gränsvärdet är summan av två delar; maxtaxan och minimibeloppet. Minimibeloppet år 2019 är 5 249 kronor för ensamboende och 4 435 för sammanboende. Avgiften för år 2019 beräknas som det lägsta beloppet av 2 089 kronor (maxtaxan) och avgiftsutrymmet. Det vill säga har individen ett lägre avgiftsutrymme än 2 089 kronor så betalar individen en lägre avgift.

Avgiftsutrymme = Inkomst efter skatt + bostadstillägg – hyra – minimibelopp

Minimibeloppet ska täcka normala kostnader för personliga behov såsom normala kostnader för livsmedel, kläder och skor, fritid, hygien, förbrukningsvaror, dagstidning, telefon, möbler och husgeråd, hemförsäkring, hushållsel, resor, tandvård, öppen hälso- och sjukvård samt läkemedel.

Om individens faktiska kostnader överstiger normalkostnader för sådant som minimibeloppet ska täcka, eller om individen har andra varaktigt fördyrande levnadsomkostnader om minst 200 kronor per omkostnad och månad, kan han eller hon få ett individuellt tillägg. Ett individuellt tillägg utökar minimibeloppet och det kan i sin tur leda till att avgiften påverkas, om avgiftsutrymmet är lägre än maxtaxan. Avgiften kan påverkas i fall då disponibel inkomst efter avdrag för hyra är låg.

Avgift för måltider tillkommer på särskilt boende, cirka 3 000 kronor per månad. Pensionärer kan dessutom betala extra avgifter för tilläggstjänster. För de som bor i särskilt boende tillkommer det i vissa kommuner en fast månadsavgift för förbrukningsartiklar.

Effekter av ändrat belopp för bostadstillägg

Tabellen nedan visar ett exempel för en pensionär med nuvarande regler 2019 samt de nya reglerna för bostadstillägg som gäller för 2020.

⁴ I särskilt boende är maxtaxan något högre, 0,5539 prisbasbelopp vilket var 2 146 kronor för år 2019.

Exempel: Pensionär med pension före skatt på 11 860 kronor per månad

	Nuvarande regler 2019	Nya regler 2020	
Pension före skatt	11 860	11 860	
Pension efter skatt	10 000	10 000	
Boendekostnad	6 000	7 000	Vi antar att hyran ökar
Bostadstillägg	3 420	4 941	
Minimibelopp	5 249	5 249	
Avgiftsutrymme	2 171	2 692	
Maxtaxa	2 089	2 089	

I båda fallen betalar pensionären avgift enligt maxtaxan, eftersom avgiftsutrymmet inte är lägre än maxtaxan. Förändringen i bostadstillägg har därför ingen inverkan på äldreomsorgsavgiften. Även om hyran skulle vara lägre får pensionären betala enligt maxtaxan. Avgiftsutrymmet är då fortsatt över 2 089 kronor eftersom disponibel inkomst efter avdrag efter hyra blir högre. Om hyran är lägre kan den påverka bostadstillägg. Om disponibel inkomst efter avdrag för hyra skulle vara lägre kan avgiften bli lägre. De flesta pensionärer betalar enligt maxtaxan och det innebär att avgiften inte påverkas av ändringar i nivån för bostadstillägget.

De som bor i särskilt boende har ofta omfattande äldreomsorg och maxtaxan är av den anledningen högre. Av de pensionärer som har bostadstillägg är det 6 000 som bor i särskilt boende (gruppboende, särskilt behovsprövat boende, ålderdomshem och sjukhem) och som har en disponibel inkomst efter avdrag på hyra under 7 395 kronor per månad. Dessa personer skulle kunna få en avgift som är lägre än maxtaxan på 2 146 kronor per månad. Maxtaxan är 2 146 kronor i särskilt boende, något högre än maxtaxan på 2 089 kronor i hyrd bostad. Antalet personer som berörs är därmed relativt få.

Av de pensionärer med bostadstillägg som bor i en hyrd bostad är det 75 000 som har en disponibel inkomst efter avdrag för hyra under 7 338 kronor. Vi utgår från gränsvärdet för ensamboende eftersom de allra flesta med bostadstillägg är ensamboende. Vi vet dock inte om de har hemtjänst och antalet som berörs är därför färre än de 75 000. För de som har hemtjänst finns olika maxtaxor beroende på hur mycket hjälp som pensionären behöver, varierar mellan cirka 300-2 089 kronor per månad. Om man har en maxtaxa på cirka 300 kronor för hemtjänst kan det i vissa kommuner motsvara ett besök per vecka. Maxtaxan beräknas utifrån omfattningen av äldreomsorg och nivån för 2 089 kronor motsvarar hemtjänst flera gånger per dygn, i många fall motsvarande mer än 55 timmar per vecka. Maxtaxan för pensionären är därför ofta betydligt lägre

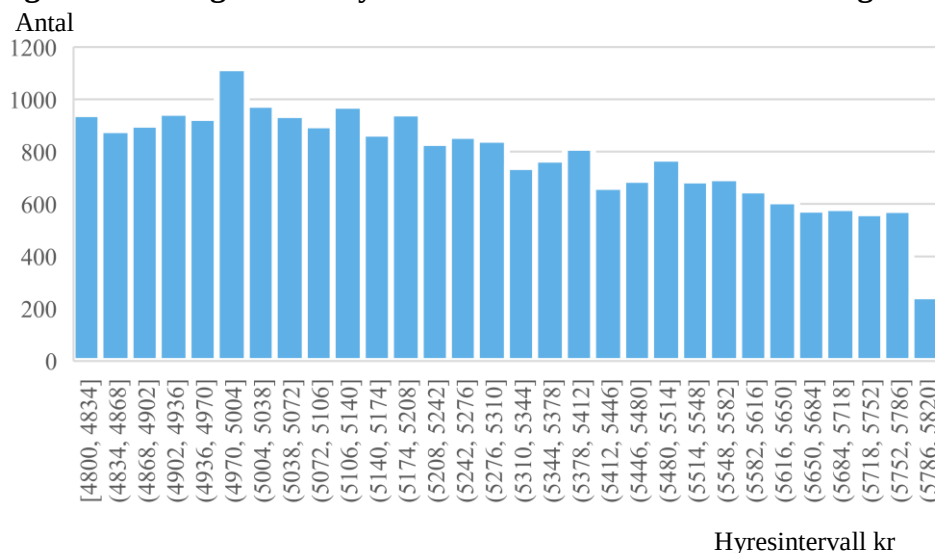
än 2 089 kronor i hyrd bostad, vilket innebär att de flesta pensionärer i hyrd bostad betalar enligt maxtaxan. Gränsvärdet för disponibel inkomst efter avdrag för hyra blir lägre när maxtaxan är lägre. Deras avgift påverkas därför i regel inte av förändringar i bostadstillägget.

Maxavgiften för äldreomsorgen är relativt låg vilket innebär att den faktiska avgiftsnivån som individen betalar för äldreomsorgen ofta är enligt maxtaxan. Avgiften för individen påverkas därmed i begränsad omfattning när beloppet för bostadstillägget ändras. Omsorgsavgiften påverkas inte om både hyran och bostadstillägget höjs eftersom beräkningen för avgiften baseras på disponibel inkomst efter avdrag för bostadshyra.

Bilaga histogram för hyror

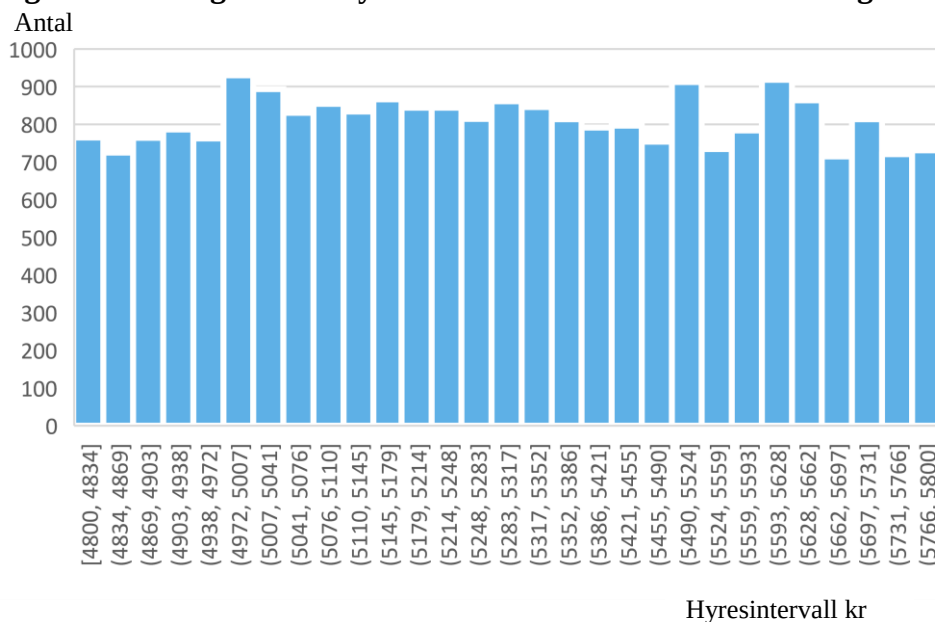
I denna bilaga visas några histogram för hyror 2015 och 2019 i intervallet mellan 4 800 och 5 800 kronor. Vi ser i nedanstående histogram att det är något fler som har en hyra vid 5 000 kronor år 2015.

Diagram 2. Histogram för hyror 2015 med samma urval som diagram 1



I nedanstående histogram för år 2019 är det något fler vid en hyra vid 5 600 kronor än vid övriga hyresnivåer men mönstret är inte lika tydligt som i diagram 2.

Diagram 3. Histogram för hyror 2019 med samma urval som diagram 1



För att se hur hyran ändras för de som ligger vid taket år 2015 väljer vi ut individer som avviker som mest 50 kronor från en hyra om 5 000 kronor.

Hyran för dessa individer utvecklas relativt normalt och det är inte många som har en hyra vid 5 600 kronor (tak för år 2019).

Diagram 4. Hyra 2019 för de med en hyra mellan 4950-5050 kr år 2015

