

**Enhed**  
Rådet for et alders-  
venligt Danmark

**Dato**  
22-11-2025

## Boligforhold for personer over 65 år

Den voksende ældrebefolkning kan medføre øget efterspørgsel efter boliger, som imødekommer ældres ønsker, behov og ressourcer. De kommende ældregenerationer forventes at have boligønsker, der adskiller sig fra tidligere generationer. Det kan give både udfordringer og muligheder.

### Udvikling på pleje- og ældreboligområdet

Undersøgelser fra Realdania viser, at det at bo sammen med andre kan være med til at afhjælpe ensomhed og give højere livskvalitet. Hele 93 pct. af beboerne i seniorbofællesskaber fortæller således, at de oplever øget livskvalitet, og 76 pct. oplever bedre sociale relationer<sup>1</sup>.

Der opføres mange lejeboliger i de centrale dele af de danske byer, som har en ældre befolkningsgruppe som primær målgruppe. Der er fx sket en fordobling af seniorbofællesskaber siden 2016<sup>2</sup>. Ifølge Realdania var der i 2023 mindst 405 seniorbofællesskaber, der dækker over mindst 11.802 boliger, der enten eksisterede, var i gang med at blive bygget eller var planlagt til at blive bygget. Der er dog fortsat betydelig ventetid på seniorbofællesskaber<sup>3</sup>. Opgørelser fra Realdania viser, at der er behov for flere seniorbofællesskaber, og en analyse fra VIVE viser, at ca. hver tredje respondent tilkendegiver, at de har en præference for at bo i seniorbofællesskab i fremtiden<sup>4</sup>.

En analyse fra Realdania (2022) viser, at 60 pct. af parcelhuse er beboet af +50-årige, og ca. 60 pct. af befolkningen ejer deres egen bolig indtil 80-årsalderen<sup>5</sup>. Det kan betyde, at nogle ældre oplever sig "låst" i en stor bolig, som kræver vedligeholdelse, og som er dårligt beliggende i forhold til, at den ældre kan klare sig, når kræfterne svinder ind. Det kan også begrænse flyttekæder og bidrage til en mindre optimal udnyttelse af boligmassen ved fx at det kan være svært for yngre generationer at komme ind på boligmarkedet. Dette kan på den anden side også ses som udtryk for, at de ældre er bedre i stand til og ønsker at blive i egen bolig i længere tid.

Ældreredegørelsen 2025 viser, at knap 38.100 personer over 67 år i 2024 boede på plejehjem, svarende til 3,4 pct. af befolkningen. Opgørelser fra Ældre Sagen viser, at beboerne i gennemsnit er ca. 81,4 år, når de flytter ind, og at de i gennemsnit lever 2 år og 6 måneder efter, at de er flyttet på plejehjem.

---

<sup>1</sup> [Rum og fællesskaber for ældre](#)

<sup>2</sup> [Boom i seniorbofællesskaber: Antallet af boliger er tredoblet på under ti år](#)

<sup>3</sup> [Rum og fællesskaber for ældre](#)

<sup>4</sup> [Ældres boligsituation og fremtidige boligønsker](#)

<sup>5</sup> [Befolkningsudvikling-og-seniorboliger\\_Hovedrapport.pdf](#)

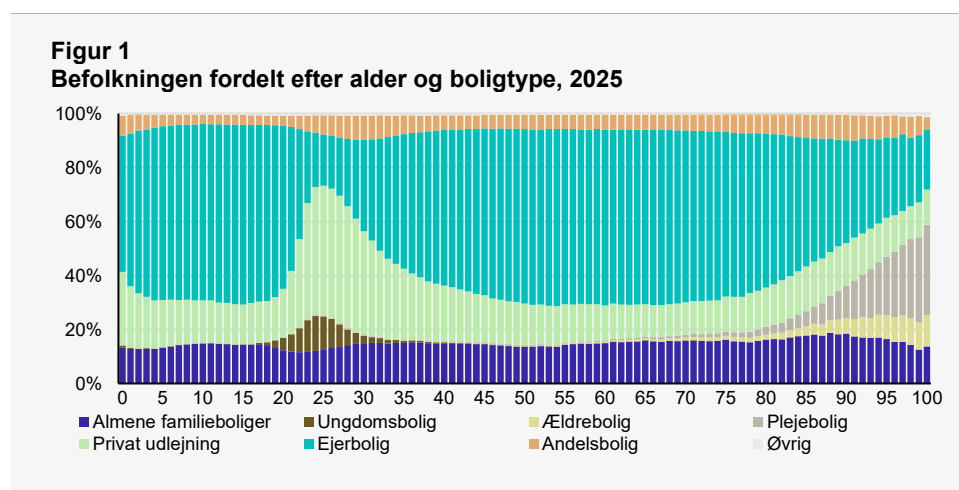
En undersøgelse udarbejdet af VIVE for Social-, Bolig- og Ældreministeriet i 2023<sup>6</sup> viste, at antallet af permanente plejeboliger på landsplan er faldet med to pct. fra ca. 45.000 til 44.000 i perioden fra 2010 til 2021. Undersøgelsen peger desuden på, at der er store geografiske forskelle i, hvordan udviklingen ser ud rundt om i landet. I landkommunerne er antallet af plejeboliger i perioden faldet med fem pct., mens tallet for København er tre pct. Antallet af plejeboliger i de øvrige kommuner har i perioden ligget stabilt.

VIVE påpeger i deres undersøgelse, at det stigende antal ældre i Danmark medvirker til at tydeliggøre udviklingen. Hvis antallet af plejeboliger opgøres pr. 1.000 ældre over 80 år, er faldet i andelen af plejeboliger i perioden 23 pct. Med til billedet hører imidlertid, at øget brug af rehabilitering og pleje i kommunerne har medvirket til, at flere ældre bor længere i deres egen bolig eller i en ældrebolig. Samt at Social- og Boligministeriet vurderer, at den nuværende finansieringsstruktur for almene plejeboliger er tilstrækkelig til at tilvejebringe det nødvendige antal plejeboliger i fremtiden.

### Mange over 65 år bor i ejerboliger

Der er forskelle på de typer boliger man bor i på tværs af alderstrin, jf. figur 1. Blandt personer på 67 år og derover bor 58 pct. i en ejerbolig. Andelen er personer over 67 år i ejerboliger er faldende samtidig med, at stigende andel bor i pleje- og ældreboliger.

En spørgeskemaundersøgelse fra EjendomDanmark (august 2025) viser, at 51 pct. af respondenterne over 65 år bor i ejerboliger, men at det er 32 pct. som angiver, at en ejerbolig er deres foretrukne boligtype. 64 pct. af aldersgruppen har angivet lejeboliger (både almen og privat leje) som deres ønskede boligtype.

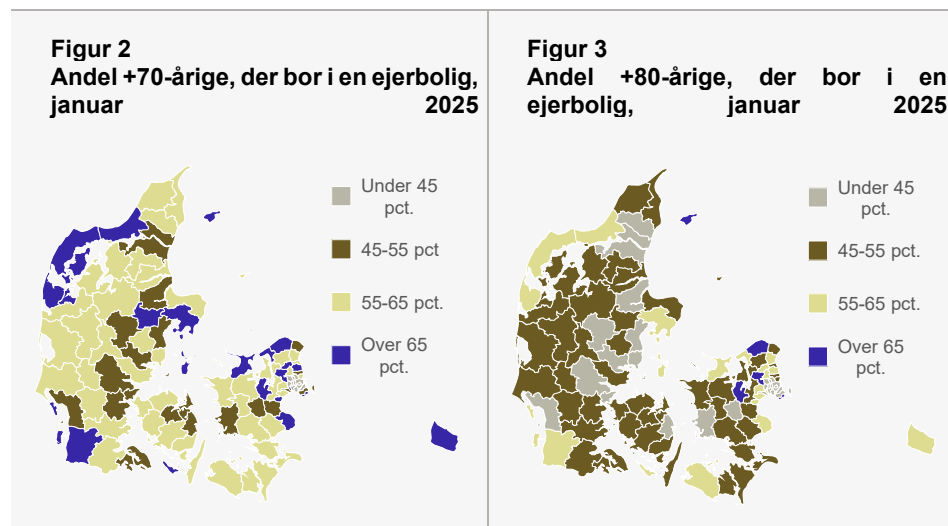


Anm.: Figur 1 viser andelen af personer på alderstrinnet fordelt på boligtyper.  
Kilde: Social- og Boligstyrelsen

Der er kommunale forskelle i, hvor mange ældre, der bor i ejerboliger. Ser man på personer 70+ er der 10 kommuner, hvor under 45 pct. bor i ejerboliger. Tilsvarende er der 24 kommuner, hvor over 65 pct. bor i ejerboliger, jf. figur 2. Ser man kun på personer 80+ er der 25 kommuner, hvor under 45 pct. bor i en ejerbolig, jf. figur 3.

<sup>6</sup> [Kortlægning af udviklingen på plejehjemsområdet](#)

Forskellene på tværs af kommuner skal bl.a. ses i lyset af, hvordan udbuddet af boligtyper er i kommunen.



Anm.: Figureerne viser andelen af hhv. +70-årige og +80-årige, der bor i en ejerbolig fordelt på kommuner. Landsgennemsnittet for +70-årige er 55 pct., og landsgennemsnittet for +80-årige er 46 pct.

Kilde: Statistikbanken og egne beregninger.

### Tidligere iværksatte regeringsinitiativer

Der er inden for de seneste år igangsat en række initiativer i relation til ældreboligområdet.

Som følge af aftalen om en reform af ældreområdet er kommunerne med lov om lokalplejehjem pr. 1. januar 2025 givet mulighed for at etablere 'lokalplejehjem'. Lokalplejehjem skal bl.a. medvirke til at styrke borgerens valgmuligheder mellem kommunale og private plejehjem. Det bemærkes i den forbindelse, at partierne bag aftalen har en ambition om, at der frem mod 2030 skal ske en fordobling i antallet af alternativer til kommunale plejehjem svarende til ca. 3.000 nye boliger i form af friplejehjem og lokalplejehjem.

I aftale om en reform af ældreområdet, blev rammerne for etablering af støttede friplejeboliger forbedret. Friplejeboliger omfattes nu af ordning med 100 pct. statsgaranterede lån og obligationer til finansiering af almene boliger. Finansieringsordningen gælder alene i landområder, hvor markedsvilkårene ikke gør det muligt at etablere udstøttede friplejeboliger. Hertil blev kvoten for støtte til opførsel af friplejeboliger hævet fra 225 til 400 boliger om året.

I Grøn Boligaftale, blev der afsat en investeringsramme på 4,8 mia. kr. i årene 2020-2026 til at gøre eksisterende almene boliger bedre tilgængelige.

I Fonden for blandede byer er der afsat 50 mio. kr. til en seniorboligpulje. Puljen er målrettet demonstrationsprojekter, hvor eksisterende almene boliger og -boligområder omdannes, så de bliver mere egnede til seniorer. Derudover blev der afsat 5 mio. kr. til en enhed til fremme af bygge- og bofællesskaber, herunder også seniorbofællesskaber. Med aftale om Styrkede rammer for alment boligbyggeri af d. 17. december 2025 er der etableret en ny ordning for almene

seniorbofællesskaber. I regi af Fonden for blandede byer afsættes der 500 mio. kr. i perioden 2026-2029 til ordningen, hvor Landsbyggefonden kan give et supplerende grundkapitallån og dermed reducere kommunernes grundkapital ved etablering af almene seniorbofællesskaber. Implementering af aftalen forudsætter en lovændring, og lovforslag herom forventes fremsat i foråret 2026.

Regeringen har derudover lanceret tiltag med henblik på at fremme seniorbofællesskaber som andelsboliger.

### **Seniorbofællesskaber**

Der eksisterer ikke en fast definition på bofællesskaber i lovgivningen, men de kan etableres efter forskellige regler alt efter ejerformen. Undtagelsen er almene bofællesskaber, der er beskrevet i almenboligloven, hvor der skelnes mellem kollektive og individuelle bofællesskaber. Derfor er der heller ikke en fast aldersgrænse, der definerer et seniorbofællesskab, men oftest er det for personer over 55 år uden hjemmeboende børn.

Seniorbofællesskaber kan etableres som almene lejeboliger, private lejeboliger, andelsboliger, ejerboliger eller med blandede ejerformer. I 2021 udgjorde 44 pct. almene boliger, 25 pct. andelsboliger, 14 pct. ejerboliger, 8 pct. private lejeboliger, mens 9 pct. af bofællesskaber var opført med blandede ejerformer.

BUILD på Aalborg Universitet har med støtte fra Realdania i 2021 kortlagt danske bofællesskaber i samarbejde med Bofællesskab.dk. Kortlægningen viser, at der i 2021 fandtes 235 seniorbofællesskaber med 5.500 boliger, hvilket svarer til ca. 58 pct. af det samlede antal boliger i bofællesskaber i Danmark. Størstedelen af seniorbofællesskaber er beliggende i byer med 2.000-10.000 indbyggere.

Denne kortlægning viser også, at der er en overrepræsentation af kvinder i seniorbofællesskaber, men at der er en ligelig fordeling mellem enlige og par. Derudover viser en undersøgelse fra VIVE, at det overvejende er ressourcestærke ældre, der lever i seniorbofællesskaber.

Realdania har i 2024 kortlagt antallet af seniorbofællesskaber. Kortlægningen viser, at der især i 2002-2003 blev færdiggjort nye seniorbofællesskaber, samt at der siden 2019 er sket en stor stigning i nye seniorbofællesskaber. Den hidtil største vækst i antal nye seniorbofællesskaber er sket de sidste 5 år.

### *Almene seniorbofællesskaber*

Almene familie- og ældreboliger kan indrettes som bofællesskaber. Der er ikke fastsat særlige regler om indretning af bofællesskaber, men der vil som regel være større fællesarealer (køkken, spisesal, værksteder o.l.) i bebyggelsen. Seniorbofællesskaber er udbredte og består oftest af almene familieboliger. Det særlige ved bofællesskaber er, at kommunen og boligorganisationen kan aftale, hvordan udlejningen skal foregå, herunder kan beboerne blive inddraget i udvælgelsen af beboere til ledige boliger. Det er almindeligt for seniorbofællesskaber, at beboere skal være 55 år og ikke have hjemmeboende børn. Herudover kan der være hensyn til en kønsmæssig balance ved udvælgelse af nye beboere. Bofællesskaber kan også bestå af almene

ældreboliger. Her er der ligeledes mulighed for, at udlejningen aftales med boligorganisationen, dog skal beboerne (mindst et af medlemmerne af husstanden) opfylde betingelser for at tilhøre målgruppen for almene ældreboliger.

#### *Barrierer for etablering af seniorbofællesskaber*

Den øgede efterspørgsel efter at bo med fællesskabet i centrum har skabt et større behov for viden om gældende regler og erfaringer på området. For at understøtte et øget vidensgrundlag blev der med den politiske aftale om *Fonden for blandede byer* fra 2021 afsat penge til en vejledningsenhed i Social- og boligstyrelsen. Enheden har afsluttet deres arbejde i 2025, men har f.eks. udarbejdet informations- og vejledningsmateriale, som er tilgængeligt på <https://www.sbst.dk/bolig/bygge-og-bofaellesskaber/bofaellesskaber>.

Enheden har belyst, at der særligt er barrierer ved bofællesskaber som etablerer sig med blandede ejerformer. Erfaringer viser, at de forskellige ejerformers lovgivningsmæssige rammer kan udgøre en barriere for at indgå i det samlede daglige økonomiske fællesskab – her særligt de almene boligorganisationers muligheder for at indgå i fælles tiltag. Dette kan bl.a. ses i forhold til fælles finansiering af den løbende drift og vedligehold af ude- og fællesarealer, deleøkonomiske ordninger (f.eks. delebilsordning) samt etablering af fælles spildevandsforsyning mv.

#### *Planlovens regler ifm. oprettelse af seniorbofællesskaber*

Planloven regulerer rammerne for kommunernes planlægning, herunder regler om kommunernes muligheder for at regulere et områdes bebyggelse og anvendelse i en lokalplan, samt kommunernes landzonadministration. Planloven regulerer ikke oprettelse af bofællesskaber, herunder seniorbofællesskaber.

#### Lokalplanlægning

Planlovens lokalplankatalog indeholder en udtømmende liste over, hvad der kan bestemmes i en lokalplan. Kommunen har med planlovens lokalplankatalog mulighed for at planlægge for boligområder med ret præcise bestemmelser om boliger, friarealer, fællesanlæg m.v., som i vis grad vil kunne understøtte etablering af bofællesskaber. Men der kan ikke i en lokalplan stilles krav om etablering af bofællesskaber.

Det er bl.a. muligt i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om lejlighedsstørrelser og antal lejligheder i et boligområde. Det er også muligt at fastsætte bestemmelser om anvendelse af de enkelte bygninger, herunder også om etablering af fællesanlæg. I nye boligområder kan der desuden fastsættes bestemmelser om etablering af grundejerforeninger, som får pligt til at etablere og drifte fællesarealer og fællesanlæg i området.

Ved planlægning for et nyt boligområde kan kommunen bestemme, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger. Hvis det er planlægningsmæssigt relevant, kan det fremgå af lokalplanens redegørelse, at de planlagte boliger forudsættes anvendt af en bestemt brugergruppe som fx ældre eller seniorer, men der kan ikke fastsættes bestemmelser om en bestemt brugerkreds. Det er således ikke muligt

at forbeholde boligerne for bestemte brugere som fx et seniorfællesskab.

#### Landzone

Efter de gældende regler i planloven er der begrænsede muligheder for at etablere nye boliger i landzone, hvilket også begrænser mulighederne for at opføre bofællesskaber. Det følger af Planklagenævnets praksis, at der som altovervejende hovedregel gives afslag på ansøgninger om at opføre nye fritliggende boliger i det åbne land og ansøgninger om at opføre boliger i landområder med spredt bebyggelse. Tæt på byzone og lige uden for landsbyer er Planklagenævnets praksis særligt restriktiv for at sikre en klar grænse mellem by og land.

Dog kan kommunen efter planlovens § 35, stk. 10, meddele landzonetilladelse til etablering af flere boligheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at bolighederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. Der er ikke i planloven noget til hinder for, at boliger, der tillades etableret i eksisterende bygninger i landzone, vil kunne etableres som seniorboligfællesskaber.

Derudover har kommunen mulighed for at udarbejde en landzonelokalplan for nye boliger i en landzonelandsby, så længe der ikke er tale om egentlig byudvikling. Ved vurderingen af, om der er tale om egentlig byudvikling vil der i alle tilfælde skulle foretages en konkret vurdering bl.a. i forhold til landsbyens samlede størrelse, mulighederne for at indpasse ny bebyggelse inden for de eksisterende rammer m.v.

Endelig vil kommunerne på baggrund af den strategiske planlægning for landsbyer kunne vurdere, om levedygtige landsbyer, der ikke allerede er byzone, kan overføres til byzone. I så fald vil der kunne udarbejdes lokalplaner for boligområder i byzone som beskrevet ovenfor under lokalplanlægning.