

Tjänsteutlåtande  
Socialförvaltningen

Till: Vård- och  
omsorgsnämnden

Datum: 2025-03-10  
Diarienummer: VON 2024/0127

## Förändringar av uppsägningstid i hyresavtal i särskilda boenden

### Sammanfattning

Socialförvaltningen föreslår att Vård- och omsorgsnämnden ska erbjuda möjlighet till kortare uppsägningstid än den lagstadgade på de särskilda boenden där nämnden är hyresvärd.

### Beslutsförslag

#### Vård- och omsorgsnämnden beslutar

Uppsägningstiden är 30 dagar i hyresavtal avseende lägenhet i särskilda boenden där Vård- och omsorgsnämnden är hyresvärd utom i de fall då hyresgästen önskar att den lagstadgade uppsägningstiden ska gälla. Om en hyresgäst har avlidit kan en uppsägningstid om 14 dagar tillämpas om dödsboet begär det.

#### Ärendet

Över tid har det på olika sätt framställts synpunkter på de uppsägningstider som tillämpas i hyresförhållanden i särskilda boenden (SÄBO) där Vård- och omsorgsnämnden är hyresvärd. Många hyresgäster respektive anhöriga önskar att uppsägningstiden skulle vara kortare än den som Vård- och omsorgsnämnden tillämpar.

Jordabalkens (JB) 12 kap. reglerar hyresförhållanden. Många av reglerna har uppställt till skydd för hyresgästen. Enligt 12 kap. 4-5 §§ JB så upphör ett hyresavtal som ingåtts på obestämd tid som huvudregel vid månadsskiftet som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen.

Om en hyresgäst har avlidit får dödsboet inom en månad från dödsfallet säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen, 12 kap. 5 § JB.

Vid hyresavtal mellan boenden i SÄBO och Vård- och omsorgsnämnden har jordabalkens regler tillämpats. Undantag har endast gjorts när ny boende kunnat flytta in innan uppsägningstidens slut.

Flertalet privata aktörer samt andra kommuner tillämpar kortare uppsägningstid i SÄBO än den lagstadgade. Det går att komma överens om kortare uppsägningstid än de i lagen angivna. Avtal om kortare uppsägningstider gäller för hyresgästen om denne vill säga upp hyresavtalet. Hyresvärden måste däremot alltid iaktta de i lagen angivna uppsägningstiderna om hyresgästen önskar det.

Vid situationer då en boende antingen avlider eller vill byta boende måste den boende alternativt dödsboet idag betala hyreskostnaden för hela uppsägningstiden. Endast om en annan person kan erbjudas den aktuella lägenheten tidigare kan den boende/dödsboet undgå hyreskostnaden under uppsägningstiden. Detta kan innebära att en person som vill byta särskilt boende får dubbla hyreskostnader, dels för den lägenhet som avflyttas och dels för det nya boendet.

Då det föreligger stora skillnader i uppsägningstiden på olika särskilda boenden kan kostnaden göra att en enskild inte har råd att byta särskilt boende trots en stark önskan om det. I och med att andra boenden har kortare uppsägningstider kan det vidare vara så att en enskild avstår från initialt erbjuden plats i boende där Vård- och omsorgsnämnden är hyresvärd i väntan på plats i annat boende.

## Förvaltningens slutsatser

Omvärldsbevakning har vidtagits för att undersöka hur privata och kommunala aktörer i kommunen samt närliggande kommuner hanterar uppsägningstider i SÄBO:n. Uppsägningstiderna varierar men generellt är de kortare än de som tillämpas i SÄBO:n där VON är hyresvärd. Förvaltningens uppfattning är att det skulle vara önskvärt att ha kortare uppsägningstider likt andra aktörer då det är svårt att motivera t ex anhöriga att betala för en bostad i SÄBO under uppsägningstiden om tre månader.

Om Vård- och omsorgsnämnden står fast vid att det aldrig ska göras undantag från de lagstadgade uppsägningstiderna skulle anhöriga kunna använda lägenheten för andra ändamål under uppsägningstiden, dvs. att lägenheten användas av personer som inte har biståndsbeslut och behov av plats i särskilt boende.

Förvaltningens uppfattning är att enskildas självbestämmande och önskemål i större utsträckning skulle tillgodoses om uppsägningstiden i hyresförhållanden i SÄBO:n kunde avtalas till 30 dagar om hyresgästen önskar det.

Vidare gör skillnaderna i vilken uppsägningstid som tillämpas att platserna på olika SÄBO:n blir valbara på olika villkor vilket snedvrider konkurrensen mellan boendena. De särskilda boendena ska kunna konkurrera på likvärdiga villkor vilket inte blir fallet om uppsägningstiderna varierar mycket.

Det kommer innebära en minskad intäkt i form av hyra under uppsägningstid om Vård- och omsorgsnämnden skulle besluta om kortare uppsägningstider, dvs. uppsägningstid om 30 dagar respektive 14 dagar vid dödsfall.

I och med att prognosen är att fler kommer behöva platser på SÄBO är dock förvaltningens uppfattning att lägenheterna kommer hyras ut i större omfattning framöver och att det därmed inte kommer vara något större glapp i hyresintäkter avseende lägenheter i SÄBO:n.

## Bilagor

1. Jämförelse uppsägningstider SÄBO

Mona Bakhshi Poor  
Socialdirektör

Josefin Bandh  
Avdelningschef

**Skickas till**  
Namn

# Verification

Transaction 09222115557542174484

## Document

**\_VON 2024\_0127-01 Förändringar gällande uppsägningstid av hyresavtal i särskild boende**  
Main document  
3 pages  
*Initiated on 2025-03-21 11:20:41 CET (+0100) by Katarina Jupén Morell (KJM)*  
*Finalised on 2025-03-21 12:46:17 CET (+0100)*

## Initiator

**Katarina Jupén Morell (KJM)**  
Österåkers kommun  
Company reg. no. 212000-2890  
*katarina.jupenmorell@osteraker.se*

## Signatories

**Mona Bakhshi Poor (MBP)**  
*mona.bakhshipoor@osteraker.se*  
*Signed 2025-03-21 11:21:28 CET (+0100)*

**Josefin Bandh (JB)**  
*josefin.bandh@osteraker.se*  
*Signed 2025-03-21 12:46:17 CET (+0100)*

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

