

# Rutin om hyresavtal särskilt boende inom äldreomsorgen

Socialförvaltningen, Motala kommun



**Beslutsinstans:** Socialdirektör  
**Datum:** 2018-02-05  
**Reviderande instans:** Socialdirektör  
**Datum:**  
**Gäller från:** 2019-02-12

**Diarienummer:** 18/SN 0009  
**Paragraf:**  
**Diarienummer:**  
**Paragraf:**

---

# Rutin om hyresavtal särskilt boende inom äldreomsorgen

## Inledning

Syftet med rutinen är att klargöra vad som gäller när ett hyresförhållande inleds respektive upphör. Syftet är också att klargöra vad som gäller när hyresgästen avlidit och närstående/andra vill ha tillträde till lägenheten.

För hantering kring detta finns blanketter för första- respektive andrahandskontrakt i äldreboende samt bilaga avseende parboende i Viva.

**Bilagor:** Bilaga 1 Exempel på fullmakt dödsbo  
Bilaga 2 Exempel på fullmakt omhändertagande av egendom  
Bilaga 3 Exempel på informationsbrev till dödsbodelägare/närstående

## Gällande rätt

Jordabalken 12 kap. Hyra (hyreslagen)

18-20 kap. Ärvdabalken.

Handläggning av dödsbo – se Motala kommuns intranät.

[www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se) om dödsfallsintyg.

## Rutin

### Tilldelning av plats i äldreboende

För lägenhet i särskilt boende/äldreboende krävs biståndsbeslut enligt socialtjänstlagen (2001:453). Administrativ assistent vid äldreboendet meddelar omgående placeringsansvarig datum för upphörande (när en lägenhet blir ledig). Placeringsansvarig fördelar platsen och kommer överens med boendet (enhetschef eller administrativ assistent) om datum för inflyttning. Administrativ assistent meddelar placeringsansvarig när bostaden är städad och klar för inflyttning.

### Tecknande av hyresavtal och debitering av hyra

Motala kommun blockhyr alla äldreboenden utom Samuelsberg, Strandvägen och Vileborg av Bostadsstiftelsen Platen. Därför blir de boende andrahandshyresgäster i samtliga äldreboenden utom Samuelsberg, Strandvägen och Vileborg. Det finns mallar för både första- och andrahandskontrakt i Viva.

Administrativ assistent skriver ut hyresavtalet och eventuellt med/parboendeavtal från Viva i två exemplar (första- eller andrahandsavtal beroende på vilket äldreboende). Enhetschefen

skriver under hyresavtalet för kommunens räkning samt ombesörjer att hyresgästen/dennes ställföreträdare skriver under. Hyresavtalet ska skrivas under av den blivande hyresgästen inom en vecka från när erbjudande om ledig lägenhet lämnats. Om avtalet inte skrivs under inom denna tid kan lägenheten erbjudas nästa sökande i kön. Kommunens exemplar av avtalet förvaras på äldreboendet. Någon papperskopia av hyresavtalet behöver inte skickas till socialkontoret eftersom uppgifterna finns i Viva.

Debitering av hyran startar från och med att lägenheten är inflyttningsklar och hyresavtalet är underskrivet. Hyran debiteras i efterskott från detta datum oavsett när den boende flyttar in. Om den boende inte har råd med dubbelhyra kan avgiftshandläggarna kontrollera den boendes ekonomi och vid behov reglera dubbelhyran.

## **Hyresförhållandet upphör**

Uppsägningstiden är tre månader. Om hyresgästen har avlidit får dödsboet inom en månad från när dödsfallet har konstaterats säga upp avtalet med en månads uppsägningstid. Ansvaret för att iordningställa lägenheten och att betala hyra under uppsägningstiden åligger dödsboet.

För att boendekedjan ska kunna upprätthållas är det viktigt att lägenheten töms på möbler och tillhörigheter. I första hand kontaktas begravningsbyrå/legal företrädare och för att ta reda på vem som förvaltar dödsboet. Be dödsboförvaltaren att se till att lägenheten töms så att flyttstädning och besiktning kan genomföras inför nästa hyresgäst.

Om dödsbodelägare inte kan ombesörja flytt inom rimlig tid bör dessa lämna medgivande till utflyttning och magasinering alternativt en fullmakt där de avsäger sig allt anspråk på tillhörigheterna. Om dödsboet/legal företrädare inte kan hantera detta ska hyresvärden enligt 12 kap. Jordabalken (hyreslagen) ansvara för kostnader och verkställande av tömning och magasinering upp till sex månader. Det innebär att vårdgivaren/kommunen i första hand ska tömma rummet och om plats finns på äldreboendet magasinera möblerna och andra tillhörigheter upp till sex månader. I andra hand kontakta en firma för magasinering av möbler och tillhörigheter.

I normalfallet är både dödsbo och verksamhet betjänta av att uppsägningstiden är kortare. För att dödsboet ska undvika onödig hyreskostnad och verksamheten ska få tillgång till ledig lägenhet finns det möjlighet att förkorta uppsägningstiden. Så snart lägenheten har tömts, städningen godkänts och nycklar lämnats tillbaka upphör debitering av hyresavgiften.

## **Beträda lägenheten och ta hand om den avlidnes egendom**

När den avlidnes kropp har transporterats till kylrum/bårhus ska dörren låsas till lägenheten. Det är nu ett dödsbo som inte får beträdas utan dödsbodelägarnas närvaro eller samtycke.

God man- och förvaltarskapet upphör i och med dödsfall varför god man/förvaltare inte har rätt att tillträda bostaden i den egenskapen (men de kan vara dödsbodelägare).

Innan delägarna i dödsboet är fastställda kan någon tillfälligt behöva ta hand om och vårda den avlidnes egendom. Oftast är det den avlidnes partner/barn som tar hand om sådant som inte kan vänta till bouppteckningen är klar. För att företräda dödsboet måste man kunna visa sin behörighet. Om någon som säger sig företräda dödsboet vill få tillträde till lägenheten ska denne visa att han/hon har fullmakt<sup>1</sup> från samtliga dödsbodelägare. Detta gäller även de som

---

<sup>1</sup> En fullmakt är en utfästelse från en fullmaktsgivare/huvudman till tredje man om att en särskilt utsedd person (fullmäktigen) har rätt att företa rättshandlingar i fullmaktsgivarens namn.

har nyckel till lägenheten. Personalen på äldreboendet får utgå från att fullmakten är korrekt och att fullmaktshavaren har de befogenheter som fullmakten visar. Om personal misstänker att inte alla dödsbodelägare skrivit fullmakt kan man be fullmaktshavaren att visa en släktutredning (som beställs från Skatteverket). Ta en kopia av fullmakten. Även personal har möjlighet att be om en släktutredning från Skatteverket.

**Omhändertagande av läkemedel:** Läkemedlen tillhör dödsboet. Sjuksköterska ska erbjuda dödsboet att äldreboendet ombesörjer retur av läkemedel till apotek för destruktions.

**Omhändertagande av förskrivna hjälpmedel:** Personal kan plocka ur hjälpmedlen ur lägenheten (i samband med dödsfallet) för att arbetsterapeut/sjukgymnast ska kunna återlämna dem till hjälpmedelscentrum utan fördröjning (OBS! Detta gäller inte hjälpmedel som är inköpta av den boende).

## **Vad är ett dödsbo?**

Ett dödsbo är en död persons tillgångar och skulder. Dödsboet är en juridisk person som existerar fram till dess att det upplöses genom arvskifte. Innan dess ska det förvaltas av dödsboets delägare tillsammans. Dödsbodelägare kan vara den dödes efterlevande make eller sambo, arvingar och universella testamentstagare. Dödsbodelägarna förvaltar dödsboet tillsammans och beslutar gemensamt om vad som ska göras, exempelvis ta hand om möbler, värdesaker och annat lösöre. Om någon ensam ska representera dödsboet måste han eller hon ha fått en fullmakt från alla övriga dödsbodelägare. I stället för att dödsbodelägarna har hand om förvaltningen kan de utse en bouppteckningsman, eller låta tingsrätten utse en. Ett dödsbo kan också företrädas av en testamentsexekutor.

## **Gallring av avtal**

Enhetschefen ansvarar för att gallra (förstöra) hyresavtalen två år efter att hyresförhållandet upphört. Se Dokumenthanteringsplan Äldreomsorgsverksamhet (11/SN 0131. SN § 115). Inga hyresavtal ska skickas till arkivet.

## **Rutin**

Administrativ assistent	Meddelar placeringsansvarig datum för upphörande (när en lägenhet blir ledig/städad och klar för inflyttning)
Placeringsansvarig	Fördelar platsen (lägenheten) och kommer överens med enhetschefen eller administrativ assistent om datum för inflyttning
Enhetschef eller delegat	Skriver under hyreskontrakt och ombesörjer att hyresgästen skriver under
Enhetschef eller delegat	Bestämmer utifrån visad fullmakt vem som får lämnas tillträde till avlidens lägenhet.
Enhetschef eller delegat	Kontaktar dödsboet och kommer överens om när lägenheten ska vara städad och inflyttningsklar för nästa boende.
Enhetschef eller delegat	Ansvarar för att gallra (förstöra) hyresavtalen två år efter att hyresförhållandet upphört.

## Fullmakt

Jag ger härmed fullmaktstagaren rätt att företräda mig som dödsbodelägare i dödsbo angivet i denna fullmakt och förvalta dödsboets tillgångar och skulder tills dess att dödsboet är upplöst genom bouppteckning eller dödsboanmälan.

Gäller dödsbo efter

Namn \_\_\_\_\_

Personnummer \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_

Underskrift fullmaktsgivare

\_\_\_\_\_

Underskrift fullmaktstagare

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande

\_\_\_\_\_

Namnförtydligande

Ifylld och undertecknad fullmakt skickas till: Enhetschefen vid aktuellt boende

## Fullmakt

Motala kommun får härmed fullmakt att ombesörja tömning och städning av lägenhet nummer ..... på ..... äldreboende som disponerats av .....

Motala kommun får härmed även rätt att avyttra de föremål som flyttas ur bostaden när bostaden städas och töms.

---

Ort och datum

---

Underskrift fullmaktsgivare

---

Namnförtydligande

Ifylld och undertecknad fullmakt skickas till: Motala kommun, Socialkontoret, Stöd vuxna och äldre, 591 86 Motala

### Bilaga 3 Exempel på informationsbrev till dödsbodelägare/närstående

#### **Information**

För att underlätta för dig och vår personal avseende tillträde till den avlidnes lägenhet, uppsägning av hyresavtal m.m. vill vi lämna följande information.

Dödsboet är en juridisk person som existerar tills arvsförfarandet är klart. Innan dess förvaltas det av dödsboets delägare tillsammans. Dödsbodelägarna beslutar gemensamt. Är du enda arvinge och det inte finns någon annan testamentstagare sköter du ensam boet.

För att företräda dödsboet måste man kunna visa sin behörighet. Om någon som säger sig företräda dödsboet vill få tillträde till lägenheten ska denne visa att hon/han har fullmakt från de andra dödsbodelägarna.

Om personalen upplever att det är osäkert om fullmakt finns från alla dödsbodelägare kan de be dig att visa en släktutredning. En släktutredning kan du beställa från Skatteverket.

Hör gärna av dig om något är oklart!

Med vänlig hälsning

.....

Enhetschef