

REGERINGSRÄTTENS DOM

Mål nr
7304–7306-07

meddelad i Stockholm den 20 januari 2009

KLAGANDE

1. AA, mål nr 7304–7305-07
2. Dödsboet efter BB, mål nr 7306-07

Ombud för båda

CC

MOTPART

Trollhättans kommun
Omsorgsnämnden
Box 981
461 29 Trollhättan

ÖVERKLAGADE AVGÖRANDE

Kammarrättens i Göteborg domar den 12 november 2007
i mål nr 3388-06, 3391-06 och 3394-06 (bilagor)

SAKEN

Avgift enligt 8 kap. socialtjänstlagen

REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Regeringsrätten undanröjer underinstansernas avgöranden och visar målen åter till Trollhättans kommun för förnyad handläggning.

Dok.Id 63719

Postadress
Box 2293
103 17 Stockholm

Besöksadress
Wallingatan 2

Expeditionstid
09:00-12:00
13:00-15:00

Telefon
08-561 676 00
Telefax
08-561 678 20

YRKANDEN M.M.

AA och dödsboet efter BB överklagar kammarrättens domar och anför bl.a. följande. När hon och BB efter utredningar befanns vara i behov av ständig tillsyn fick de möjlighet att flytta till ett äldreboende med tillgång till personal dygnet runt. De fick ta de rum som erbjöds. Det var inget tal om att det var fråga om hyresavtal. Det var först när de fick sina första fakturor som de fick veta att de skulle erlägga hyra. De blev chockade över att var och en av dem skulle betala 50 procent mer för ett rum än vad hela deras trerumslägenhet hade kostat. Kommunen har överträtt kommunallagen när den tar ut en hyra som överstiger självkostnaden. – Man kan undra om kommunen verkligen anser att den ingått ett hyresavtal med BB som hade Alzheimers sjukdom. Det går knappast att tvinga fram ett rättvist hyresavtal med en person som är i absolut behov av ett särskilt boende. Personen i fråga är ju totalt i händerna på uthyraren eftersom andra alternativ normalt är uttömda. Ingen kan väl tänka sig att den som behöver sjukhusvård först måste skriva ett hyresavtal med sjukhuset innan man kan bli inlagd. De som måste ha ständig omvårdnad är i samma situation. – I de fall omvårdnaden kräver ett speciellt boende borde boendet räknas som en del i själva omsorgen och därmed ingå i högkostnadsskyddet. – Omsorgs-nämnden tar visserligen inte ut hyra med högre belopp än vad nämnden själv betalar. Bostadsbolaget är emellertid kommunalt vilket innebär att det ändå är kommunen som tar hem pengarna. – Högkostnadsskyddet infördes därför att kommunerna tog ut hutlösa avgifter av de äldre. Detta har emellertid lett till att kommunerna tar igen det man förlorat på avgifterna genom att ta ut allt högre hyror. Hyresgästföreningen har pekat ut ett antal orter som tar ut mer än självkostnaden för sina äldreboenden och till dessa hör Trollhättan. Det kommunala bostadsbolaget tar ut betydligt lägre hyror för studentbostäder med ungefär samma standard som deras boenden.

Omsorgsnämnden bestrider bifall till överklagandena och anför bl.a. följande. AA och BB bor/har bott i lägenheter i ett särskilt boende. Upplåtelsen av bostad har sin grund i ett muntligt hyresavtal enligt hyreslagen (dvs. 12 kap. jordabalken) och är således att hänföra till hyra. I hyran ingår hushållsel, uppvärmning, varmvatten och sophämtning. De boende hyr sina lägenheter i andra hand av kommunen som blockförhyr samtliga äldreboenden genom särskilda kontrakt tecknade med fastighetsägaren, dvs. det kommunala bostadsbolaget. Den hyra som tas ut av hyresgästen är densamma som bostadsbolaget hittills tagit ut av

kommunen för respektive boende. Förändringar i hyresnivån ska följa gällande förhandlingsordning. Hyran överstiger inte självkostnaden. För gemensamhetsdelar, personalutrymmen m.m. finns särskilda kontrakt tecknade mellan fastighetsägaren och kommunen. – Kommunen debiterar hyra, omvårdnadsavgift och mat. Avgift för vård debiteras enligt 8 kap. socialtjänstlagen (2001:453), SoL, efter en individuell prövning av inkomster och förbehållsbelopp. Kostnaden för mat fastställs varje år med ledning av Konsumentverkets beräkningar och kommunens självkostnader.

Socialstyrelsen har yttrat sig i målen och anför bl.a. följande.

Lagrum, m.m.

Enligt 5 kap. 5 § första stycket SoL ska socialnämnden verka för att äldre människor får goda bostäder och ska ge dem som behöver det stöd och hjälp i hemmet och annan lättåtkomlig service. Enligt andra stycket ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. – Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken avser enligt 1 § avtal genom vilka delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Enligt paragrafens tredje stycke avses med bostadslägenhet en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Enligt 2 § ska hyresavtal upprättas skriftligen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Enligt kommentaren till hyreslagen är även ett muntligt avtal giltigt liksom ett muntligt tillägg till ett skriftligt avtal. Muntliga avtal bör dock undvikas, bl.a. eftersom det är svårare att bevisa vad som överenskommit om parterna är oense. (Holmqvist/Thomsson, En kommentar till hyreslagen, 7 uppl., s. 31).

Förarbeten, m.m.

År 1982 trädde den ”gamla” socialtjänstlagen (1980:620) i kraft och för första gången lagreglerades hela äldreomsorgen. I förarbetena föreslogs två delmål för äldreomsorgen: normalisering och självbestämmande. Normalisering innebär bl.a. att insatserna för de äldre bör så långt det är möjligt ges i samma former som för övriga medborgare (prop. 1979/80:1 s. 275).

År 1983 inrättades en arbetsgrupp inom Regeringskansliet med uppgift att överväga vissa frågor rörande de äldres och handikappades boenden. Bakgrunden var ett behov av att samlat överväga vad som kunde göras inom olika samhällssektorer för att förverkliga de mål som anges i bl.a. socialtjänstlagen, hälso- och sjukvårdslagen och i bostadsförbättringsprogrammet, nämligen att ge fler människor möjlighet att trots funktionsnedsättningar eller sjukdom, bo och leva i vanliga bostadsområden och få förutsättningar att leva ett rikare liv än det som bl.a. institutionsboendet

kan erbjuda. Arbetsgruppen överlämnade sitt betänkande *Bo på egna villkor* (SOU 1984:78) till regeringen hösten 1984. Utgångspunkten var att alla människor ska ha samma rättigheter i samhället och ges möjligheter till ett meningsfullt liv. För att detta skulle kunna förverkligas borde boende, service, vård och omsorg planeras utifrån följande principer: 1. Alla människor har rätt till en bostad där friheten och integriteten är skyddad. 2. De som behöver stöd och hjälp i sin dagliga livsföring eller som mer än tillfälligt behöver medicinsk eller annan vård ska kunna erbjudas sådan i bostadsmiljön eller i former som ger den enskilde stor självständighet. 3. Alla människor har, oberoende av behovet av vård, omsorg och service, rätt till en bostad med god tillgänglighet och god utrymmes- och utrustningsstandard i en miljö som ger förutsättningar för ett aktivt deltagande i samhällslivet.

På grundval av propositionen *Om förbättrade boendeförhållanden för gamla, handikappade och långvarigt sjuka* (prop. 1984/85:142) godkändes år 1985 ett program för förbättrade boendeförhållanden för gamla, handikappade och sjuka. I det sammanhanget godkändes principerna ovan som välfärdspolitiska mål.

I propositionen *Ansvar för service och vård till äldre och handikappade m.m.* (prop. 1990/91:14), den s.k. Ädelpropositionen, betonades att den äldre skulle ha möjlighet att få vård och omsorg oavsett boendeform. ”Olika former av social och medicinsk service ska i första hand kunna tillgodoses i den enskildes hem. Den enskilde ska emellertid kunna välja att flytta till en särskild boendeform för service och omvårdnad” (s. 39).

I samband med Ädelreformen gavs kvarboendepincipen ännu en innebörd: den äldre skulle även efter en flyttning till en särskild boendeform kunna få bo kvar där resten av livet och inte behöva flytta mellan olika särskilda boendeformer (a. prop. s. 51). Det särskilda boendet skulle ses som den äldres bostad och hem och inte som en institution. Ett konkret tecken på detta blev att den äldre tecknade ett hyresavtal för bostaden i det särskilda boendet.

Vid Ädelreformen övertog kommunerna drygt 30 000 sjukhemsplatser från landstingen. Av dessa hade ett stort antal inte en sådan utformning eller boendestandard att det gick att hyra ut dem som ”fullvärdiga bostäder” enligt hyreslagen. Som exempel kan nämnas flerbäddsrumsrum, dubbelrum, enkelrum utan egen toalett, enkelrum med egen toalett men utan dusch m.m. Vid Ädelreformens genomförande fick kommunerna under perioden 1 januari 1992 – 28 februari 1993 ta ut avgift enligt hälso- och sjukvårdslagen och lagen om allmän försäkring för de som bodde på de övertagna sjukhemmen. Genom en lagändring i 35 § ”gamla” SoL, (motsvarar 8 kap. 2 § i ”nya” SoL [2001:453]), som trädde i kraft den 1 mars 1993 kom bestämmelserna i nu nämnda paragraf att gälla för all äldreomsorg, dvs. oavsett om den enskilde bodde i ordinärt boende eller särskilt boende (prop. 1992/93:129). Vid en senare ändring av paragrafen byttes ordet boende ut mot boendekostnad och flyttades för att markera

att det inte är fråga om avgift för boende, utan kostnad för boende som kan vara hyra, bostadsrättsavgift eller kostnader för egnahemsboende (prop. 1997/98:113 s. 119).

I betänkandet *Bo tryggt – Betala rätt* (SOU 1999:33) behandlas frågor som rör hyreslagens tillämplighet i särskilda boendeformer. Utredarens ställningstagande (s. 67) är att hyreslagen med några få undantag är tillämplig för särskilda boendeformer. I betänkandet refereras ett beslut från Bostadsdomstolen (RBD 1994:8). Domstolen ansåg att hyreslagen är tillämplig på upplåtelser av särskilda boendeformer och bostäder med särskild service under förutsättning att hyresgästen tillhandahålls ett utrymme som han eller hon disponerar ensam och upplåtelsen sker mot ersättning. Av betänkandet framgår vidare att i senare avgöranden från Svea hovrätt har hyreslagen inte ansetts vara tillämplig på flerbäddrum. I betänkandet ges vidare några exempel på avgöranden från underrätterna som visar att om den självständiga dispositionsrätten till bostaden är starkt begränsad kan det anses att hyreslagen inte är tillämplig för enkelrum. I ett sådant avgörande som avsåg enkelrum i sjukhem har i domskälen framhållits att ett hyreskontrakt inte hade upprättats, att rummet inte hade egen toalett, att dörrarna inte gick att låsa och att de boende vid behov kunde få flytta från ett rum till ett annat. I andra avgöranden har som skäl för att hyreslagen inte skulle vara tillämplig angetts att boendet skulle vara av underordnad betydelse i förhållande till vården. Avgörande för hyreslagens tillämplighet i särskilda boendeformer är att den boende har en lägenhet eller ett rum som han eller hon självständigt fogar över och som upplåts till den enskilde mot en avtalad hyra (s. 68).

Hyreslagens tillämplighet vid upplåtelse av bostad i särskilt boende

Som angetts under rubriken lagrum, m.m. gäller 12 kap. jordabalken för avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåtits till nyttjande mot ersättning. En upplåtelse av bostad i särskilt boende utgör dock inte alltid ett hyresavtal i hyreslagens mening. Som nämnts i föregående avsnitt finns det avgörande i domstol som antyder att det har betydelse att boendet kan vara underordnat vården. Att en sådan bedömning kan göras framgår också av prop. 2000/01:149 Avgifter inom äldre- och handikappomsorg, där det anförs (s. 25) att det kan sägas vara avgörande för denna bedömning om upplåtelsen ingår som ett underordnat moment i vården och/eller servicen eller inte. Enligt Socialstyrelsens mening finns det dock inte någon klar och entydig praxis om detta.

Som nyss sagts måste det alltså föreligga ett hyresförhållande för att hyreslagen ska vara tillämplig vid en upplåtelse av bostad i särskilt boende. Upplåtelse av del i rum har inte ansetts utgöra ett hyresförhållande i hyreslagens mening (se RH 1999:10). Om hyreslagens regler inte är tillämpliga på upplåtelsen kan dock kommunen i stället för hyra ta ut avgift för bostaden inom ramen för 8 kap. 2 § SoL (a. prop. s. 25).

Skälig hyra

När det gäller hyressättning av bostadslägenheter för vilken hyreslagens regler är tillämpliga råder det i princip avtalsfrihet. I hyreslagen finns dock vissa regler som syftar till att skydda en hyresgäst mot oskäligt höga hyror (55 och 55 d §§). Vid en tvist om hyrans storlek kan hyresvärden eller hyresgästen med stöd av 55 § hyreslagen vända sig till behörig hyresnämnd som då har att inom vissa i hyreslagen angivna ramar (de s.k. bruksvärdereglerna), fastställa hyran till ett skäligt belopp.

I samband med avgiftsreformen inom äldre- och handikappomsorgen som genomfördes år 2002 (prop. 2000/01:149) gjordes överväganden om möjligheten att ta ut avgift enligt SoL för en bostad i särskilt boende skulle tas bort, och att enbart hyra enligt hyreslagen skulle vara aktuell. Statistik gällande bostadsstandarden i särskilt boende visade dock att det fortfarande fanns ett stort antal bostäder som inte uppfyllde kraven på vad som kunde upplåtas som bostad enligt hyreslagen. Mot den bakgrunden infördes bestämmelsen i 8 kap. 5 § 2 SoL. Avsikten var att bestämmelsen skulle tas bort när ”alla” bostäder uppfyller kraven så att de kan upplåtas enligt hyreslagen.

I författningskommentaren till 8 kap. 2 § SoL klargörs bl.a. att uttrycket sådant boende som avses i 5 kap. 5 § andra stycket och 7 § tredje stycket, dvs. särskilda boendeformer för äldre eller bostäder med särskild service för funktionshindrade, endast avser bostaden och inte de omsorgs- och serviceinsatser som tillhandahålls inom boendet. Sådana insatser omfattas av begreppet hemtjänst (prop. 2000/01:149 s. 55).

Högsta avgift för bostad i sådant boende som inte omfattas av hyreslagen

Någon gräns för storleken på avgiften för bostaden, utöver självkostnaden, anges inte i 8 kap. 2 § SoL. För att skydda mot oskäligt höga boendeavgifter föreslog regeringen att en högsta nivå fastställs för avgiften i sådant särskilt boende som inte omfattas av hyreslagens regler. Med ledning av en kartläggning som Socialstyrelsen genomfört av dessa kostnader föreslog regeringen att denna högsta nivå ska bestämmas till 50 procent av prisbasbeloppet per år delat med tolv, vilket per månad motsvarar 1 537 kr i 2001 års prisnivå. Under denna nivå förutsätts avgiften variera med hänsyn till befintlig standard i boendet (prop. 2000/01:149, s. 45 f.). I 2008 års prisnivå motsvarar det ett belopp per månad om 1 708 kr.

Socialstyrelsens bedömning*Allmänt*

Socialstyrelsen har ingen annan uppfattning än den som kommit till uttryck i samband med Ädelreformen, nämligen att utgångspunkten är att bostaden i särskilda boenden för äldre enligt SoL ska upplåtas genom

avtal och att hyra ska betalas. Detta innebär således att hyressättning i de allra flesta fall ska ske enligt bruksvärdeprincipen. Tanken är då att den enskildes egen bostadsyta, gemensamma utrymmen och standardfaktorer som toalett, dusch, balkong etc. ska värderas. Socialstyrelsen vill framhålla att en ordning med hyresavtal ställer stora krav på den starkare avtalsparten, dvs. kommunerna. Redan av detta skäl bör hyresavtal vara skriftliga. Därtill kommer att det i princip råder avtalsfrihet när det gäller hyressättning av bostadslägenheter för vilken hyreslagens regler är tillämpliga, vilket innebär en stor frihet för kommunerna när de fastställer hyrorna. Vidare måste det ställas stora krav på kommunerna att tydligt redovisa vad som utgör hyra för bostaden m.fl. utrymmen och vad som är avgift för service, omvårdnad och vård. Bostadskostnaden bör alltså kunna skiljas från övriga kostnader. I annat fall har den enskilde ingen möjlighet att kontrollera de olika kostnadsposterna och skäligheten av desamma.

Skriftliga avtal är alltså att föredra, eftersom sådana så långt det är möjligt eliminerar risken för att underlaget för en tvistlösning endast är vad respektive part anser sig komma ihåg av vad som en gång har sagts.

Situationen i de aktuella målen

Av handlingarna i målen framgår att makarna vistas i ett gruppboende för äldre med mycket stort omvårdnadsbehov. Makarnas flytt till det särskilda boendet föregicks av ett beslut om bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL. Av en tjänsteanteckning i målen att döma flyttade makarna sannolikt till det särskilda boendet redan i november 2003 respektive januari 2004. Vidare framgår av handlingarna att Trollhättans kommun hyr bostäderna av det kommunala bostadsbolaget och upplåter bostäderna i andra hand till vårdtagarna. Det finns inga upprättade hyreskontrakt mellan respektive vårdtagare och kommunen. Hyresbeloppet framgår i stället av avgiftsbeslutet. Vad som ingår i hyran har enligt kommunen muntligen avtalats med vårdtagaren. Detta är kostnader för hushållsel, uppvärmning, varmvatten och sophämtning. I gruppboendet tillhandahålls samtliga måltider under dygnet. Vid behov finns omvårdnadspersonal och sjuksköterskor snabbt tillgängliga.

Socialstyrelsens slutsatser

Socialstyrelsen anser att det finns flera omständigheter i målen som tyder på att det boende som målen gäller inte grundas på ett hyresförhållande.

Det föreligger inget skriftligt avtal mellan Trollhättans kommun och makarna. Det enda som finns är ett påstående från kommunen att det träffats ett muntligt avtal och att kommunen då skulle ha informerat dem om vad som ingår i hyran. Även om det är möjligt att träffa muntliga hyresavtal får det anses olämpligt i de fall parterna inte är ense om vad som sagts, eftersom det då blir svårt att i efterhand klarlägga vad som har avtalats, se Holmqvist/Thomsson, s. 31. Det olämpliga med muntliga

avtal gäller i allmänhet när det är fråga om det slags detaljrika avtal som hyresavtal och i synnerhet när avtalen ingås mellan två parter som inte är lika starka. Det olämpliga i förfarandet blir särskilt tydligt i ett fall som detta, där tvist uppstått mellan två parter där den ena är beroende av den andra och ingen klarhet kan uppnås om vad som faktiskt har avtalats.

Det kan här också anmärkas att hovrätten i fallet RH 1999:10 synes ha tillmätt den omständigheten betydelse att det varken förelegat ett skriftligt eller muntligt hyresavtal. Hovrätten anförde i den frågan att ett avtal om upplåtelse i hyresrättslig mening knappast kan anses träffat genom att den boende eller den gode mannen och de anhöriga muntligen meddelats vad som gäller för boendet.

Vidare framgår av handlingarna att kommunen inte har skickat en hyresavi, utan anger i stället ”hyresbeloppet” i avgiftsbeslutet, visserligen med angivande att det inte ingår i maxtaxan, men utan att hänvisa till hyreslagen. Om en hyra är fastställd för en bostad måste rimligen information om detta lämnas innan ett beslut om avgift fattas enligt 8 kap. 2–9 §§ SoL.

I ett yttrande den 9 november 2005 till Regeringsrätten anför kommunen följande: ”Boendet är att jämföras med den vård som bedrevs i det som tidigare benämndes sjukhem. Hyresgästerna disponerar ett eget rum och ett eget stort våtutrymme. Bostaden saknar lämpligt utrymme för matlagning, dvs. i bostaden finns varken spis eller diskbänk.” Socialstyrelsen anser att dessa uppgifter tyder på att kommunen inte ser upplåtelsen av bostaden som ett hyresförhållande.

Slutligen framgår av handlingarna att kommunen har tagit ut en hyra, vars nivå tydligt talar för att den är fastställd enligt hyreslagen, dvs. det av kommunen fastställda beloppet omfattar inte bara den direkta bostadsytan utan även annat såsom tillgång till gemensamhetsutrymmen m.m. Det nu sagda ska jämföras med avgiften för bostad i särskilt boende. Den får enligt 8 kap. 5 § 2 SoL per månad uppgå till högst en tolfedel av 0,50 gånger prisbasbeloppet, vilket för år 2008 motsvarar ett belopp om 1 708 kronor per månad. Socialstyrelsen noterar i detta sammanhang att för makarna uppgick ”hyran” per månad redan fyra år tidigare till 4 295 kr respektive 4 589 kr för maken och 4 381 kr för maken.

Sammanfattningsvis anser Socialstyrelsen att det inte framkommit i målen att det föreligger ett hyresförhållande mellan Trollhättans kommun och makarna.

Sveriges Kommuner och Landsting har beretts tillfälle att yttra sig i målen men har avstått från att lämna yttrande.

SKÄLEN FÖR REGERINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Enligt 5 kap. 5 § andra stycket SoL ska kommunen inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre människor som behöver särskilt stöd. För bostad i sådant särskilt boende som avses i nämnda bestämmelse och som inte omfattas av 12 kap. jordabalken får, enligt 8 kap. 2 § första stycket SoL, kommunen ta ut skäliga avgifter enligt grunder som kommunen bestämmer. Avgifterna får dock inte överstiga kommunens självkostnader. Enligt 8 kap. 5 § 2 SoL får den enskildes avgifter för bostad i särskilt boende per månad uppgå till högst en tolfedel av 0,50 gånger prisbasbeloppet. För de år som är aktuella i målen, 2003 och 2004, uppgick nämnda avgift till 1 608 kr respektive 1 637 kr per månad.

Bakgrunden till införandet av högkostnadsskydd i 8 kap. 5 § SoL för kommunernas avgifter inom äldre- och handikappomsorg var bl.a. att utvecklingen av kommunernas taxesytem medfört att allt fler personer som erhöll vård- och omsorgsinsatser fick leva under knappa ekonomiska omständigheter, i vissa fall t.o.m. under nivån för försörjningsstödet enligt SoL (prop. 2000/01:149 s. 17 f.). Särskilt utsatta var äldre ensamstående kvinnor med stora vård- och omsorgsbehov och låga pensionsinkomster. I vissa fall skulle såväl äldre som personer med funktionshinder vara hänvisade till en mycket låg levnadsnivå för resten av sina liv.

Högkostnadsskyddet omfattar förutom bostad i särskilt boende även hemtjänst och dagverksamhet samt kommunal hälso- och sjukvård. När det gäller särskilt boende som upplåts genom hyresavtal beaktas boendekostnaden enligt 8 kap. 7 § SoL på så sätt att den läggs till det s.k. minimibelopp som den avgiftsskyldige ska förbehållas för sina normala levnadskostnader. Detta gäller även kostnader för boende i bostadsrätt och egen bostadsfastighet.

I förarbetena till de nya bestämmelserna om avgifter i 8 kap. SoL (a. prop. s. 25) anfördes i fråga om hyreslagens tillämplighet vid upplåtelse av bostad i särskilt boende bl.a. följande. Hyreslagen gäller för avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåtits till nyttjande mot ersättning. En upplåtelse av bostad i särskilt boende utgör dock inte alltid ett hyresavtal i hyreslagens mening. Avgörande för denna bedömning kan sägas vara om upplåtelsen ingår som ett underordnat moment i vården och/eller servicen eller inte. För att hyreslagen ska vara tillämplig

vid en upplåtelse av bostad i särskilt boende måste det alltså föreligga ett hyresförhållande. Om hyreslagens regler inte är tillämpliga på upplåtelsen kan dock kommunen i stället för hyra ta ut avgift för bostaden inom ramen för 8 kap. 2 § SoL.

Frågan i målen är om bestämmelserna i 8 kap. SoL är tillämpliga på den som hyra betecknade kostnadspost som avser upplåtelse av bostad i särskilt boende för AA respektive BB. Avgörande för den bedömningen är, som anförts i förarbetena, om upplåtelsen kan anses ingå som ett underordnat moment i vården och/eller servicen eller inte.

Av utredningen i målen framgår att omsorgsnämnden i biståndsbeslut i oktober 2003 respektive december 2003 bedömde att AA och BB hade behov av insats i form av gruppboende med närhet till särskild personal för vård dygnet runt för att kunna uppnå en skälig levnadsnivå. Vidare framgår det att besluten innebar att makarna AA och BB tilldelades bostad i gruppboende för äldre personer med ett mycket stort omvårdnadsbehov och att detta boende var att jämföras med den vård som bedrevs i det som tidigare benämndes sjukhem. Regeringsrätten finner mot denna bakgrund att upplåtelsen av de aktuella bostäderna ska anses ingå som ett underordnat moment i den nödvändiga vård och service som AA och BB sökt bistånd till och också beviljats. Några hyresförhållanden kan därför inte anses föreligga mellan makarna AA och BB och kommunen.

För en sådan bedömning talar även följande omständigheter.

En grundläggande förutsättning för hyreslagens tillämpning är att parterna faktiskt kan anses ha träffat ett avtal om hyra. I de aktuella fallen finns inga skriftliga hyresavtal utan endast ett påstående från omsorgsnämndens sida om att avtal om hyra har träffats muntligt. Detta påstående har bestritts av AA och BB och motsägs dessutom av utredningen i övrigt, bl.a. genom att några hyresbelopp inte har avtalats med makarna innan flytten till det särskilda boendet utan har fastställts av kommunen först senare i besluten om avgift enligt 8 kap. SoL. Nämnade omständigheter ger enligt Regeringsrättens mening ytterligare stöd för bedömningen att upplåtelsen av bostäderna utgör ett underordnat moment i vården/servicen och att det uppenbarligen inte kan anses föreligga några hyresförhållanden mellan makarna AA och BB och kommunen.

Överklagandena ska således bifallas.

Eftersom kommunen inte har tillämpat bestämmelserna om avgift i 8 kap. SoL vid fastställandet av makarna AA och BBs boendekostnader ska målen visas åter till Trollhättans kommun för förnyad handläggning.

Susanne Billum

Carina Stävberg

Peter Kindlund

Anna-Karin Lundin

Margit Knutsson

Patrik Lidin
Föredragande regerings-
rättssekreterare

Avd. II
Föredraget 2008-11-26