

HEMLIG

2021-05-10

HÖGSTA FÖRVALTNINGS-  
DOMSTOLEN

2229-21  
Aktbilaga 5

Högsta Förvaltningsdomstolen  
Box 2293  
103 17 Stockholm  
Bered. Enhet 4

**ÖVERKLAGANDE AVSEENDE SKATTERÄTTSNÄMNENDES FÖRHANDBESKED (DNR 63-20/D) I MÅL NR 2229-21 I HÖGSTA FÖRVALTNINGSDOMSTOLEN**

HÖGSTA FÖRVALTNINGS-  
DOMSTOLEN  
Bered Enhet 4

INKOM: 2021-05-10  
MÅLNR: 2229-21  
AKTBIL: 5

Ärende: Skatterättsnämndens förhandsbesked (Dnr 63-20/D)  
Klagande: Stiftelsen Stockholms Studentbostäder  
Organisationsnummer: 802003-2887  
Målnummer: 2229-21  
Postadress: Stockholms Studentbostäder box 19608, 104 32 Stockholm  
E-postadress: [jan.karlsson@sssb.se](mailto:jan.karlsson@sssb.se)  
Telefonnummer: 08-458 10 30

Ombud: Daniel Haverinen (CauseyWestling)  
Postadress: CauseyWestling, Blasieholmsgatan 4A 111 48 Stockholm  
E-postadress: [daniel.haverinen@causeywestling.com](mailto:daniel.haverinen@causeywestling.com)  
Telefonnummer: 0763-187856

## Yrkande

SSSB yrkar att förhandsbeskedet ska ändras såtillvida att utgifter för material och installation av pentryn (fråga 1) respektive utgifter som uppstår vid ombyggnation av gemensamhetskök till bostadslägenheter (fråga 2) ska bedömas som omedelbart avdragsgilla med stöd av 19 kap. 2 § andra stycket inkomstskattelagen (1999:1229), IL.

## Omständigheter

Stiftelsen Stockholms Studentbostäder (SSSB, Stiftelsen, vi) grundades 1958 av Stockholms studentkårers centralorganisation med syfte att minska bostadsbristen för studenter i Stockholm. Målsättning för stiftelsen är att erbjuda kåranslutna studenter i Stockholm ett trivsamt och prisvärt boende. SSSB äger 32 fastigheter som inrymmer studentbostäder belägna i Stockholm, Nacka, Täby, Solna och Huddinge. På fastigheterna finns byggnader med närmare 8 100 studentbostäder. Ungefär hälften av beståndet utgörs av studentrum med gemensamt kök, resterande del utgörs av studentettor samt studentlägenheter.

För att möta kraven från sina hyresgäster utvecklar, underhåller och renoverar SSSB löpande sitt fastighetsbestånd. Jerum-projektet avser en till- och ombyggnation av byggnaderna på fastigheten Väbeln 3, Stockholm. Tillbyggnationen av byggnaderna omfattas inte av ansökan om förhandsbesked. Projektet är för närvarande i ett planeringsstadium. På fastigheten finns tre bostadsbyggnader som förbinds med varandra i källar- och markplan. Bostadsbyggnaderna består av en blandning av enkelrum i korridor med egen WC och gemensamhetskök samt lägenheter med 1-3 rum med egna kök.

Inför kommande ombyggnationer har frågan uppstått huruvida vissa ombyggnadsåtgärder omfattas av det så kallade utvidgade reparationsbegreppet (URB). Det finns två alternativa handlingsplaner avseende de befintliga bostadslägenheterna. Enligt det första alternativet ska pentryn med kombinerad kyl och frys, två spisplattor, skåp samt diskho att monteras i samtliga enkelrum i korridor. Den befintliga planlösningen ska behållas med undantag för att befintliga gemensamhetskök på varje våningsplan byggs om till bostadslägenheter med pentry. El och VA till pentryn ska enligt alternativ ett dras fram från befintliga stamlägen. Eventuellt kan befintlig ventilation behöva kompletteras. Vidare kan eventuellt bostadslägenheternas väggar och tak att

behövas målas om. Inga förändringar behöver göras av byggnadernas bärande delar. Befintliga WC i enkelrummen omfattas inte av ombyggnationsalternativet. Enligt det andra alternativet ska mindre reparationsarbeten ske i form av ommålning, renovering av golvmattor, socklar och dörrar samt utbyte av belysning i gemensamma utrymmen.

### Gällande rätt

Bestämmelsen om det utvidgade reparationsbegreppet (URB) återfinns i 19 kap. 2 § andra stycket. IL och har följande ordalydelse:

*"Utgifter för sådana ändringsarbeten på en byggnad som kan anses normala i den skattskyldiges näringsverksamhet behandlas som utgifter för reparation och underhåll. Hit räknas inte åtgärder som innebär en väsentlig förändring av byggnaden."*

Bestämmelsen infördes i sin ursprungliga form 1969. Den omfattade då endast fastigheter som användes i rörelse. I samband med 1990 års skattereform utvidgades bestämmelsen till att bli generellt tillämplig i inkomstlaget näringsverksamhet. Detta innebar att URB blev tillämpligt för alla slag av näringsfastigheter, även bostäder. Sedan regleringen instiftades 1969 fram till införandet av IL innehöll bestämmelsen exempel på ändringsarbeten som omfattades av regeln. Ett sådant exempel var upptagande av nya fönster- och dörröppningar samt flyttning av innerväggar och inredning i samband med omdisponering av lokaler (23 § 3 p. kommunalskattelagen (1928:370) (KL)).

I förarbetena till 1969 års lagstiftning framgår bakgrunden till införandet:

*För att på detta område anpassa de skatterättsliga reglerna efter vad som från företagsekonomisk synpunkt kan anses riktigt föreslår utredningen, att med reparation och underhåll i vedertagen bemärkelse skall jämställas sådana ändringsarbeten, som normalt kan förväntas bli vidtagna någon eller några gånger under en byggnads användningstid. Härmed avses dock endast åtgärder vidtagna inom ramen för byggnadens avsedda huvudsakliga användningsområde, dvs. för dess fortsatta begagnande för affärs-, kontors-, verkstads-, lagrings- eller liknande ändamål och inte åtgärder av sådan omfattning att byggnadens karaktär på ett mera väsentligt sätt förändras. Som exempel på avdragsgilla ändringsarbeten anges i den av utredningen föreslagna författnings-texten upptagande av nya fönster och dörröppningar samt flyttning av innerväggar och inredning i samband med omdisponering av lokaler. Som exempel på icke avdragsgilla arbeten anges det fallet att en verkstadsbyggnad ombyggs för att i stället användas för affärs-, kontors- eller lagrings eller liknande ändamål och inte åtgärder av sådan omfattning att byggnadens karaktär på ett mera väsentligt sätt förändras. (prop. 1969:100 s 53 f).*

När IL infördes kortades bestämmelsen ner. Någon utvidgning av bestämmelsens tillämpningsområde var däremot inte avsedd (prop. 1999/2000:2 Del 2 s. 248). I förarbetena (prop. 1999/2000:100 s. 206) konstaterades att någon klar rättspraxis ännu inte utvecklats avseende bostäder men att utgifter för ändrad rumsindelning i bostadslägenheter i den praktiska rättstillämpningen brukar anses vara omedelbart avdragsgilla så länge användningen till bostad består. Vid införandet av IL utvecklade lagstiftaren även innebörden av väsentlig förändring:

*Några remissinstanser föreslår att även väsentliga förändringar i en byggnads användningssätt skall anses normala och således omfattas av det utvidgade reparationsbegreppet. I annat fall föreslås att det i lagtexten klart anges vilka åtgärder som innebär en väsentlig förändring av byggnaden eller dess användningssätt. En förändring av det utvidgade reparationsbegreppet till att omfatta mer genomgripande ändringar av byggnadens användningssätt, såsom när bostadslägenheter byggs om till affärs- och kontorslokaler går klart utöver vad som åsyftas med lagstiftningen. Detsamma gäller ingrepp i bärande konstruktioner eller den nya stommen för vatten och avlopp i annan bemärkelse än utbyte av befintliga stammar. Enligt regeringens uppfattning föreligger inte tillräckliga skäl för en så genomgripande förändring. Det är knappast heller möjligt att utforma lagtexten på ett sådant sätt att det exakt går att utläsa vilka arbeten som i varje givet fall kan komma att omfattas av regeln. Avgränsningen av reparation och ombyggnad är till sin karaktär beroende av bedömningar i det enskilda fallet. Regeringen är därför inte beredd att föreslå någon ändring av gällande rätt i dessa hänseenden utan hänvisar till den praxis som vuxit fram genom åren. (prop. 1999/2000:100 s 205 f)*

Den nuvarande lydelsen av URB beslutades år 2000. Lagtexten ändrades då så att det framgår att bedömningen ska göras utifrån vad som kan anses normalt i den skattskyldiges näringsverksamhet. Motiven till ändringen var att bedömningen ska göras utifrån antingen fastighetsägarens eller hyresgästens verksamhet, beroende på vem av dem som bekostar ändringsarbetena (prop. 1999/00:100 s. 205).

## Rättslig bedömning

Av lagtext framgår att bedömningen av tillämpligheten av URB ska göras ut ifrån två rekvisit. Det vill säga om de aktuella ändringsarbetena är normala i den skattskyldiges näringsverksamhet och om de inte innebär en väsentlig förändring av byggnaden. Av förarbetsuttalandena kan utläsas att det ska vara fråga om arbeten som förväntas vidtas *någon eller några gånger* under byggnadens användningstid. Bedömningen huruvida det föreligger en väsentlig förändring ska göras utifrån om arbetena är av sådan omfattning att byggnadens karaktär på ett mer väsentligt sätt förändras genom t.ex. byte av användningsområde och om de innebär ingrepp i bärande konstruktion.

Såsom fastslogs vid införandet av lagtexten i dess nuvarande form ska utgångspunkt tas i verksamheten för den skattskyldige som bekostar arbetet. Av propositionen framgår att om fastighetsägaren svarar för arbetena och dennes verksamhet består av uthyrning av lokaler för affärs- och kontorsändamål bör avdrag således kunna få göras för sådana ändringsarbeten som man normalt kan räkna med i näringsverksamheten (prop. 1999/00:100 s. 205). Ingenstans framgår att bedömningen skulle vara annorlunda bara för att näringsverksamheten består av uthyrning av bostäder. I förarbetena till URB år 1969 finns inte heller något som tyder på att lagstiftaren skulle haft i syfte att undanta bostadsbyggnader från begreppet. Att bostadsbyggnader inte omfattades får snarare ses som ett förbiseende pga. dåtidens utformning av skattesystemet som senare åtgärdas av lagstiftaren. Lagstiftaren är väldigt tydlig i förarbeten till den nuvarande lagtexten att syftet med lagstiftningen är att uppnå ett effektivt utnyttjande av fastighetsbeståndet (prop. 1999/2000:100 s. 199). Att syftet skulle skilja sig åt för bostadsbyggnader måste betraktas som uteslutet.

### *Ändringsarbeten som kan anses normala i den skattskyldiges näringsverksamhet*

Av avgörandet från Skatterättsnämnden (SRN) framgår att SRN anser ett boende normalt inte kräver några ändringsarbeten i bostadslägenheten medan det kan skilja i stor utsträckning mellan verksamheterna i en uthyrd affärs- eller kontorslokal beroende på hyresgäst. Skatteverket har i sin rättsliga vägledning givit uttryck för en snarlik uppfattning genom att uttrycka att en bostadslägenhet inte behöver anpassas på motsvarande sätt som gäller för affärs- och kontorslokaler. Detta gäller även om byte av hyresgäster sker (Skatteverkets ställningstagande, utvidgade reparationsbegreppet för bostäder dnr: 131 229019-17/111).

I det här avseende vill SSSB betona att lagstiftningen ändrades 2000 såtillvida att bedömningen ska göras med utgångspunkt i den *skattskyldiges* näringsverksamhet och inte verksamheten som bedrivs i byggnaden. En orsak till lagändringen var att lagstiftaren ansågs att tillämpningsområdet för URB hade blivit alltför begränsat. Att det föreligger en skillnad i lagtolkningen har framförts både i doktrin (Ahl, Gustav, Har Skatteverket stöd för sin strikta tolkning av det utvidgade reparationsbegreppet, Skattenytt 2017) och i praxis. Begreppet *näringsverksamhet* är mycket mer omfattande än begreppet verksamhet (Rydin, Urban, Beskattning av byggnader i näringsverksamhet, svensk skattetidning 2020).

HFD har även givit uttryck för samma uppfattning i HFD 2012 ref. 15 följande *”Den lagändring som genomfördes år 2000 innebär att frågan vad som kan anses utgöra normala ändringsarbeten ska bedömas med utgångspunkt i den skattskyldiges verksamhet oavsett vilken typ av verksamhet som bedrivs i byggnaden. En skattskyldig vars verksamhet består i fastighetsförvaltning och uthyrning av lokaler kan alltså få avdrag enligt det utvidgade reparationsbegreppet även om ändringsarbetena är föranledda av ett byte av hyresgäst. Däremot avsågs ingen ändring vad gäller vilka slags arbeten som kan berättiga till avdrag. Det ska alltså alltiämt handla om mindre ändringsarbeten som med viss regelbundenhet kan förväntas uppkomma i den skattskyldiges verksamhet.”* Bedömningen ska således inte skilja sig åt oavsett om uthyrningen sker i form av kontorslokaler eller bostäder. I en uthyrningsverksamhet är samtliga verksamheter i byggnaderna del av samma näringsverksamhet. SSSBs näringsverksamhet består i uthyrning av byggnader, dessa byggnader innehåller både kontorslokaler och studentbostäder. Både SRN och Skatteverket uttrycker att bedömningen skiljer sig åt beroende på verksamheten som bedrivs i byggnaden. En sådan lagtolkning ligger i linje med den som gjordes innan lagändringen 2000 och strider därmed mot syftet med lagändringen.

I förarbetena till den nuvarande lagtexten (prop. 1999/2000:100 s. 206) uttrycktes att "En förändring av det utvidgade reparationsbegreppet till att omfatta mer genomgripande ändringar av byggnadens användningssätt, såsom när bostadslägenheter byggs om till affärs- och kontorslokaler går klart utöver vad som åsyftas med lagstiftningen." I det här sammanhanget vill SSSB understryka att formuleringen helt uppenbart tar sikt på rekvisitet väsentlig förändring av byggnaden och ska således inte sammanblandas med bedömningen kring vilka ändringsarbeten som anses normala i den skattskyldiges näringsverksamhet.

Trots att Skatteverket och SRNs lagtolkning baseras på lagtext som inte längre är gällande rätt vill SSSB ändå understryka att påståendena gällande att boende normalt inte kräver några ändringsarbeten i bostadslägenheten är direkt felaktiga. SSSB är en stiftelse som äger och förvaltar studentbostäder. En central del av SSSB:s näringsverksamhet är att utveckla dess fastighetsbestånd så att det på bästa sätt är anpassat för dess hyresgäster. Av bostäder som uppförts från mitten av 1900-talet till i dag så har stora förändringar skett avseende utformning och planlösning. Exempelvis har den genomsnittliga ytan för kök vid nybyggnation ökat med 70 % under perioden 1940 till 2010 (Söderhäll, Martin 2013, Från folkhemskök till öppen planlösning, C-uppsats, Uppsala universitet). Planlösningar som var rådande under miljonprogramsbyggnationerna i form av parallellkök skiljer sig mycket åt från dagens öppna planlösningar med kombinerat kök och vardagsrum (Berggården, Lizette 2016, Flexibilitet i bostäder, examensarbete, Örebro universitet). Vidare ansågs studenter under mitten av 1900-talet inte behöva utöva riktig matlagning, vilket gjorde att det vid byggandet av studentbostäder under den här tiden ansågs tillräckligt med ett gemensamt kök på varje våningsplan (Forsberg, Henrik. Lundberg, Mattias 2015, Utformning av ett studentboende ur miljö- och tillgänglighetssynpunkt, examensarbete, Linnéuniversitetet).

I avgörandet från SRN synes SRN inte heller ha beaktat skillnaden som föreligger mellan vanliga hyresbostäder och studentbostäder. Till skillnad från vanliga bostäder utgör studentbostäder så kallade kategoribostäder, vilka i sin natur skiljer sig åt från vanliga bostäder och kan i många fall jämföras med hotell. För studentbostäder, i likhet med många andra kategoriboenden såsom LSS-boenden, äldreboenden och migrationsboenden, krävs kontinuerliga anpassningar utifrån de krav på förändringar som ställs från dem som nyttjar byggnaderna. Till skillnad från vanliga hyresbostäder har boende i SSSBs studentbostäder inget besittningsskydd och SSSB gör löpande studiemedelsprövning, vilket föranleder att en stor del bostäder frigörs varje år pga. att de boenden inte uppfyller kraven. I vanliga hyresbostäder är omsättningen 10 – 15 % och större delen av de boende är sådana som vistas permanent i Sverige. I SSSBs boenden uppgår hyresgästomsättningen till ca 50 % och en stor del av de boende är utländska studenter som enbart är en kortare period i Sverige. Under rådande pandemi har SSSB även drabbats av stora vakanser i likhet med många hotellverksamheter.

Eftersom besittningsskydd för SSSBs hyresgäster saknas och omsättningen av hyresgäster är hög ställer det höga krav på SSSB att ofta anpassa utformningen utifrån de krav som hyresgästerna ställer. erbjuda ett attraktivt boende. Detta är också direkt sammanlänkat med lagstiftarens syfte att uppnå ett effektivt utnyttjande av fastighetsbeståndet. Ett bevis på detta är att det finns tydliga samband mellan tillgången till en attraktiv bostad och val av studieort för studenter. Av SSSBs egna undersökningar gjorda i närtid framgår att endast ca 22 % av de boende vill bo kollektivt och enbart en mindre andel av dessa (ca 4 %) vill bo i en traditionell studentkorridor. Majoriteten av de som vill bo kollektivt föredrar i stället delade lägenheter. Innebörden av detta är också att 78 % av studenterna vill bo lägenhet med eget kök. Av undersökningarna har även framgått att av de som önskar bo kollektivt ska bostäderna skilja sig åt från de traditionella studentkorridorerna i den mån att större fokus ska ligga på sociala ytor, dvs. vardagsrum som normalt sett saknas i traditionella studentkorridorer (Studentbostadsföretagen 2019, Studentbostäder i förändring, rapport framtagen av Studentbostadsföretagen). Studier visar också att ca 45 % av de boende i traditionella studentkorridorer är direkt missnöjda med köksutrymmena och enbart 64 % betraktar sitt boende som ett riktigt hem (Studentbostadsföretagen/SSSB/White Arkitekter 2017, Framtidens studentbostäder, rapport framtagen av nämnda organisationer).

Ett resultat av studenters förändrade preferenser gällande boenden är att det skett stor förändring i nybyggandet av studentbostäder. Av de studentbostäder som byggdes innan 1979 var 58 % studentkorridorer. Under åren 1980 till 1999 var enbart 20 % studentkorridorer. Under 2000-talet har denna siffra sjunkit ytterligare till att numera är enbart 5 % av de studentbostäder som byggs

kollektivboenden. För de kollektivboenden som byggs idag har också utformningen drastiskt ändrats från de traditionella studentkorridorer som byggdes under 1900-talet till sociala kollektivboenden (Studentbostadsföretagen 2019, Studentbostäder i förändring, rapport framtagen av Studentbostadsföretagen).

Ovan redogörelse kan relateras till SSSBs bestånd som i dagsläget uppgår till ca 50 % traditionella studentkorridorer. Samtidigt dyker det konstant upp nya aktörer som erbjuder olika alternativa studentbostäder i form av co-living och egna lägenheter. Dessa aktörer har ofta även konkurrensfördelar i form av besittningsskydd. SSSB anser att det är anmärkningsvärt att SRN anser att boende normalt sett inte kräver några ändringsarbeten och drar slutsatsen att det enbart visar på okunskap kring marknadsläget för studentbostäder.

I ovan redogörelse har SSSB visat att det är klarlagt att bostadsbyggnader, och särskilt studentbostäder, måste precis som andra kommersiella byggnader utvecklas kontinuerlig för att möta hyresgästernas krav. SSSB har också visat att byggnationen och utformningen av bostadsbyggnader och studentbostäder historiskt har utvecklats och förändrats. SSSB påstår dock inte att bostadsbyggnader och studentbostäder historiskt har byggts om i samma utsträckning som exempelvis hotellbyggnader, kontor eller andra liknande kommersiella lokaler. Det är riktigt att ombyggnationer av kommersiella byggnader som hotell generellt sett är mer frekvent förekommande. Att motsvarande normala ändringsarbeten som varit föremål för SSSBs förfrågan skulle falla inom URB i en kontorsbyggnad får också anses ligga i linje med rådande rättspraxis. Orsaken till att ombyggnationer av studentbostäder inte är lika frekvent förekommande beror dock inte på behovet av ombyggnationer av bostadsbyggnader eller studentbostäder är mindre. Upphovet till att ombyggnationer av bostadsbyggnader och studentbostäder är mindre frekvent förekommande är att det är svårt att uppnå lönsamhet i ombyggnationer. Det finns två huvudsakliga skäl till detta: det första skälet är att prissättning av hyresbostäder i Sverige är reglerad och har varit så under lång tid. Således är det inte möjligt att anpassa hyran efter de ombyggnationer som sker, vilket i sin tur begränsar möjligheten att uppnå lönsamhet vid ombyggnationer. Det andra skälet är den historiskt bristande möjligheten att tillämpa URB följt av Skatteverkets nuvarande felaktiga tillämpning och tolkning av begreppet. Möjligheten att erhålla omedelbart avdrag (i stället för en skattemässig avskrivning på uppåt 50 år) är en avgörande faktor vid valet mellan att vidta mindre reparationsarbeten eller att genomföra normala ändringsarbeten. Genom att begränsa den möjligheten avstår SSSB och många andra fastighetsägare från att vidta normala ändringsarbeten, vilket i sin tur leder till ett ineffektivt utnyttjande av fastighetsbeståndet och i förlängningen tomställda lokaler. Detta är ett utfall som står direkt i strid med lagstiftarens syfte.

Eftersom bostadsfastighetsägare saknar möjlighet att fritt justera hyran efter att ombyggnationer skett är bostadsfastighetsägare redan som utgångspunkt i en sämre position än andra fastighetsägare avseende möjligheten att uppnå lönsamhet vid ombyggnationsarbeten. Att straffa bostadsfastighetsägare ytterligare genom en felaktig tillämpning av URB får betraktas som direkt kontraproduktivt i relation till lagstiftarens syfte. Skatteverket och SRN borde i stället sträva efter en mer generös tillämpning av URB för bostadsfastighetsägare för att uppnå lagstiftarens syfte i form av att uppnå ett mer effektivt utnyttjande av fastighetsbeståndet. Om Skatteverket och i det här fallet SRNs uppfattning får genomslag resulterar det i ett fortsatt ineffektivt utnyttjande av byggnaderna eftersom SSSB då enbart kommer genomföra begränsade renoveringsarbeten enligt alternativ 2.

I avgörandet från SRN uttrycks även av SRN att det av praxis framgår att det ska vara fråga om mindre ändringsarbeten *som med viss regelbundet kan förväntas uppkomma i den skattskyldiges verksamhet*. I detta avseende vill SSSB påtala att det av förarbeten tydligt framgår att det avser arbeten som normalt kan förväntas bli vidtagna *någon eller några gånger* under byggnadens *användningstid* (prop. 1969:100 s 53 f). Det framgår således tydligt av förarbetena att lagstiftaren inte uppställt något krav på regelbundet, utan att det är tillräckligt att arbetet ska vidtas *någon gång* under byggnadens användningstid. SSSB vill också understryka att begreppet som används är byggnadens användningstid, och inte exempelvis ekonomisk livslängd som är utgångspunkt vid beräkning av skattemässiga avskrivningar. Det gäller således en tidsperiod som kan vida överstiga byggnadens ekonomiska livslängd. Det finns inte heller något som tyder på att SSSB inte kommer genomföra ändringsarbeten någon eller några gånger under byggnadens användningstid. I SSSBs mer långsiktiga prognoser framgår möjligheten att i framtiden slå samman studentrummen till mindre tvårumslägenheter för möta efterfrågan från framtidens studenter. De olika



ombyggnationsplaner som framgår av ansökan ska som ovan redogörs för även ställas i ljuset av rådande co-living-trender. Med det sagt kan även konstateras att ett pentry i en studentbostad en ekonomisk livslängd på maximalt 20 år och skulle behöva bytas ut åtminstone någon gång under resterande del av byggnadens användningstid.

Sammanfattningsvis menar SSSB att utgifter för material och installation av pentryn (fråga 1) respektive utgifter som uppstår vid ombyggnation av gemensamhetskök till bostadslägenheter (fråga 2) är ändringsarbeten som kan anses normala i SSSBs näringsverksamhet.

#### *Väsentlig förändring av byggnaden*

SRN anser att nyinstallation av pentry och ombyggnation av gemensamhetskök till bostadslägenhet inte är mindre ändringsarbeten. Av förarbetsuttalandena kan utläsas att bedömningen kring huruvida det föreligger en väsentlig förändring b.l.a. ska göras om arbetena är av sådan omfattning att byggnadens karaktär på ett mer väsentligt sätt förändras genom t.ex. byte av användningsområde och om de innebär ingrepp i bärande konstruktion. Det framgår som exempel i den ursprungliga lagtexten att upptagande av nya fönster och dörröppningar samt flyttning av innerväggar och inredning i samband med omdisponering av lokaler omfattas av URB. I det här sammanhanget vill SSSB påtala upptagande av nya fönster och dörröppningar får betraktas som mindre ingrepp i bärande konstruktioner. I rättspraxis har tonvikten, vid bedömningen om det föreligger en väsentlig förändring, lagts på om arbetena varit genomgripande, om den totala kostnaden per kvm varit hög samt i vilken utsträckning byggnaden fått nytt användningsområde (HFD 2012 ref. 15). De aktuella arbetena enligt alternativ 1 med att montera pentry i bostadslägenheterna och omvandla ett gemensamhetskök till en studentlägenhet skulle inte innebära några ingrepp i den bärande konstruktionen. El och VA till pentry skulle dras fram från befintliga stamlägen utan att det görs ingrepp i bärande konstruktion. Arbetena skulle heller inte vara av sådan omfattning att byggnadens karaktär förändrats genom byte av användningsområde. Vidare vill SSSB påtala att det inte är möjligt att genomföra den här typen av ändringsarbeten löpande i enskilda lägenheter i takt med att hyresgästerna byts ut, vilket hade varit det normala förfarandet i en kontorsbyggnad. Det beror dels på att det inte är praktiskt möjligt p.g.a. utformningen av bostäderna (exempelvis går det inte att bygga om ett gemensamhetskök till en studentlägenhet innan samtliga studentrum har pentryn installerade) dels att det är svårt att uppnå ekonomisk lönsamhet genom sådana ombyggnationer. Ett förfarande i form av ombyggnationer för varje enskilda lägenhet hade dock sannolikt föranlett en annan bedömning av Skatteverket och SRN avseende möjligheten till URB. Skatteverket har givit uttryck för att så kallade standardhöjande åtgärder inte omfattas av URB för bostäder. Skatteverket har exemplifierat detta med att åtgärder i form av att ett badkar byts ut mot ett bubbelbadkar. I det här sammanhanget vill SSSB påtala att lagstiftaren, i samband med ändring av lagstiftningen 2004, uttryckte att utgifter för värdehöjande förbättringar omfattas av URB (prop. 2003/04:16 s 8). I fråga om kostnader för åtgärderna enligt alternativ 1 framgår det av SSSBs kalkyler att kostnaden för installation av pentry i studentrum uppgår till endast ca 6 % av nyproduktionskostnaderna för uppförande av motsvarande byggnad. Ombyggnation av ett gemensamhetskök motsvarar ca 3 % av nyproduktionskostnaderna. Detta kan ställas i relation till kostnaderna i HFD 2012 ref. 15, där kostnaderna låg i linje med nyproduktionskostnaderna. De totala kostnaderna enligt alternativ 1 får således betraktas som låga.

Sammantaget menar SSSB att utgifter för material och installation av pentryn (fråga 1) respektive utgifter som uppstår vid ombyggnation av gemensamhetskök till bostadslägenheter (fråga 2) inte skulle föranleda några ingrepp i bärande konstruktioner eller att byggnaden får ett förändrat användningsområde. Vidare är kostnaderna mycket låga i förhållande till nyproduktionskostnader.

#### *Avslutande ord*

Sammanfattningsvis är båda rekvisiten som ställs upp för att arbetena ska omfattas av URB uppfyllda både vad gäller ändringsåtgärderna som omfattas av fråga 1 och fråga 2. Åtgärderna är normala i SSSB näringsverksamhet och de innebär inte en väsentlig förändring av fastigheten.

# Verifikat

Transaktion 09222115557446601340

## Dokument

2021-05-10 Överklagan SSSB - komplettering till  
överklagan i mål nr 2229-21  
Huvuddokument  
6 sidor  
*Startades 2021-05-10 15:00:45 CEST (+0200) av Louise  
Ivarsson (LI)*  
*Färdigställt 2021-05-10 15:02:11 CEST (+0200)*

## Initierare

**Louise Ivarsson (LI)**  
Causey & Westling Consulting AB  
Org. nr 556665-9826  
*louise.ivarsson@causeywestling.com*

## Signerande parter

**Daniel Haverinen (DH)**  
Causey & Westling Consulting AB  
*daniel.haverinen@causeywestling.com*  
*Signerade 2021-05-10 15:02:11 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

