

|                        |  |                   |  |
|------------------------|--|-------------------|--|
| <b>Målnummer:</b>      | 811-1992   | <b>Avdelning:</b> |  |
| <b>Avgörandedatum:</b> | 1993-09-21   |                   |  |
| <b>Rubrik:</b>         | En byggnad inrättades, när den uppfördes 1963, för industriellt ändamål (bagerirörelse). Efter ombyggnad 1978 användes den som lagerlokal för en industri. 1984 utfördes vissa ändringar i byggnaden. Den har därefter använts som butik (färghandel) och lager. Byggnaden har hänförts till byggnadstypen hyreshus. Allmän fastighetstaxering 1988. |                   |  |
| <b>Lagrum:</b>         | 2 kap. 2 § och 3 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152)  |                   |  |
| <b>Rättsfall:</b>      | <ul style="list-style-type: none"><li>• RÅ 1992 ref. 85</li><li>• RÅ 1993 ref. 21</li></ul>  |                   |  |

---

**REFERAT**

Enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) skall byggnader indelas i byggnadstyper. I samma paragraf anges olika byggnadstyper. Med byggnadstyp hyreshus avses byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, utgör hyreshus. Som industribyggnad räknas byggnad som är inrättad för industriell verksamhet.

Av 2 kap. 3 § samma lag framgår att byggnadstypen skall bestämmas med hänsyn till det ändamål som byggnad till övervägande del är inrättad för och det sätt som byggnad till övervägande del används på.

Fastighetstaxeringsnämnden indelade vid 1988 års allmänna fastighetstaxering fastigheten Ekan 9 i Södertälje som hyreshusenhet och åsatte fastigheten taxeringsvärdet 5 400 000 kr, varav markvärde 300 000 kr.

I besvär yrkade AB Södertälje Färghandel att fastigheten skulle indelas som industrienhet.

Länsrätten i Stockholms län (1990-09-11, ordförande Kullander) yttrade: Jämlikt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen skall byggnader indelas i byggnadstyper. - Beträffande byggnadstyp hyreshus sägs, enligt samma lagrum, "Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Byggnad med förrådsutrymme, som ligger i anslutning till hyreshus och som behövs för verksamheten, skall utgöra hyreshus."- Av handlingarna i målet framgår bl. a. specifikation över lokalytornas användning enligt följande: - Butiksyta gatuplan, 850 kvm - Kontor, 105 kvm - Lageryta gatuplan, 120 kvm - Lageryta källare, personalens omklädningsrum och skyddsrum, ca 1000 kvm. - Med hänsyn härtill och vad som i övrigt kan utläsas ur handlingarna i målet anser länsrätten att taxering skett enligt lag, föreskrifter och givna anvisningar och att fastighetstaxeringsnämndens beslut bör lämnas utan ändring. - För det fall vad bolaget anfört i erinringar om besiktning kan uppfattas som begäran om syn av fastigheten finner länsrätten vid denna bedömning en sådan förrättning behövlig. - Länsrätten lämnar besvären utan bifall.

I besvär yrkade bolaget att byggnaden skulle indelas som övrig byggnad och taxeras som en industrienhet med därav följande lägre taxeringsvärde. I andra hand yrkade bolaget att - om indelningen inte ändrades - hyresenheten i vart fall skulle åsättas ett lägre taxeringsvärde. Bolaget anförde till stöd för sin talan

vad gällde indelningen i huvudsak följande. Byggnaden i fråga var klart överdimensionerad i förhållande till sin nuvarande användning. Så var t.ex. takhöjden i butiksplanet 4-5 meter. Golven utgjordes av behandlat slipat betonggolv. Inredningen i försäljningsdelen utgjordes av lösa förvaringshyllor med synliga betongbalkar av enkel standard. Vidare exponerades butiken med en lastkaj i stället för som normalt av en entré. Markplanet låg en meter över marknivån vilket försvårade i- och urlastning för kunder och leverantörer. Likaså försvårades skyltningen.

Kammarrätten i Stockholm (1991-12-13, Anclow, Norström, Rempler, referent samt särskilda ledamöterna Hall och Lidskog), som höll muntlig förhandling med syn på fastigheten, yttrade: Den aktuella byggnaden uppfördes 1963 och inrättades då för industriellt ändamål (bagerirörelse). En ombyggnad skedde 1978 varvid bl.a. bärförmågan för golvet i det nuvarande butiksplanet förstärktes för att klara stora belastningar. Vidare minskades antalet infartsportar från fyra till en. Byggnaden användes herefter som lagerlokal för en industri. Efter det att bolaget förvärvat fastigheten utfördes 1984 ytterligare ändringar av byggnaden. Man ordnade bl.a. en ordentlig kundentré och ett särskilt förråd för brandfarligt material. Ett fönster togs upp och dessutom snyggades lokalerna upp för att möjliggöra att byggnaden lämpligen skulle kunna användas för sitt nuvarande ändamål (butik och lager). Kostnaderna för 1984 års arbeten har av bolaget angetts till ca 500 000 kr. - Enligt kammarrätten innebär 1978 års arbeten att byggnadens karaktär ändrades i så motto att den övergick från att ha varit otvetydigt inrättad för industriell verksamhet till att mera fylla en funktion av lagerlokal, lämpligen då för förvaring av tyngre material. Även vid den tidpunkten får dock alltså byggnaden anses till övervägande del inrättad för industriell verksamhet. De efterföljande arbeten som utförts har ytterligare påverkat byggnadens allmänna funktion. Av utredningen framgår inget annat än att 1984 års arbeten förändrat byggnadens karaktär även om inga större ingrepp skett i själva byggnadsstommen som sådan. Vid syneförrättningen har konstaterats att byggnaden till sin utformning i allt väsentligt har de yttre kännetecken som utmärker en större butik med tillhörande kontors- och personalutrymmen, lagerlokaler m. m. Det nu sagda gäller även med beaktande av vad bolaget anfört om t.ex. viss överdimensionering samt höjdförhållanden. - Om en byggnad är inrättad så att den lämpligen kan användas för flera ändamål t.ex. - som i detta fall - butik med lager, industriell verksamhet eller fristående lager måste dess faktiska användning inverka på frågan vad byggnaden är inrättad för. Därvid bör indelningen i byggnadstyper utgå från det ändamål, som under normala förhållanden i ett något längre perspektiv ger den högsta avkastningen (hyran) för byggnaden och därmed dess högsta värde. Om tveksamhet föreligger om vilket ändamål som ger högsta värdet, bör den pågående användningen vara utslagsgivande. I föreliggande fall ger den faktiska användningen av byggnaden för butiksändamål det högsta värdet. Den måste därför anses till övervägande del inrättad för nämnda ändamål. Det av länsrätten bestämda taxeringsvärdet skall däremot sättas ned och bestämmas på sätt skattemyndigheten föreslagit. - Kammarrätten ändrar endast på så sätt länsrättens dom att taxeringsvärdet bestäms till 3 435 000 kr, varav 300 000 kr markvärde.

I besvär hos Regeringsrätten fullföljde bolaget sin talan.

Prövningstillstånd meddelades.

Regeringsrätten (1993-10-12, Wahlgren, Tottie, Bouvin, B. Sjöberg, von Bahr) fastställde kammarrättens dom.

Föredraget 1993-09-21, föredragande Klint,

målnummer 811-1992

---

**Sökord:** Fastighetstaxering - indelning i byggnadstyper (inverkan av användningen när det gäller byggnad inrättad för industriellt ändamål)

**Litteratur:** prop. 1979/80:40 s. 61-64  
Björne m.fl. Fastighetstaxering 1 (Norstedts laghandböcker) s. 2:21-24,  
2:68-71, 2:73-79

---