



## ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Patent- och marknadsdomstolens dom 2023-06-05 i mål nr PMT 10106-22, se bilaga A

## PARTER

### Klagande

F.S.,

Ombud: Advokaten Y.L.H.

Ombud: Advokaten P.K.

Ombud: Professorn S.N.

### Motpart

Skinnskattebergs Kommun, 212000-2023

Box 101

739 22 Skinnskatteberg

Ombud: Advokaten L.L. och biträdande juristen L.J.

## SAKEN

Konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet

---

Patent- och marknadsöverdomstolens domslut, se nästa sida.

**DOMSLUT**

1. Patent- och marknadsöverdomstolen fastställer Patent- och marknadsdomstolens domslut.

2. F.S. ska ersätta Skinnskattebergs kommuns rättegångskostnad i Patent- och marknadsöverdomstolen med 367 996 kr, varav 350 000 kr avser ombudsarvode, jämte ränta på det först nämnda beloppet enligt 6 § räntelagen från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

**YRKANDEN M.M.**

F.S. har yrkat bifall till sin talan i Patent- och marknadsdomstolen och befrielse från skyldigheten att ersätta Skinnskattebergs kommun för rättegångskostnad där.

Skinnskattebergs kommun har motsatt sig ändring av Patent- och marknadsdomstolens dom. För det fall Patent- och marknadsöverdomstolen skulle besluta om förbud, har kommunen vidhållit sitt yrkande om att ett förbud ska börja gälla tidigast tolv månader från det att Patent- och marknadsöverdomstolens dom vunnit laga kraft.

F.S. har även i Patent- och marknadsöverdomstolen yrkat att förbudet ska gälla omedelbart och att en övergångsperiod i varje fall inte bör överstiga tre månader från domen.

Parterna har yrkat ersättning för sina rättegångskostnader i Patent- och marknadsöverdomstolen.

**PARTERNAS TALAN I PATENT- OCH MARKNADSÖVERDOMSTOLEN**

Parterna har åberopat samma omständigheter och utvecklat sin talan på i huvudsak samma sätt som i tingsrätten, dock med de förtydliganden av och tillägg till de åberopade grunderna som redogörs för i det följande.

**F.S.**

Den relevanta marknaden utgörs av studentrum i Skinnskatteberg. På den marknaden finns endast tre aktörer.

Kommunen har låtit sin hyresrabatt vid studenters folkbokföring i kommunen bara gälla för de kommunala boendena men inte för hans studentrum.

Kommunen har, efter den överklagade domen, fortsatt att motarbeta hans verksamhet genom att underlåta att återbetala felaktigt debiterade VA-avgifter uppgående till över 300 000 kr. Företrädare för kommunen har vitsordat att VA-avgifterna varit felaktigt debiterade men dröjt med återbetalningen. Agerandet har inneburit likviditetsmässiga svårigheter för hans verksamhet. Han har fått avslag på kreditansökningar. Orsaken till detta är de minskade hyresintäkterna. För att säkra likviditeten i verksamheten har han tvingats att ta privata lån och att avyttra en verkstad till sin hustru S.S..

### **Skinnskattebergs kommun**

Den relevanta marknaden ska definieras bredare än vad F.S. har gjort gällande, varvid produktmarknaden bör utgöras av boenden som riktar sig till studenter, och den geografiska marknaden utgöras av området för boenden inom pendlingsavstånd till platsen där utbildningen bedrivs. I kommunen förekommer flera aktörer som hyr ut bostäder till studenter i andra former än rum i korridorer. Studenter väljer ofta idag andra boendeformer än sådana rum.

Kommunen har inte motarbetat F.S. och han har inte blivit överdebiterad avgifter för vatten och avlopp. F.S. har inte anhängiggjort något mål angående storleken på den debiterade VA-avgiften i den ordning som föreskrivs i lagen (2006:412) om allmänna vattentjänster. F.S. och kommunens fastigheter har olika klassificering och har därför debiterats utifrån olika taxor.

### **UTREDNINGEN I PATENT- OCH MARKNADSÖVERDOMSTOLEN**

På F.S. begäran har hållits tilläggsförhör med honom själv. Därtill har på hans begäran även S.S. hörts som nytt vittne i Patent- och marknadsöverdomstolen. F.S. har även åberopat viss ny skriftlig bevisning. Därutöver parterna har lagt fram samma bevisning som i Patent- och marknads-domstolen.

## DOMSKÄL

### Rättsliga utgångspunkter

#### *Allmänt om konkurrensbegränsande offentlig säljverksamhet*

Tillämpliga bestämmelser framgår av Patent- och marknadsdomstolens dom (s. 12).

Av central betydelse för tillämpningen av bestämmelsen i 3 kap. 27 § konkurrenslagen (2008:579) är begreppet säljverksamhet. I begreppet innefattas inte bara försäljning av varor och tjänster utan även annan utbudsverksamhet så som uthyrning. Förfaranden som kan omfattas av bestämmelsen är bl.a. underprissättning, diskriminering, vägran att lämna tillträde till viss infrastruktur och selektiva beteenden. (Se prop. 2008/09:231, s. 34 och 36.)

Prövningen av en offentlig säljverksamhet ska ha sin utgångspunkt i beteendets långsiktiga verkningar på förutsättningarna för en effektiv konkurrens på den relevanta marknaden. Frågan är om konkurrenstrycket på marknaden ökar, eller är ägnat att öka, eller om det minskar, eller är ägnat att minska, genom det aktuella beteendet. (Se a. prop., s. 36 f., MD 2016:3 p. 64 och MD 2015:12 p. 60).

För att ett förbud ska komma i fråga bör de konkurrenssnedvridande eller konkurrens-hämmande effekterna vara av någon betydelse. Något märkbarhetskrav uppställs dock inte (a. prop., s. 37).

Det är F.S. som har bevisbördan för att förutsättningar föreligger att förbjuda ett visst förfarande med stöd av regeln i 3 kap. 27 § konkurrenslagen, även kallad konfliktlösningsregeln. Det åligger honom att styrka såväl hur den relevanta marknaden är avgränsad som att det föreligger sådana omständigheter som kan påverka konkurrensen på ett negativt sätt. Huruvida den offentliga säljverksamheten i fråga påverkar eller är ägnad att påverka konkurrensen på ett negativt sätt är rättsfrågor som avgörs på grundval av dessa sakförhållanden. (Jfr bl.a. MD 2015:17 p. 60.)

*Närmare om underprissättning*

I utredningsbetänkandet *Konkurrens på lika villkor mellan offentlig och privat sektor*, som föregick lagförslaget till den aktuella konfliktlösningsregeln, beskrevs begreppet underprissättning huvudsakligen utifrån då befintlig rättspraxis om missbruk av dominerande ställning enligt förbudet härom i EU-fördraget. Det framhölls dock att de ekonomiska förhållanden under vilka det offentliga kan bedriva affärsverksamhet skiljer sig från privat verksamhet. Slutsatsen drogs att det var svårt att med stöd av konkurrenslagen, i dess dåvarande lydelse, ingripa mot vad som kan uppfattas som snedvridna förhållanden och prisdumpning när offentlig verksamhet bedrivs utan vinstsyfte. (Se SOU 2000:117, s. 39 ff.)

I propositionen med lagförslaget utvecklades inte närmare vad som utgör en underprissättning i en offentlig säljverksamhet, och om regeringen med begreppet avsåg något annat än vad som används vid bedömning av om det förekommit missbruk av dominerande ställning (se prop. 2008/09:231, s. 34 ff.). Som ett exempel på när ett visst förfarande hämmar, eller är ägnat att hämma, förekomsten eller utvecklingen av en effektiv konkurrens (se 3 kap. 27 § första stycket 2 konkurrenslagen), nämndes däremot att privata företag på marknaden inte kan eller har svårt att arbeta inom ramen för vad som är ekonomiskt rimligt när den offentlige aktören sätter sina priser under självkostnadsnivå eller beter sig på något annat sätt som hämmar konkurrensen (se a. prop., s. 57).

I samma proposition framhöll regeringen också att den kommunala självkostnadsprincipen kan medföra att säljverksamhet bedrivs på ett konkurrenssnedvridande sätt och att många konflikter har sin grund i tillämpning av den principen. Det uttalades därvid att när det står klart att en kommun i enlighet med den dåvarande kommunallagens bestämmelser inte gör tillägg för vinst, måste konkurrensintresset stå tillbaka. En tillämpning som är en direkt och avsedd effekt av lag eller en ofrånkomlig följd av denna innebär således att något förbud inte kan meddelas med avseende på prissättningen. Vidare konstaterades att någon generell översyn av självkostnadsprincipen inte var aktuell inom ramen för det aktuella lagstiftningsärendet. (Se a. prop. s. 39.) Detta

tar, enligt Patent- och marknadsöverdomstolen, för att underprissättning i konfliktlösningsregelns mening tar sikte på att säljverksamhetens självkostnad inte täcks.

Patent- och marknadsöverdomstolen konstaterar att ett förbud med stöd av konfliktlösningsregeln inte heller förutsätter att det offentliga har agerat med uppsåt eller av oaktsamhet, vilket kan vara en förutsättning vid tillämpningen av förbudet mot missbruk av dominerande ställning. Den som för talan om förbud enligt konfliktlösningsregeln behöver alltså inte styrka att prissättningen utgör en del i en plan att tränga ut konkurrenter eller att förhindra utveckling av konkurrens på marknaden. Vidare skulle ett försök av en självkostnadsbunden offentlig aktör att i ett senare led höja priserna i syfte att återhämta gjorda förluster och göra vinst sannolikt komma i konflikt med självkostnadsprincipen.

Mot bakgrund av ovanstående bör frågan om det har förekommit sådan underprissättning i den kommunala säljverksamheten att ett förbud kan meddelas med stöd av 3 kap. 27 § konkurrenslagen bedömas med utgångspunkt i den kommunala självkostnadsprincipen.

#### *Närmare om den kommunala självkostnadsprincipen*

Enligt 2 kap. 6 § kommunallagen (2017:725) får kommuner och regioner inte ta ut högre avgifter än som motsvarar kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som de tillhandahåller. Bestämmelsen ger uttryck för självkostnadsprincipen och innebär att det samlade avgiftsuttaget i en viss verksamhet inte får vara sådant att det ger vinst åt kommunen eller regionen (Madell och Lundin, Kommunallagen [3 februari 2025, version 4B, JUNO], kommentaren till 2 kap. 6 §). Om det inte finns några bestämmelser om grunderna för avgiftssättningen i speciallagstiftning, gäller den allmänna självkostnadsprincipen enligt kommunallagen (se prop. 2016/17:171 s. 302 f.).

Självkostnadsprincipen är tillämplig även i konkurrensutsatt verksamhet, om inte annat är särskilt reglerat. Undantag från självkostnadsprincipen finns i lagen om (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag, enligt vilken bostadsaktiebolag ska

bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer (se 2 §). Lagen gäller inte för bostadsförsörjning som eventuellt bedrivs av den kommunala förvaltningen (jfr 1 § och prop. 2009/10:185 s. 35). Vid kommunal uthyrning av bostäder som bedrivs i förvaltningsform gäller alltså att verksamheten ska ske till självkostnad.

Enligt förarbetena till 2 kap. 6 § kommunallagen bör i princip samtliga kostnader som vid en normal affärsmässig drift är motiverade från företagsekonomisk synpunkt kunna läggas till grund för självkostnadsberäkningen. Alla relevanta direkta och indirekta kostnader som verksamheten ger upphov till ska ingå i en självkostnadsberäkning. Utöver externa kostnader och intäkter ska även alla relevanta interna eller kalkylerade poster tas med. Beroende på hur olika verksamheter är organiserade varierar det från fall till fall vilka kostnader som är externa eller interna eller om de kan betraktas som direkta eller indirekta. Även kapitalkostnader ingår i självkostnaderna för en verksamhet. Kapitalkostnaderna består av avskrivningar på tillgångar och av ränta och får beräknas utifrån god redovisningssed. En självkostnadskalkyl bygger ofta på osäkra antaganden. Det är därför inte realistiskt att uppnå en fullständig överensstämmelse mellan faktiska kostnader och intäkter. (Se prop. 2016/17:171 s. 302 f.)

### **Patent- och marknadsöverdomstolens bedömning**

#### *Relevant marknad*

Det är konkurrensen på vad som i konkurrensrätten i allmänhet betecknas som den relevanta marknaden som är föremål för bedömningen av om ett förfarande eller en säljverksamhet är konkurrenssnedvridande eller konkurrenshämmande. Vid denna marknadsavgränsning bestäms dels produktmarknaden, dels den geografiska marknaden. (Se bl.a. prop. 2008/09:231, s. 58 och jfr MD 2015:12 p. 60 och 61.) Vägledning för denna avgränsning finns i EU-kommissionens tillkännagivande om definitionen av relevant marknad i unionens konkurrenslagstiftning, EUT C/2024/1645, s.1.

Vad gäller avgränsningen av den relevanta produktmarknaden bedömer Patent- och marknadsöverdomstolen att det är utrett i målet att det finns en särskild efterfrågan på boenden som riktar sig till studenter. I målet har framkommit att det på utbudssidan förekommer tre aktörer som tillhandahåller studentrum i korridor i Skinnskatteberg och att dessa aktörer tillsammans erbjuder 67 rum. Det maximala antalet studenter på den treåriga skogsmästarutbildningen i Skinnskatteberg, 180, talar för att en stor del av studenternas bostadsbehov tillgodoses genom andra former av boenden. Antagandet vinner stöd av ett utdrag från Sveriges Lantbruksuniversitets hemsida, som kommunen åberopat, varav det framgår att det finns aktörer som erbjuder andra typer av boenden till studenter. När det gäller studenters efterfrågan har det genom den muntliga bevisningen framkommit att det inte sällan förekommer att studenter väljer att bo i andra boendeformer än rum i korridor. Även den omständigheten att varken F.S. eller kommunens studentboende har full beläggning, trots att utbudet av korridorrum inte täcker antalet studenter, indikerar att en betydande andel studenter väljer andra boendeformer än traditionella studentrum i korridor. Mot bakgrund av detta gör Patent- och marknadsöverdomstolen bedömningen att produktmarknaden utgörs av boenden riktade till studenter, vilken innefattar även andra boendeformer än rum i korridor.

När det gäller den geografiska marknaden har det inte lagts fram någon utredning som visar hur nära utbildningsplatsen studenter bosätter sig samt vilken betydelse som avstånd, restid och andra därtill kopplade faktorer, såsom reskostnader, har för studenters val av boende. Parterna har båda, om än i olika sammanhang, lyft fram att Skinnskattebergs kommun är en till ytan liten kommun. Enligt domstolens mening saknas stöd i utredningen både för att orten Skinnskatteberg och att Skinnskattebergs kommungräns skulle utgöra den yttre gränsen för studenters val av boende. I avsaknad av sådant underlag bedömer Patent- och marknadsöverdomstolen att marknaden i geografiskt hänseende utgörs av området för boenden inom pendlingsavstånd till platsen där utbildningen bedrivs.

*Underprissättning*

Enligt F.S. tillämpar Skinnskattebergs kommun en underprissättning innebärande att hyrorna, vid ett antagande om att alla studentrum är uthyrda, inte täcker verksamhetens kostnader.

Till stöd för att underprissättning har förekommit har F.S. åberopat ett driftbudgetförslag för kommunens bostadssektor år 2023. Budgeten utgör en kalkyl för kommunens bostadsuthyrning i stort med en särredovisning för dess studentboende Knostret (Aspebäcken). Några motsvarande kalkyler för åren 2016–2022 eller för år 2024 och framåt har inte åberopats i målet. F.S. har vidare åberopat ett utdrag med sammanställning över kommunens intäkter och kostnader för boendet. Sammanställningen redovisar det faktiska utfallet för åren 2014–2022. Till denna har även åberopats en mer detaljerad sammanställning avseende investeringskostnader respektive övriga kostnader för studentboendet.

Av budgetens särredovisning för studentboendet Knostret framgår att verksamheten beräknades gå med ett underskott om 28 800 kr, samtidigt som bostadssektorn som helhet budgeterats för att landa på ett resultat i balans, dvs. 0 kr. I målet har dock framkommit att kommunen höjt hyrorna på Knostret med 200 kr till 2 000 kr från början år 2023, vilket angetts öka intäkterna med 28 800 kr. Således är det inte möjligt att utifrån budgetförslaget för år 2023 dra några slutsatser om huruvida kommunen kalkylerat med ett underpris. Något stöd för att denna hyresjustering skulle vara föranledd av andra omständigheter än att balansera budgeten för verksamheten har inte åberopats i målet.

Patent- och marknadsöverdomstolen bedömer, på skäl som angetts av Patent- och marknadsdomstolen, att beräkningen av om verksamheternas intäkter har gett täckning för dess löpande driftkostnader bör göras för åren 2017–2022. Vid den närmare beräkningen av det faktiska utfallet instämmer Patent- och marknadsöverdomstolen även i att det på kostnadssidan är korrekt att inte räkna med den bokförda alternativkostnaden för outhyrda bostäder, eftersom denna inte utgör en verklig kostnad. Genom

att den åberopade sammanställningen redovisar de faktiska intäkterna ingår redan det bortfall som orsakas av de två hyresfria sommarmånaderna, post nr 60130, för folkbokförda studenter, den s.k. sommarrabatten. Vidare instämmer Patent- och marknadsöverdomstolen i underinstansens bedömning av investeringskostnaderna för åren 2020–2022. Någon justering av Patent- och marknadsdomstolens beräkningar behöver därför inte göras.

F.S. har invänt mot att Patent- och marknadsdomstolen felaktigt har bortsett från de investeringar som gjordes på fastigheten under åren 2014 och 2016, och därvid gjort gällande att dessa investeringar borde ha skrivits av över en tid om 20 år och därmed medfört kostnader efterföljande år.

Av den mer detaljerade sammanställningen av studentboendets kostnader framgår att investeringen år 2014 avsåg ”Inköp av byggnader och tekniska anläggningar” och uppgick till 193 150 kr, samt att investeringarna år 2016 avsåg ”Fasad och takarbeten” till en utgift om 300 000 kr och ”Värme och sanitetsarbeten” till en utgift om 40 855 kr. Utgifterna har kostnadsförts i sin helhet under respektive år och har således skrivits av direkt. F.S. har inte visat vad inköpen och arbetena har bestått i och vilken livslängd de kan antas ha. Han har därför inte styrkt att utgifterna borde ha kostnadsförts över tid och därmed belastat efterföljande år. Därtill kommer att D.W. i sitt förhör har förklarat att kommunens bokföring genomgått extern revision och att det då inte framfördes några synpunkter på direktavskrivningarna. Patent- och marknadsöverdomstolen bedömer därför att det inte har styrkts att utgifterna har kostnadsförts på ett felaktigt sätt i kommunens bokföring.

Som Patent- och marknadsdomstolen har redovisat har resultatet av kommunens verksamhet i här aktuell del fluktuerat under åren 2017–2022, men sett över hela perioden uppgått till ett litet underskott om 1,8 procent. Utan närmare utredning om vilka eventuella kostnadsökningar och intäktsminskningar som orsakat de negativa resultaten vissa år är det inte möjligt för domstolen att avgöra om dessa avvikelser härrör från en felaktig budgetering från kommunens sida. Tvärtom talar den

omständigheten att kommunen beslutat att höja hyrorna år 2023 för att kommunen avsett att verksamheten ska bära sina kostnader.

Patent- och marknadsöverdomstolen bedömer således sammantaget att F.S. inte styrkt att kommunen har underprissatt hyrorna för sina studentbostäder under aktuell period.

I Patent- och marknadsöverdomstolen har F.S. även gjort gällande att kommunens tillämpning av sommarrabatten innebär ett diskriminerande och konkurrenshämmande förfarande i sig. Enligt F.S. borde kommunen även ge hans studentboende motsvarande rabatt vid folkbokföring i kommunen. Domstolen bedömer att vad F.S. anfört i denna fråga inte är relevant för, och kan leda till, det domslut som yrkats.

#### *Avgifter för vatten- och avlopp*

F.S. har i denna del gjort gällande att han har en jämförelsevis högre VA-kostnad för sina studentrum än vad kommunen har för sina, vilket får uppfattas som att han påstår att kommunen diskriminerar hans verksamhet vid avgiftssättningen.

Patent- och marknadsöverdomstolen konstaterar, i likhet med Patent- och marknadsdomstolen, att fastigheterna har olika klassificeringar. F.S. har i sitt förhör redogjort för konsekvenser av klassificeringen när det gäller VA-avgifterna. Förhöret ger dock inte stöd för att fastigheterna är felklassificerade. F.S. har inte heller åberopat något annat underlag som visar att någon av fastigheterna är felklassificerade eller att det har debiterats felaktiga avgifter. Han har därmed inte styrkt att de olika debiteringarna utgör ett diskriminerande förfarande som snedvrider eller är ägnat att snedvrida förutsättningarna för en effektiv konkurrens och således inte heller att kommunen vid tillämpning av respektive fastighets taxa avstått från att ålägga sin verksamhet VA-avgifter som åläggs andra kommunala verksamheter eller överdebiterat F.S..

Vad gäller F.S. påstående om att han har motarbetats från kommunens sida har hans hustru, S.S., hörts. Hon har härvid berättat om sina kontakter med kommunen i fråga, varvid en kommunal tjänsteman ska ha uppgett att F.S. fastighet blivit feldebiterad för VA-avgifter. Enligt S.S. utfäste kommunen, genom den kommunala tjänsteman som hon talade med, att återbetalning skulle ske men det har inte gjorts. Mot bakgrund av kommunens bestridande i denna del och i avsaknad av utredning om en eventuell felklassificering av F.S. fastighet bedömer Patent- och marknadsöverdomstolen emellertid att F.S. inte har visat att kommunen motarbetat honom.

#### *Sammanfattande bedömning*

Patent- och marknadsöverdomstolen har i det föregående bedömt att F.S. inte styrkt vare sig att kommunens hyror för studentboenden varit underprissatta eller att kommunen avstått från att ålägga sin uthyrningsverksamhet av studentrum kommunala avgifter som åläggs andra kommunala eller privata verksamheter. Domstolen har också bedömt att F.S. inte heller styrkt att kommunen motarbetat honom i fråga om återbetalning av VA-avgifter. Hans överklagande kan därför inte vinna bifall och Patent- och marknadsdomstolens domslut ska således stå fast.

#### **Rättegångskostnader**

Vid angiven utgång ska F.S. ersätta Skinnskattebergs kommun för dess skäligena rättegångskostnad även i Patent- och marknadsöverdomstolen. Kommunen har yrkat ersättning med sammanlagt 520 996 kr, varav 503 000 kr avser ombudsarvode och 17 996 kr avser utlägg för resor m.m.

F.S. har inte vitsordat något belopp som skäligt i och för sig och har invänt att den yrkade summan för arbete framstår som mycket väl tilltagen i förhållande till det arbete som framgår av ombudets arbetsredogörelse. Han har härvid erinrat om att kommunen varit svarandepart i målet och att jämförelse ska göras med F.S. kostnadsanspråk (sammanlagt 158 000 kr avseende ombudsarvoden).

Arbetsredogörelsen innehåller en generell beskrivning av de arbetsmoment som förekommit sedan målet inleddes i Patent- och marknadsöverdomstolen. Av beskrivningen framgår inte hur omfattande de olika momenten varit. Patent- och marknadsöverdomstolen får därför göra en uppskattning av vilken kostnad som varit skäligen påkallad för tillvaratagandet av partens rätt, med beaktande bl.a. av att kommunen har varit svarandepart, att det förekommit skriftväxling med anledning av frågor om nya omständigheter och bevisning samt att målet avgjorts efter huvudförhandling även här. Utifrån dessa utgångspunkter bedömer Patent- och marknadsöverdomstolen att skäligt ombudsarvode uppgår till 350 000 kr. Härutöver är kommunen berättigad till ersättning för yrkat belopp avseende utlägg.

#### *Överklagande*

Det saknas skäl att göra undantag från huvudregeln att Patent- och marknadsöverdomstolens domar inte får överklagas (se 1 kap. 3 § tredje stycket lagen, 2016:188, om patent- och marknadsdomstolar). Denna dom får därför inte överklagas.

I avgörandet har deltagit hovrättsråden Ulrika Beergrehn, Annika Malm och Magnus Ulriksson, referent.



STOCKHOLMS TINGSRÄTT  
Patent- och marknadsdomstolen

**DOM**  
2023-06-05  
Meddelad i  
Stockholm

Mål nr  
PMT 10106-22

## PARTER

**Kärande**  
F.S.,

Ombud: advokaten Y.L.H.

**Svarande**  
Skinnskattebergs kommun, 212000-2023  
Box 101  
739 22 Skinnskatteberg

Ombud: advokaten L.L. och biträdande juristen L.J.

---

## DOMSLUT

1. Patent- och marknadsdomstolen ogillar käromålet.
2. Patent- och marknadsdomstolen förpliktar F.S. att ersätta Skinnskattebergs kommun för dess rättegångskostnad med 524 207 kr, varav 475 000 kr avser arvode, 30 000 kr eget arbete och 19 207 kr utlägg jämte enligt 6 § räntelagen (1975:635) från dagen för denna dom till dess betalning sker.

---

Dok.Id 2702159

**Postadress**  
Box 8307  
104 20 Stockholm

**Besöksadress**  
Rådhuset,  
Scheelegatan 7

**Telefon**  
08- 561 654 70  
**E-post:** stockholms.tingsratt@dom.se  
www.stockholmstingsratt.se

**Telefax**

**Expeditionstid**  
måndag – fredag  
08:00–16:00

## **BAKGRUND**

Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) tillhandahåller en skogsmästarutbildning i Skinnskattebergs kommun. Utbildningen är tre år lång.

Såväl F.S. som Skinnskattebergs kommun hyr ut studentrum till personer som studerar vid SLU. Även SLU hyr ut studentrum.

## **YRKANDEN M.M.**

F.S. har yrkat att Patent- och marknadsdomstolen, vid skäligt vite, ska förbjuda Skinnskattebergs kommun att hyra ut studentrum på ett sätt som snedvrider, eller är ägnat att snedvrida, förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden, oavsett om detta sker genom uthyrning till en hyra som är så låg att verksamhetens kostnader inte täcks, eller genom att kommunen avstår från att ålägga verksamheten kommunala avgifter som åläggs andra kommunala eller privata verksamheter.

Skinnskattebergs kommun har bestritt yrkandet.

För det fall domstolen skulle ålägga kommunen ett förbud i enlighet med F.S. yrkande, har Skinnskattebergs kommun hemställt att förbudet tidigast ska börja gälla tolv månader från dagen för lagakraftvunnen dom.

F.S. har hemställt att förbudet ska gälla omedelbart. I vart fall bör en längre övergångsperiod än tre månader från dom inte tillåtas.

Parterna har yrkat ersättning för rättegångskostnader.

## **GRUNDER**

**F.S.**

Skinnskattebergs kommun bedriver uthyrning av studentrum i konkurrens med privata

aktörer. Kommunen tillämpar en underprissättning eftersom de sammanlagda hyrorna som kommunen tar ut – baserat på ett antagande om att alla studentrum är uthyrda – inte täcker kostnaderna för uthyrningen.

F.S. har jämförelsevis en högre avgift för vatten och avlopp (VA) för sina studentrum än vad kommunen har för sina.

Kommunens förfarande snedvrider, eller är ägnat att snedvrider, förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden för uthyrning av studentbostäder i kommunen.

Förfarandet är inte försvarbart från allmän synpunkt.

Kommunen bör kunna anpassa sig snabbt till ett förbud. I vart fall kan det inte behövas en längre omställningstid än tre månader.

#### **Skinnskattebergs kommun**

Kommunen tillämpar inte någon underprissättning.

Kommunens tillämpar inte något förfarande som snedvrider, eller är ägnat att snedvrider, förutsättningarna för en effektiv konkurrens.

Den uthyrning av studentboenden som kommunen bedriver och de villkor som gäller för denna verksamhet, som t.ex. hyressättningen och fördelningen av kostnader, är försvarbar från allmän synpunkt.

Bostadsförsörjningen är en sådan angelägenhet av allmänintresse som faller inom ramen för en kommuns kompetens enligt 2 kap. 1 § kommunallagen (2017:725). En verksamhet som innefattar upplåtelse av bostäder för kommunmedlemmar i en fastighet som ägs av kommunen är en sådan näringsverksamhet som, under förutsättning att den drivs utan vinstsyfte, är tillåten enligt 2 kap. 6 och 7 §§ kommunallagen.

Den relevanta marknaden kan inte avgränsas till ”uthyrning av studentbostäder i kommunen”.

Om ett förbud meddelas behöver kommunen skälig tid att ställa om sin verksamhet i förhållande till det förfarande som kommunen i så fall ska förbjudas att tillämpa. En skälig tid uppgår till tolv månader.

### **UTVECKLING AV TALAN**

F.S. köpte i mars 2007 en del av fastigheten Skinnskatteberg Eriksbo 1:8, nu- mera Eriksbo 1:14, av Skinnskattebergs kommun. Kommunen drev tidigare ett studentboende på fastigheten. Efter förvärvet har F.S. fortsatt att bedriva sådan verksamhet. Han har fram till nyligen haft 26 studentrum om 10 kvm för uthyrning. Under åren 2015–2018 var hyran 1 850 kr per månad. Sedan dess uppgår den till 2 000 kr per månad. På senare tid har han slagit ihop några av rummen för att skapa en lägenhet om fyra rum och kök.

I augusti 2014 förvärvade kommunen fastigheten Skinnskatteberg Vätterskoga 4:106 för den symboliska ersättningen om 1 kr från dåvarande Landstinget i Västmanland. På fastigheten finns en före detta folkhögskola. Fastigheten kunde vid det tillfället inte användas för boende. I samband med köpet fick kommunen 1 700 000 kr i bidrag från landstinget för att anpassa fastigheten. Villkoren för förvärvet var förmånliga för kommunen.

I juni 2015 fattade kommunen beslut om att bedriva studentboende på nämnda fastighet. Beslutet togs utan att kommunen dessförinnan hade gjort någon behovsprövning. F.S., som deltog på mötet i egenskap av ledamot i kommunstyrelsen, reserverade sig mot beslutet.

Sedan år 2015/2016 har kommunen bedrivit studentboende på fastigheten som konkurrerar med F.S. verksamhet.

Skinnskattebergs kommun hyrde inte ut några studentrum från mars 2007, då kommunen sålde fastigheten Skinnskatteberg Eriksbo 1:8 till F.S., till år 2015/2016 då kommunen återupptog uthyrningen, men då på fastigheten Skinnskatteberg Vätterskoga 4:106.

När kommunen tog upp sin verksamhet igen kontrollerade den med F.S. vilken hyra han tog och valde sedan att lägga sig något under denna. Hyran för kommunens rum om 10 kvm uppgick från år 2016 t.o.m. år 2022 till 1 800 kr per månad.

Kommunen använder en hyresrabatt under sommarmånaderna som en konkurrensfördel. Hyresrabatt ges till studenter som skriver sig i kommunen. För dessa studenter får kommunen statsbidrag. F.S. har inte tillämpat hyresfria sommarmånader på flera år. Samtliga kontrakt som har tecknats sedan september 2018 avser tolv månaders hyra. Det finns inte ekonomiska förutsättningar i hans verksamhet för att kunna erbjuda en sådan rabatt. Som privat aktör kan han heller inte få några statsbidrag på grund av att studenter skriver sig i kommunen.

Kommunens investerings- och driftkostnader har varje år överstigit intäkterna med stor marginal. De hyresnivåer och rabatter som kommunen tillämpar bygger på att verksamheten inte behöver bära sig själv utan tillåts gå med stora underskott. Kostnaderna har varit nästan dubbelt så höga som intäkterna. De samlade investerings- och drifts-kostnaderna under perioden 2014–2022 uppgick enligt kommunens egna sammanställningar till ca 7 595 000kr. Enligt nämnda sammanställningar uppgick intäkterna till ca 3 202 000 kr under perioden 2016–2022.

F.S. fastighet belastades fram till nyligen med tio enheter avseende vatten och avlopp (VA-enheter). Vid den tidpunkten fanns det 26 studentrum på fastigheten. Nu har han omvandlat några studentrum till en större lägenhet och fått ner antalet VA-

enheter till sju. Kommunens fastighet belastas med 16 VA-enheter. På fastigheten finns fyra byggnader. I den ena byggnaden finns 21 studentrum. De tre andra byggnaderna används bl.a. för dagverksamhet och i dessa finns även bostäder och kontor. F.S. VA-avgifter för sina studentrum är ca 50 procent högre än motsvarande avgifter för kommunen.

Innan kommunen startade sitt studentboende bedrev F.S. sin verksamhet med full beläggning och med godtagbara ekonomiska marginaler. Vid den tiden hyrde F.S. endast ut till studenter vid SLU.

Kommunens verksamhet har lett till ett överutbud, dvs. att det finns fler studentrum än studenter i Skinnskatteberg. F.S. har drabbats av en lägre uthyrningsgrad och den ekonomiska situationen för hans verksamhet har blivit ohållbar. Under perioden 2016–2022 uppgick de samlade förlusterna i hans verksamhet till ca 2 400 000 kr.

För att minska sina förluster har F.S. börjat hyra ut vissa bostäder till personer som kommunens socialtjänst har anvisat honom. För närvarande har han en sådan hyresgäst.

Den bedömning som kommunen gjort, i samband med att ett bostadsförsörjningsprogram som togs fram år 2017, om att det skulle finnas ett underskott på bostäder anpassade för unga, studenter och äldre har inte medfört någon ändring av detaljplanen eller översiktsplanen. Det behov som ansågs föreligga kan därmed inte ha ansetts vara särskilt trängande för kommunen.

För studentbostäder gäller vissa villkor som inte gäller för andra bostäder på marknaden, t.ex. om vem som får hyra ett sådant boende. Vid prövningen är det endast relevant att titta på studentboenden inom Skinnskattebergs kommun eftersom studenter tenderar att vilja bo på den ort där de studerar. De väljer inte att bo i Örebro eller Västerås som ligger för långt bort från SLU.

Cirka 50 studenter antas till skogsmästarutbildningen varje höst. Inga andra utbildningar tillhandahålls i kommunen. Det är endast kommunen, F.S. och SLU som hyr ut studentrum på orten. SLU har 22 studentrum för uthyrning.

Kommunen har under våren 2023 höjt hyran för sina studentboenden utifrån ett beslut som togs i december 2022. Den kommunala beredningen för att höja hyran uppgår inte till tolv månader.

### **Skinnskattebergs kommun**

Kommuner har en central roll när det gäller ansvar för att tillgodose allmänhetens behov av bostäder. Skinnskattebergs kommun har inte något allmännyttigt bostadsbolag utan uthyrning av bostäder sker i kommunens regi.

Kommunen tog över fastigheten Skinnskatteberg Vätterskoga 4:106 (Aspebäcken) på adressen Helmers stig 6A och 6B från landstinget i augusti 2014 för att kunna bedriva mottagning och verksamhet för ensamkommande flyktingbarn, företagshotell samt för egna behov inom ramen för den kommunala förvaltningen. För att det skulle vara möjligt krävdes en omfattande ombyggnation och ytterligare investeringar i fastigheten, vilket var styrande för villkoren i köpeavtalet mellan kommunen och landstinget. Tillströmningen av flyktingbarn blev emellertid lägre än väntat. Under våren och sommaren 2015 var stora delar av lokalerna outhyrda.

Kommunen bestämde sig då för att utöka användningsområdet för lokalerna på fastigheten. På så vis kunde kommunen få in mer intäkter på lokalerna och samtidigt frigöra sådana lägenheter på den öppna bostadsmarknaden som hyrdes av studenter. Ärendet behandlades på kommunstyrelsens sammanträde den 17 juni 2015. F.S., som deltog på mötet i egenskap av ledamot i kommunstyrelsen, ställde sig positiv till förslaget att inrätta ett studentboende. Han reserverade sig endast mot det förslag som gällde vilken av byggnaderna på fastigheten som skulle användas för studentboende.

Cirka 60 studenter antas till skogsmästarutbildningen varje höst. Det finns även annan typ av utbildning som bedrivs i kommunen än skogsmästarutbildningen. Exempelvis tillhandahålls vissa fristående kurser samt att det finns de som forskar.

Sedan september 2016 hyr kommunen ut 21 rum och en lägenhet till studenter i en av byggnaderna på Aspebäcken som är belägen ca 2,5 km söder om Skinnskattebergs centrum. Lokalytan som används för studentboenden utgör endast en mindre del av den totala lokalytan på fastigheten. I en byggnad som kallas för Knostret finns fyra studentrum om 15 kvm, 17 rum om 10 kvm samt en gavellägenhet om 24,7 kvm

Hyran, som har räknats fram utifrån ett antagande om att alla rum och även gavel-lägenheten hyrs ut under tolv månader per år, är marknadsmässig. Från september 2016 t.o.m. december 2022 har hyran för de större rummen legat på 2 300 kr per månad, för de mindre på 1 800 kr per månad och för gavellägenheten på 3 000 kr per månad.

De studenter som är folkbokförda i kommunen betalar inte någon hyra från mitten av juni till mitten av augusti. Det är vanligt att hyra för studentrum inte betalas under sommaren eftersom studenterna inte får studiemedel då. År 2022 var det sju studenter som fick sådan rabatt.

Varje år fattar kommunfullmäktige beslut om budget för varje enskild verksamhet inom kommunen. Budgeten bygger på att verksamheten, så långt som möjligt, varken ska genera underskott eller överskott.

I december 2022 fattade kommunfullmäktige beslut om att höja hyran med 200 kr per månad för samtliga studentrum och för gavellägenheten. Under förutsättningen att samtliga rum är uthyrda och att detsamma gäller för gavellägenheten under hela 2023 uppgår kommunens hyresintäkter till 566 400 kr  $((4 \times 2\,500 + 17 \times 2\,000 + 1 \times 3\,200) \times 12)$ .

Generellt bestäms hyresnivån utifrån bruksvärde där faktorer som storlek, modernitetsgrad, planlösning, läge inom huset, reparationsstandard och ljudisolering vägs in. Även faktorer som t.ex. husets läge och närhet till kommunikationer påverkar bruksvärdet. Hyressättningen bestäms också utifrån principen att likvärdiga bostäder ska ha likvärdig hyra baserat på hyresnivån på orten.

När en investering görs bestäms på sedvanligt vis vilken avskrivningstid som ska gälla för investeringen i fråga. Avskrivningstiderna ligger på mellan 10 och 50 år. Den årliga avskrivningen ingår sedan i den redovisade årliga driftskostnaden. Driftskostnaden inkluderar även kommunens internränta på investeringens restvärde. I budgeten finns en post för kapitaltjänstkostnader som omfattar avskrivningar och kostnader för internränta. Avskrivnings- och räntekostnader ingår i de ”kostnader” som F.S. har räknat på när han har jämfört kostnader med intäkter.

En bidragande orsak till att uthyrningen av studentrum på Knostret har gått med underskott är de kostnader som kommunen lade ner på renoveringen som gjordes när kommunen tog över Aspebäcken från landstinget. En annan orsak är att flera av studentrummen har stått och alltjämt står outhyrda. I dag är ca en tredjedel av rummen outhyrda. Det förhållandet att flera rum är outhyrda talar för att hyresnivån inte är för låg. Eftersom hyran är bestämd utifrån ett antagande om att alla rum är uthyrda kommer underskott att uppstå så länge det finns outhyrda rum.

Bostäder utgör en egen sektor som är finansierad via hyresintäkter från hela bostadsbeståndet. Underskott som uppstår på grund av outhyrda rum i studentboendet (eller outhyrda bostäder i andra fastigheter) belastar bostadssektorn i stort, på samma sätt som att överskott som uppstår i lägenhetsuthyrningar i andra fastigheter kommer bostadssektorn i stort till del. Bostadssektorn finansieras inte via skattemedel utan via hyresintäkter.

Vilken VA-taxa som ska tas ut för en fastighet styrs av särskild lagstiftning och därtill hörande regelverk. Vid beräkningen av VA-enheter för Aspebäcken tillämpas taxan för

industrifastigheter. Denna taxa användes för fastigheten redan när kommunen tog över den från landstinget år 2014. Att det är denna taxa som används beror på att det på fastigheten bedrivs blandad verksamhet. Eftersom det saknas separata mätare för de olika verksamheterna som bedrivs på fastigheten, fördelas kostnaderna för vatten och avlopp ut på respektive verksamhet utifrån de avläsningspunkter som finns. Totalt finns det tre VA-mätare. En av dessa VA-mätare omfattar fyra byggnader, varav den ena byggnaden är Knostret där studentboendet finns. Varje byggnad som är kopplad till den aktuella VA-mätaren debiteras med en fjärdedel av den faktiska förbrukningen och av den fasta avgiften. Kommunens budgeterade VA-kostnad för studentboendet är baserad på denna fördelningsmodell.

För F.S. fastighet har i stället taxan för flerfamiljshus med lägenhetstaxa tillämpats. Samma beräkningsmodell tillämpades innan F.S. år 2007 förvärvade den aktuella fastigheten från kommunen. Ingen avläsning sker av faktisk förbrukning då förbrukningen är inräknad enligt schablon i den fasta taxan. Sedan F.S. renoverat ett plan i sin fastighet och byggt om ett antal rum till en lägenhet, har kommunen accepterat att tillämpa en ny VA-taxa för F.S. fastighet. Från och med oktober 2021 och framåt debiteras F.S. för sju VA-enheter jämfört med tidigare tio enheter. Den totala årskostnaden avseende vatten och avlopp ligger sedan den nya taxan infördes på 37 695 kr per år för F.S. fastighet, vilket ska jämföras med kommunens budgeterade VA-kostnad om 25 371 kr för år 2023.

I november 2017 antog kommunfullmäktige ett bostadsförsörjningsprogram för kommunen som underlag för kommunens framtida detaljplanearbete. Den bedömning som gjordes var att det fanns ett underskott på bostäder anpassade för unga, studenter och äldre.

Parternas verksamheter är inte jämförbara. För att kunna hyra ett studentrum av kommunen krävs att vederbörande studerar på orten och är inskriven vid en högskola eller ett universitet. F.S. låter även personer som inte studerar, bl.a. de som uppbär

försörjningsstöd av kommunen, hyra ”studentrum”. F.S. studentboende ligger ett par hundra meter från SLU:s campus. Knostret ligger ca 2,5 km från campus och förbindelserna med kollektivtrafik däremellan är relativt dåliga. Utöver de 21 rummen och den gavellägenhet som kommunen hyr ut på Aspebäcken hyr kommunen även ut fem studentrum på Kungsgården i centrala Skinnskatteberg. Det finns flera aktörer i kommunen än parterna och SLU som hyr ut rum och lägenheter till studenter. Det är oklart hur många rum som SLU har för uthyrning. Det kan även finnas angränsande kommuner som erbjuder studenter boende som ligger på ett rimligt pendlingsavstånd från Skinnskatteberg.

Även kommunen har sedan en tid tillbaka en minskad beläggning på Aspebäcken. För närvarande uppgår beläggningen till 60 procent. Vad den minskade beläggningen beror på är oklart. Det förekommer att studenter går ihop och hyr större bostäder i stället för att de var och en hyr ett studentrum.

Kommunfullmäktige fattar beslut om taxor och avgifter för nästkommande år i november varje år. För att en taxa eller en avgift ska kunna ändras under ett innevarande år krävs ett extrainsatt möte. Efter att ett eventuellt beslut om taxehöjning har fattats ska studenterna informeras om det. En höjning kan som tidigast träda i kraft nästkommande månad. Ett beslut om en taxehöjning och motsvarande hyreshöjning kan tidigast börja gälla från och med januari 2024.

## **UTREDNINGEN**

F.S. har åberopat förhör under sanningsförsäkran med sig själv. Han har även åberopat vittnesförhör med T.P., som har utfört renoveringsarbeten på Aspebäcken.

Skinnskattebergs kommun har åberopat vittnesförhör med O.K., som är chef för teknik och service inom den kommunala förvaltningen, och D.W., som fram till den 12 maj 2023 var ekonomichef inom den kommunala förvaltningen.

Parterna har även åberopat skriftlig bevisning.

## **DOMSTOLENS BEDÖMNING**

### *Tillämpliga bestämmelser och talerätt*

Enligt 3 kap. 27 § första stycket och 8 kap. 1 § 3 konkurrenslagen (2008:579) får Patent- och marknadsdomstolen förbjuda en kommun att

- i en säljverksamhet som är av ekonomisk eller kommersiell natur och som inte till någon del består i myndighetsutövning,
- tillämpa ett visst förfarande om det snedvrider, eller är ägnat att snedvrida, förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden eller hämmar, eller är ägnat att hämma, förekomsten eller utvecklingen av en sådan konkurrens.

Enligt 3 kap. 27 § andra stycket konkurrenslagen får dock ett förbud inte meddelas för förfaranden som är försvarbara från allmän synpunkt.

En talan om förbud enligt nämnda lagrum får enligt 3 kap. 32 § andra stycket jämfört med 1 kap. 5 § konkurrenslagen föras av en fysisk eller juridisk person, som driver ekonomisk eller kommersiell verksamhet, om denne berörs av kommunens förfarande och om Konkurrensverket har beslutat att inte föra talan mot det aktuella förfarandet.

Av Konkurrensverkets beslut den 28 mars 2018 med diarienummer 207/2018, ställt till F.S. genom hans enskilda firma, framgår att verket inte funnit skäl att utreda påstådda konkurrensproblem när det gällde Skinnskattebergs kommuns uthyrning av studentrum.

Beslutet innebär att F.S. har talerätt och att det inte föreligger hinder för domstolen att pröva hans yrkande.

*F.S. påstående om underprissättning*

F.S. har gjort gällande att den sammanlagda hyra som kommunen tar ut – baserat på ett antagande om att alla studentrum är uthyrda och att detsamma gäller för gavellägenheten – inte täcker kostnaderna för uthyrningen och att kommunen därmed tillämpar en underprissättning.

I den sammanställning över kommunens kostnader och intäkter som F.S. har åberopat är dessa uppgifter redovisade per kalenderår.

När det gäller år 2016 har det framkommit att kommunen började hyra ut studentrummen och lägenheten först i september det året. Det finns i målet inga uppgifter om vilka kostnader som under nämnda år har uppkommit före det att uthyrningen påbörjades och vilka som har uppkommit efter den tidpunkten. Därmed går det inte att göra någon bedömning av om kostnaderna för själva uthyrningen har överstigit intäkterna. Att kostnaderna är hänförliga till boendet, oavsett om uthyrningen har pågått eller inte, är inte en tillräcklig förutsättning för att kunna ta ställning till F.S. påstående om att hyran skulle vara för låg i förhållande till kostnaderna. Även om samtliga kostnader hade uppkommit mellan september och december hade det härutöver knappast varit aktuellt att beakta alla dessa vid bedömningen eftersom det inte skulle ha varit rimligt att de första hyresgästerna genom de fyra första hyresbetalningarna skulle betala hela kostnaden för möbler, kylar, frysar, spisar, diskmaskiner och tvättmaskiner m.m. som redovisades som driftskostnader under detta år. Bristerna i utredningen medför att det inte är möjligt att jämföra kostnader med intäkter för år 2016.

När det gäller åren 2017–2022 konstaterar domstolen att de totala hyresintäkterna har uppgått till 513 600 kr  $((4 \times 2\,300 + 17 \times 1\,800 + 1 \times 3\,000) \times 12)$  per år baserat på antagandet om att alla rum har varit uthyrda i tolv månader och att detsamma gällt för gavellägenheten.

När det gäller kostnaderna framgår det av det underliggande materialet att det i bokföringen har funnits en post med nr 60130 avseende outhyrda bostäder. Av förhöret

med D.W. har det även framgått att de kostnader som redovisas under den posten utgör s.k. alternativkostnader. De är inte några verkliga kostnader, utan fiktiva kostnader för att redovisa minskade intäkter.

Det anförda innebär att från de redovisade kostnaderna om 727 431 kr för år 2017 ska alternativkostnaden om 360 200 kr räknas bort vilket medför att kostnaderna ska anses ha uppgått till 367 231 kr ( $727\,431 - 360\,200$ ). Motsvarande belopp uppgår till 542 880 kr för år 2018 ( $767\,000 - 224\,120$ ), 585 251 kr för år 2019 ( $692\,651 - 107\,400$ ), 511 898 kr för år 2020 ( $681\,678 - 169\,780$ ), 573 632 kr för år 2021 ( $642\,915 - 69\,283$ ) och 381 791 kr för år 2022 ( $486\,924 - 105\,133$ ).

När det gäller åren 2020–2022 har det även funnits vissa investeringskostnader som synes ha belastat kostnadssidan direkt eftersom posten 79210 för avskrivningar inte har förändrats under nämnda år. Beloppen har heller inte bokförts dubbelt under driftskostnader varför de, enligt domstolen ska beaktas, vid den kommande jämförelsen mellan intäkter och kostnader. Kostnaden om 25 000 kr per år avseende fiberinkoppling för åren 2020, 2021 och 2022 ska således beaktas. När det gäller år 2022 finns enligt underlaget även en investeringskostnad om 98 896 kr avseende byte av värmerör. Det borde leda till att den sammanlagda investeringskostnaden för år 2022 uppgår till 123 896 kr ( $25\,000 + 98\,896$ ) och inte 73 896 ( $98\,896 - 25\,000$ ) som det står i sammanställningen.

Med tillägg av ovannämnda investeringskostnader utgår domstolen från att kostnaderna har uppgått till 536 898 kr för år 2020 ( $511\,898 + 25\,000$ ), 598 632 kr för år 2021 ( $573\,632 + 25\,000$ ) och 505 687 kr för år 2022 ( $381\,791 + 25\,000 + 98\,896$ ).

Enligt domstolen saknas skäl att ifrågasätta de siffror som framgår av det underlag som har getts in. D.W. har uppgett att revisionsfirman KPMG har granskat bokföringen inom ramen för det sedvanliga revisionsarbetet och inte haft några anmärkningar på den.

Av det som har anförts ovan framgår att kommunens kostnader har överstigit intäkterna, utifrån antagandet att samtliga rum varit uthyrda under tolv månader och att detsamma gällt för gavellägenheten, med 29 280 kr under år 2018 (542 880 – 513 600), med 71 651 kr under år 2019 (585 251 – 513 600), med 23 298 kr under år 2020 (536 898 – 513 600) och med 85 032 kr under år 2021 (598 632 – 513 600), men att de understigit intäkterna med 146 369 kr under år 2017 (367 231 – 513 600) och med 7 913 kr under år 2022 (505 687 – 513 600).

Bilden som framträder är att förhållandet mellan kostnaderna och intäkterna vid full uthyrning har varierar från år till år och att kostnaderna som mest har överstigit intäkterna med ca 17 procent ( $85\,032 / 513\,600$ ) och att de som mest har understigit dessa med ca 28 procent ( $146\,369 / 513\,600$ ). Sett över alla år fr.o.m. 2017 t.o.m. 2022 har kostnader överstigit intäkterna med 54 979 kr ( $((367\,231 + 542\,880 + 585\,251 + 536\,898 + 598\,632 + 505\,687) - (513\,600 \times 6))$ , dvs. med ca 1,8 procent ( $54\,979 / (513\,600 \times 6)$ ).

Enligt domstolen kan man under dessa förhållanden inte dra den slutsatsen att det skulle vara fråga om en underprissättning.

I vart fall framstår de hyresnivåer som kommunen har bestämt, med beaktande av de kostnader som uthyrningen är belastad med, som försvarbara från allmän synpunkt. Det gäller såväl de tidigare hyresnivåerna som de som gäller efter höjningen i början av innevarande år.

Det saknas därmed skäl att meddela kommunen något förbud som avser hyresnivån.

*F.S. påstående om ojämlika avgifter för vatten och avlopp*

F.S. har även gjort gällande att han har högre avgifter för vatten och avlopp för sina studentrum än vad kommunen har för sina.

Han har i förhör berättat att han numer har 19 studentrum och en lägenhet om fyra rum och kök. Av utredningen har det framgått att hans fastighet numer belastas med sju VA-enheter. När han tidigare hade 26 studentrum belastades fastigheten med tio VA-enheter. Han har jämfört det med att kommunens fastighet, på vilken det finns fyra byggnader varav en innehåller 21 studentrum och en lägenhet, belastas med 16 VA-enheter.

Av utredningen i målet har det framgått att kommunens fastighet klassas som en industrifastighet medan F.S. fastighet klassas som en fastighet på vilken det finns flerfamiljshus. Det förhållandet att det finns en skillnad när det gäller klassificeringen gör att domstolen inom ramen för denna prövning inte kan uttala sig om det finns fog för att antalet enheter har bestämts på det sätt som skett.

Utifrån det som har anförts ovan saknas skäl att meddela kommunen något förbud såvitt avser VA-avgifter.

#### *Slutsats*

Domstolens bedömning enligt ovan innebär att käromålet ska ogillas.

#### *Rättegångskostnader*

F.S. ska, som tappande part, ersätta kommunen för dess rättegångskostnad i den mån det kan anses skäligen påkallad för tillvaratagande av partens rätt (se 18 kap. 1 och 8 §§ rättegångsbalken).

Kommunen har yrkat ersättning med 612 609 kr exklusive mervärdesskatt, varav 525 000 kr avser arvode, 68 402 kr eget arbete och 19 207 kr utlägg.

När det gäller arvodet har kommunen förklarat att L.J. har bistått kommunen som ombud från den 7 mars 2023 och att hennes tid för att läsa in målet har avräknats.

I posten för eget arbete ingår arbetskostnad om 8 646 kr avseende 16 timmar och 59 756 kr avseende 100 timmar för personal vid kommunens ekonomiavdelning respektive avdelningen för teknik och service. I posten för utlägg ingår rese- och logikostnader för ombuden i samband med huvudförhandlingen om 17 417 kr och resekostnader för D.W. om 910 kr och för O.K. om 880 kr.

Enligt F.S. har det inte funnits anledning för kommunen att använda sig av två ombud från mars till maj 2023. Han har även framhållit att arvodet framstår som mycket väl tilltaget i förhållande till arbetsredogörelsens omfattning och det faktum att ombuden har varit ombud för en svarandepart.

När det gäller eget arbete för kommunens personal vid avdelningen för teknik och service har F.S. vitsordat 16 timmars arbete, dvs. samma tid som kommunen yrkat för personal vid ekonomiavdelningen. Han har framhållit att målet främst rör ekonomiska frågor.

Enligt Patent- och marknadsdomstolen kan det förhållandet att kommunen har haft två ombud under två månader, vilket inte ifrågasätts i sig, anses ha medfört att yrkat arvode är 50 000 kr högre än det annars hade varit. Vid bedömningen har domstolen beaktat att det arbete som ett mindre erfaret ombud lägger ner kan leda till en lägre kostnad än om ett mer erfaret ombud hade tvingats göra allt arbete själv.

Domstolen finner även att kommunens yrkande för eget arbete framstår som väl högt. Enligt domstolen får en kostnad om 30 000 kr anses skälig vilket motsvarar 16 timmar för personal vid ekonomiavdelningen och ca 35 timmar för personal vid avdelningen för teknik och service.

Enligt domstolen är utläggen skäliga.

Av det anförda följer att F.S. ska ersätta Skinnskattebergs kommun för dess rättegångskostnad med 524 207 kr, varav 475 000 kr avser arvode, 30 000 kr eget arbete och 19 207 kr utlägg. På beloppet ska lagstadgad ränta utgå.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga 1 (PMD-02)

Överklagande, ställt till Patent- och marknadsöverdomstolen, ska ha kommit in till Patent- och marknadsdomstolen senast den 26 juni 2023. Prövningstillstånd krävs.

Ulrika Persson



## Hur man överklagar

Dom i tvistemål, Patent- och marknadsdomstolen

PMD-02

Vill du att domen ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från domens datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i domen.

### Överklaga efter att motparten överklagat

Om ena parten har överklagat i rätt tid, har den andra parten också rätt att överklaga även om tiden har gått ut. Det kallas att anslutningsöverklaga.

En part kan anslutningsöverklaga inom en extra vecka från det att överklagandetiden har gått ut. Ett anslutningsöverklagande måste alltså komma in inom 4 veckor från domens datum.

Ett anslutningsöverklagande upphör att gälla om det första överklagandet dras tillbaka eller av något annat skäl inte går vidare.

### Så här gör du

1. Skriv Patent- och marknadsdomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att domen ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Patent- och marknadsöverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövnings-tillstånd längre ner).

3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.

Det är inte säkert att du kan lägga fram nya bevis. Vill du göra det ska du förklara varför du inte lagt fram bevisen tidigare.

Vill du ha nya förhör med någon som redan förhörts eller en ny syn (till exempel besök på en plats), ska du berätta det och förklara varför.

Tala också om ifall du vill att motparten ska komma personligen vid en huvudförhandling.

4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.  
Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.  
Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till Patent- och marknadsdomstolen. Du hittar adressen i domen.

### Vad händer sedan?

Patent- och marknadsdomstolen kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att domen gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar domstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Patent- och marknadsöverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Patent- och marknadsöverdomstolen skicka brev på detta sätt.

## **Prövningstillstånd i Patent- och marknadsöverdomstolen**

När överklagandet kommer in till Patent- och marknadsöverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Patent- och marknadsöverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att Patent- och marknadsdomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om Patent- och marknadsdomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rätts-tillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller den överklagade domen. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

## **Vill du veta mer?**

Ta kontakt med Patent- och marknadsdomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i domen.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).