



KLAGANDE

Circle K Sverige AB, 556000-6834

Ombud: Rebaz Wahab

MOTPART

Skatteverket

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 6 april 2020
i mål nr 4091-20, se bilaga A

SAKEN

Allmän fastighetstaxering 2013
Ersättning för kostnader

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet och ansökan om ersättning för kostnader.

YRKANDEN M.M.

Circle K Sverige AB yrkar detsamma som i förvaltningsrätten. Bolaget yrkar alternativt att målet ska återförvisas till förvaltningsrätten. Bolaget ansöker även om ersättning för kostnader i kammarrätten med 24 222 kr.

Skatteverket anser att överklagandet och ansökan om ersättning för kostnader ska avslås. Om överklagandet bifalls helt bör ersättningen inte överstiga 10 000 kr.

DET SOM PARTERNA FÖR FRAM

Bolaget

Bolaget hänvisar till det som tidigare förts fram och tillägger bl.a. följande. Fastigheten Norra Djurgården 1:1 i Stockholms stad, som nu aktuell taxeringsenhet (byggnad på ofri grund) är belägen på, har konstaterade miljöföroreningar och har därmed åtgärds kostnader som påverkar marknadsvärdet. Kravet att det ska finnas ett myndighetsbeslut för att justering för säregna förhållanden för markföroreningar ska kunna medges har Skatteverket fört fram först 2019. Enligt Kammarrätten i Sundsvalls dom den 18 juni 2007 i mål nr 978-05 krävs det inte att det finns något myndighetsbeslut. Förvaltningsrätten baserar sin dom på Skatteverkets felaktiga påståenden om vad som framgår av inlämnat bevismaterial. Skatteverket har inte visat att markföroreningar är normalt förekommande inom respektive värdeområde eller att markföroreningar har beaktats vid bestämningen av riktvärdeangivelserna. Om det inte framgår av riktvärdekartan att riktvärdeangivelsen i värdeområdet beaktar markföroreningar så utgör markföroreningar ett säregnet förhållande. De saneringskostnader som ligger till grund för det yrkade justeringsbeloppet innefattar inte kostnader som har materialiserats före beskaffenhets tidpunkten.

Verksamhetsutövaren är enligt 10 kap. 2 § och 2 kap. 8 § miljöbalken skyldig att åtgärda en förorening som kan medföra risker för hälsa eller miljö till dess att olägenheten upphört. Det innebär också att om en restförorening kvarlämnats i marken är verksamhetsutövaren ändå skyldig att omhänderta föroreningen alternativt att betala de merkostnader som restföroreningen innebär om den omhändertas av annan i ett senare skede. Anledningen till att en verksamhetsutövare får ett godkännande att lämna föroreningen är att det är tekniskt omöjligt att avlägsna den eller att avlägsnandet är ekonomiskt orimligt. När de tekniska hindren (t.ex. en byggnad eller en cistern i marken) tas bort så är avlägsnandet av föroreningen återigen aktuellt. Ansvar för att avlägsna en förorening som överstiger de för fastigheten gällande gränsvärdena försvinner aldrig. Bolaget åtgärdar en förorening ner till de riktvärden som gäller för fastigheten. Det finns inget incitament för bolaget att åtgärda en förorening till lägre riktvärden än de som gäller för fastigheten. Bolaget separerar kostnader för byggnationsarbeten och för arbeten med förorenad mark. De kostnader som bolaget har redovisat som saneringsarbeten är enbart kostnader som har med saneringen att göra.

I rapporter från 2008 och 2010 framgår det att restföroreningar har kvarlämnats på flera ställen. Bedömningen görs att föroreningarna inte sprids från området och därför inte utgör någon risk i dagsläget men att ett kontrollprogram måste återupptas när Norra länken är färdigbyggd. Bolaget arbetar med detta än idag. Fortfarande under 2019 fanns det halter i grundvattnet över gällande åtgärdsgränser som har sitt upphov i de restföroreningar som lämnades 2006–2008. Oavsett om föroreningen utgör någon risk eller ej så är bolaget skyldigt att omhänderta föroreningen när bolaget avetablerar. En förorening påträffades även i december 2014 efter att lukt känts inne i stationsbyggnaden. Orsaken är läckage från påfyllnadsledningar. Det går inte att avgöra när läckaget uppstått men troligtvis har det pågått under lång tid och uppkommit p.g.a. sättningar i

marken orsakat av intilliggande markarbeten i samband med Norra länkenprojektet (år 2010 och framåt). Restförorening fick lämnas p.g.a. installationer och beslut om miljöteknisk undersökning fattades.

Till stöd för sin talan har bolaget även åberopat en inlaga den 22 december 2020 avseende värdepåverkan på fastigheter med miljöpåverkan av Sven Erik Hugosson vid Cushman & Wakefield.

Skatteverket

Skatteverket hänvisar till det som tidigare förts fram och tillägger bl.a. följande. Taxeringsenheten i fråga är en byggnad på ofri grund. Det förhållande som åberopas som säreget och som grund för varför nedjustering av taxeringsvärdet ska ske är markföroreningar. Varken något av det bolaget har anfört eller något som står i de handlingar som bolaget har skickat in tyder på att den taxerade byggnaden är förorenad eller skadad. Bolaget är inte ägare till fastigheten, dvs. taxeringsenheten avseende marken. Det är inte stationsbyggnaden på fastigheten som målet gäller utan bolagets industribyggnad, som är pumpstationen på fastigheten. Ägaren till en byggnad på ofri grund kan aldrig bli ansvarig för sanering av marken, om inte denne är verksamhetsutövare, men då bygger ansvaret på detta och inte på ägandet av byggnaden. Eventuella markföroreningar på fastigheten har därför inte någon påverkan på marknadsvärdet på byggnaden på ofri grund. För att nedjustering av taxeringsvärdet på grund av markföroreningar ska kunna beviljas måste det ha visats att det fanns en förorening på fastigheten vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013. Föroreningen måste även vara av sådan art att den har en påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde. En förutsättning för att justering ska beviljas är därför att det vid beskaffenhetstidpunkten fanns ett beslut från tillsynsmyndigheten om att sanering måste ske alternativt att fastighetsägaren och tillsynsmyndigheten har kommit överens om att avhjälpande ska ske. Även om fastighetsägaren anmält en förorening till tillsynsmyndigheten är det inte

säkert att ett avhjälpande behöver ske. Ibland bedömer tillsynsmyndigheten att ett avhjälpande är obehövligt. I sådana fall anser Skatteverket inte att föreningen har en påtaglig inverkan på marknadsvärdet.

Vid den sanering som skedde mellan 2006 och 2008 lämnades restföreningar kvar. I slutrapporten från 2008 står det att dessa föreningar kan lämnas kvar utan åtgärd och att de kommer att avta med tiden. Bolaget uppger att restföreningarna fortfarande finns kvar. De har alltså fortfarande inte behövt åtgärdas. Bolaget har inte visat att den förening som upptäcktes i december 2014 fanns redan vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013. Dessutom kan ett säreget förhållande som inte var känt vid beskaffenhetstidpunkten inte anses ha någon påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde.

Den bundenhet som enligt fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, föreligger för skilda slag av egendom till en viss värderingsmodell gör att möjligheterna att utnyttja värderingsutlåtanden begränsas såvida de inte utgår från bestämmelserna i FTL. Den bedömningsmetod som Cushman & Wakefield har använt avviker kraftigt från den värderingsmodell som Skatteverket är bundet av vid fastighetstaxeringen. Den innehåller flera parametrar som inte ingår i FTL:s värderingsmodell såsom prognoser om framtida risker, exempelvis lagändringar och minskad goodwill. Värderingen kan därför inte beaktas vid fastighetstaxeringen.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Återförvisning

Det som bolaget har fört fram i denna del utgör inte skäl att återförvisa målet till förvaltningsrätten. Yrkandet ska därför avslås.

Fråga i målet och rättsliga utgångspunkter

Målet gäller justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL på grund av miljöföroreningar. Av 1 kap. 4 § FTL framgår att bestämmelserna om fastighet skall tillämpas även i fråga om byggnad som är lös egendom.

Högsta förvaltningsdomstolen har inte prövat frågan om miljöföroreningar utgör säregna förhållanden som haft påtaglig inverkan på marknadsvärdet och därför inte heller frågan om hur marknadsvärdet i så fall ska bestämmas. Högsta förvaltningsdomstolen har däremot i RÅ 1986 ref. 100 medgett justering för säregna förhållanden för ett fritidshus på ofri grund med anledning av bullerstörningar från en närbelägen järnväg. Domstolen anförde därvid bl.a. följande. Justeringen bör i princip göras på det totala värdet, t.ex. i fråga om en småhusenhet på det sammanlagda värdet av mark och byggnader. Markvärdet och byggnadsvärdet ska dock anges till de värden de har efter justering (jfr SOU 1979:32 s. 494 f). För byggnad som är lös egendom får justeringen ske på byggnadens värde. Anledning att ifrågasätta att olägenheterna påtagligt inverkar på marknadsvärdet finns ej. Justering av byggnadsvärdet ska således ske.

Båda parter har argumenterat utifrån ett rättsläge som kommit till uttryck i bl.a. två domar från Kammarrätten i Sundsvall (mål nr 26-05 och mål nr 978-05). Angivet rättsläge kan närmast beskrivas med att fastighetsägare som enligt miljölagstiftning är skyldig att sanera föroreningar kan få taxeringsvärdet på sin fastighet justerat med stöd av 7 kap. 5 § FTL. Justeringsbeloppet kan då bestämmas till 75 procent av kostnaden för att sanera fastigheten. Detta under förutsättning att beloppet utgör påtaglig inverkan enligt 7 kap. 5 § FTL. Det är utan betydelse att saneringsskyldigheten ännu inte inträffat och det finns inte något krav på att det vid beskaffenhetstidpunkten ska finnas beslut från tillsynsmyndigheten

med innebörd att sanering måste ske. Kammarrätten anser att aktuella bedömningar ska göras utifrån detta rättsläge.

Kammarrätten ska inledningsvis ta ställning till om det fanns säregna förhållanden, dvs. i detta fall om det fanns miljöföroreningar vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013 som inte beaktats vid riktvärdets bestämmande.

Om det fanns säregna förhållanden är nästa steg att pröva hur stor inverkan dessa förhållanden hade på taxeringsenhetens marknadsvärde. Om den samlade värdeinverkan av alla säregna förhållanden på taxeringsenheten medför att taxeringsvärdet kan justeras med minst 3 procent, dock lägst 25 000 kr så utgör detta påtaglig inverkan. Det finns då förutsättningar för justering för säregna förhållanden.

Det är bolaget som har att göra sannolikt att det på fastigheten finns miljöföroreningar som utgör säregna förhållanden, att de säregna förhållandena har påverkat marknadsvärdet så som det ska bestämmas enligt FTL samt att påverkan är så stor att det är fråga om påtaglig inverkan, dvs. att taxeringsvärdet (75 procent av marknadsvärdet) sänks med minst 82 410 kr (3 procent av taxeringsvärdet utan säregna förhållanden).

Justering för säregna förhållanden

Målet gäller en bensinstation i Frescati som utgör en byggnad på ofri grund. De restföroreningar som lämnades kvar efter en tidigare sanering av fastigheten som byggnaden är belägen på bedömdes inte leda till några miljöproblem. Enligt slutrapport den 17 april 2008 har föroreningskällan i väsentliga delar eliminerats, vilket innebär att restföroreningarna utanför källområdena med tiden kommer att avta på grund av den kombinerade effekten av spridning/utspädning och naturlig nedbrytning. Bolaget har

därför inte gjort sannolikt att det vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013 har funnits kvar några restföroreningar som behövt saneras.

I december 2014 och januari 2015 upptäcktes föroreningar i anslutning till trasiga påfyllnadsledningar till två cisterner. Bolaget anger att dessa skador med all sannolikhet uppkommit på grund av sättningsskador som byggandet av Norra länken medfört. Kammarrätten anser att bolaget inte har gjort sannolikt att dessa föroreningar fanns redan vid beskaffenhetstidpunkten. Justering kan därför inte medges. Överklagandet ska därmed avslås i denna del.

Ersättning för kostnader

Kammarrätten har, liksom förvaltningsrätten, avslagit bolagets överklagande. Målet avser inte en fråga som är av betydelse för rättstillämpningen och det har inte heller kommit fram att det finns synnerliga skäl för ersättning. Överklagandet av förvaltningsrättens avgörande som rör ersättning för kostnader och ansökan om ersättning för kostnader i kammarrätten ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga B (formulär 3).

		
Caroline Dyrefors Grufman kammarrättsråd ordförande	Mats Brege Svensson kammarrättsråd referent	Magnus Mathiasson kammarrättsråd

I avgörandet har även den särskilda ledamoten Christina Gustafsson deltagit.


Henrik Dahlén
kammarrättssekreterare
föredragande



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM**
Avdelning 14

DOM
2020-04-06
Meddelad i Stockholm

Mål nr
4091-20

Sida 1 (4)

KLAGANDE

Circle K Sverige AB, 556000-6834

Ombud: Rebaz Wahab
Grant Thornton Sweden AB
Box 7623
103 94 Stockholm

MOTPART

Skatteverket
Box 507
826 27 Söderhamn

ÖVERKLAGAT BESLUT

Skatteverkets omprövningsbeslut 2019-05-13

SAKEN

Fastighetstaxering 2013 m.m.

Taxeringsenhetsnr	Kommun	Fastighetsbeteckning
0123 407382-8	Stockholm	Norra Djurgården 1:1

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

Förvaltningsrätten avslår Circle K Sverige AB:s ansökan om ersättning för kostnader.

Dok.Id 1213539

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegeluddsvägen 1	08-561 680 00 E-post: forvaltningsrattenistockholm@dom.se www.domstol.se/forvaltningsratt	-	måndag–fredag 08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

Skatteverket har beslutat att inte ändra sitt beslut om fastighetstaxering avseende fastigheten Norra Djurgården 1:1 i Stockholms kommun. Som skäl för besluten angavs i huvudsak att Skatteverket inte har fått något myndighetsbeslut som innebär begränsningar i markanvändningen.

Circle K Sverige AB (bolaget) yrkar att taxeringsvärdet ska justeras ned med 6 900 000 kr med hänsyn till kostnaderna för att åtgärda markföroreningar, säregna förhållanden. Vidare yrkas att bolaget ska medges ersättning för kostnader.

Till stöd för talan anføres bl.a. följande. Fastigheten har miljöföroreningar som medför ett åtgärdsansvar vilket påverkar marknadsvärdet. Fastigheten kommer således att saneras och åtgärdskostnaderna är kvantifierade. Taxeringsvärdet beaktar inte dessa åtgärdskostnader. Enligt gällande rätt ska därför taxeringsvärdet justeras för säregna förhållanden. Någon ytterligare bevisning än redovisade fakta och kvantifierade åtgärdskostnader krävs inte för att medge justering för säregna förhållanden, vilket framgår av ett principiellt viktigt avgörande från Kammarrätten i Sundsvall (kammarrättens dom den 16 januari 2006 i mål nr 26-05). Det ligger inte i sakens natur att industritomter är kontaminerade. Det är vidare inte en förutsättning för justering att det ska föreligga ett beslut från tillsynsmyndigheten avseende begränsningar i markanvändningen. Det som påverkar värdet på fastigheten är de faktiska förhållandena i kombination med det ansvar för föreligger enligt gällande miljölagstiftning. Vid överlåtelse av industrifastigheter görs regelmässigt en teknisk undersökning och besiktning. Om det uppmärksammas att det föreligger miljöföroreningar som kommer att förorsaka saneringskostnader så föranleder detta av naturliga skäl en korrigering av köpeskillingen. Detta har ingen koppling till huruvida det föreligger ett myndighetsbeslut.

Skatteverket beslutade vid obligatorisk omprövning att inte ändra sitt beslut.
Skälen för beslutet framgår av bilaga 1.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Fastighetstaxering

För att justering av taxeringsvärdet med hänsyn till säregna förhållanden ska kunna medges krävs att det finns en värdefaktor som inte redan beaktats som medför en påtaglig inverkan på fastighetens marknadsvärde (7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen [1979:1152]). Det är bolaget som har bevisbördan för att ett sådant förhållande föreligger. Förhållandet ska vidare ha förelegat vid beskaffenhetstidpunkten, dvs. den 1 januari 2013.

För att justering för säregna förhållanden avseende saneringskostnader ska kunna medges krävs att det förelegat en förorening som behövt saneras vid beskaffenhetstidpunkten. För att justering ska kunna ske krävs inte att det vid denna tidpunkt förelegat ett myndighetsbeslut om sanering utan det är tillräckligt om bolaget visat att det funnits en förorening som behövt saneras och som legat inom bolagets ansvar enligt miljöbalken (jfr Kammarrätten i Sundsvalls dom den 18 juni 2007 i mål nr 978-05).

Av utredningen framgår att den aktuella fastigheten har sanerats i etapper och att ett par restföroreningar lämnats kvar. En av dessa bedömdes avta naturligt genom utspädning i kombination med naturlig nedbrytning. En restförorening sanerades under år 2010. I rapport daterad den 2 december 2010 anges att huvuddelen av den kvarlämnade föroreningen nu bedöms vara borttagen och att de resthalter som finns kvar i marken bedöms vara begränsade samt att den begränsade spridning som kommer att ske sannolikt inte leder till några miljöproblem.

Av beslut från Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Stockholms stad daterat den 22 december 2014 anges att bolagets anmälan inte föranleder någon åtgärd från nämnden och att ytterligare åtgärder än de åtaganden som bolaget anger i anmälan inte behövs. I bolagets anmälan anges att förorenad jord kommer att köras iväg, att jordprov kommer att tas och att det är osäkert när läckaget började. Det framgår inte av handlingarna om detta varit en förorening som lämnats kvar efter tidigare saneringar.

Förvaltningsrätten gör bedömningen att det inte är visat att det förekommit markföroreningar som behövt saneras på fastigheten vid beskaffenhets-tidpunkten den 1 januari 2013. Justering på grund av säregna förhållanden kan därför inte medges.

Ersättning för kostnader

Bolaget har inte vunnit bifall till sina yrkanden och målet avser inte frågor som är intresse för rättstillämpningen. Inte heller föreligger synnerliga skäl för ersättning. Bolagets ansökan om ersättning för kostnader ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 2 (FR-11).

Peter Lif
Chefsrådman

Specialistföredraganden Daniel Alvedahl har föredragit målet.