



KLAGANDE

Skatteverket

MOTPART

Circle K Sverige AB, 556000-6834

Ombud: Rebaz Wahab

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 18 juni 2020
i mål nr 25644-19, se bilaga A

SAKEN

Allmän fastighetstaxering 2013
Ersättning för kostnader

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

1. Kammarrätten bifaller överklagandet, upphäver förvaltningsrättens dom och fastställer Skatteverkets omprövningsbeslut från den 8 november 2019.
 2. Kammarrätten avslår ansökan om ersättning för kostnader i kammarrätten.
-

YRKANDEN M.M.

Skatteverket yrkar att någon nedjustering av taxeringsvärdet inte ska ske.

Circle K Sverige AB anser att överklagandet ska avslås. Bolaget yrkar ersättning för kostnader i kammarrätten med 24 222 kr.

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

DET SOM PARTERNA FÖR FRAM

Skatteverket

För det första har det inte visats att det förelåg ett säreget förhållande (en förening) med påtaglig inverkan på marknadsvärdet vid beskaffenhetstidpunkten. För det andra så är det fråga om taxeringsvärdet för en byggnad på ofri grund. Det förhållande som bolaget hänvisar till som grund till varför justering för säregna förhållanden ska beviljas råder på en annan taxeringsenhet som inte ägs av bolaget (marken på fastigheten Skorstenspipan 4 i Stockholms stad). Byggnaden på ofri grund är inte förorenad.

En förutsättning för att taxeringsvärdet på en taxeringsenhet ska kunna nedjusteras på grund av en förening är att det, senast vid beskaffenhetstidpunkten, fanns ett beslut av tillsynsmyndigheten som innebar en begränsning av användning av mark eller byggnader på taxeringsenheten. Alternativt att det vid beskaffenhetstidpunkten hade gjorts en anmälan till tillsynsmyndigheten om att en förening upptäckts. En ytterligare förutsättning för att justering då ska kunna ske är att mark eller byggnader faktiskt ska saneras. Även om anmälningsplikt föreligger kan tillsynsmyndigheten ibland bedöma att sanering inte är nödvändig. I sådana

fall anser inte Skatteverket att föreningen har en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Taxeringsvärdet ska då inte justeras ned.

Bolaget har inte genom rapporten från den 21 oktober 2013 visat att byggnaden var förorenad vid beskaffenhetstidpunkten. Det fanns, vid beskaffenhetstidpunkten, inte heller något beslut av tillsynsmyndigheten som innebar en begränsning av användning av mark eller byggnader på fastigheten, eller någon anmälan om föreningen till tillsynsmyndighet. Även om kammarrätten skulle bedöma att bolaget i efterhand har gjort sannolikt att en miljöförening förelåg redan vid beskaffenhetstidpunkten kan ett säreget förhållande som inte var känt vid beskaffenhetstidpunkten inte anses ha någon påtaglig inverkan på taxeringsenhetens marknadsvärde.

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. 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. Förvaltningsrätten har beviljat justering med hela det yrkade beloppet. Det yrkade justeringsbeloppet grundar sig på kostnaden att sanera marken. Om ägaren till taxeringsenheten avseende marken skulle ha begärt nedjustering av taxeringsvärdet för marken på grund av föroreningarna, skulle värdet av två taxeringsenheter ha justerats ned baserat på åtgärdande av samma skada. Eller också skulle nedjusteringen av taxeringsvärdet på marken, som faktiskt är förorenad, nekas. Föreningens marknadsvärdepåverkan på taxeringsenheten avseende marken hade inte varit lägre om taxeringsenheten hade varit obebyggd. Det är marken som är förorenad och således markvärdet som ska

justeras ned för det fall föroreningen bedöms vara ett säreget förhållande med påtaglig inverkan på markvärdet.

I RÅ 1986 ref. 100 bestod det säregna förhållandet av bullerstörningar från tågtrafik. Högsta förvaltningsdomstolen bedömde att det inte fanns någon anledning att ifrågasätta om bullerstörningarna hade en påtaglig inverkan på byggnadsvärdet. Den slutsats som kan dras av rättsfallet är att det är möjligt att göra en justering för säregna förhållanden på en byggnad på ofri grund även för förhållanden som normalt sett är hänförliga till marken. En förutsättning för detta är dock att det handlar om ett förhållande som har en påtaglig inverkan på marknadsvärdet för byggnaden. I det nu aktuella fallet finns det skäl att ifrågasätta om påtaglig inverkan på byggnadsvärdet på grund av markföroreningarna verkligen föreligger. I Kammarrätten i Sundsvalls dom den 16 januari 2006 i mål nr 26-05 var byggnaden en oljecistern som var belägen på kraftigt förorenad mark i en oljehamn. Cisternen hade begränsad användning och var en del i själva föroreningen. Byggnaden saknade därför värde vid beskaffenhetstidpunkten. I detta fall är marken inte kraftigt förorenad. Bolaget har heller inte visat att byggnaden på fastigheten är förorenad eller att föroreningen har en påtaglig inverkan på byggnadens värde.

Skatteverket kan inte av de handlingar som bolaget åberopat utläsa att föroreningen som upptäcktes 2000 var samma äldre okända cistern som var källa till föroreningen som upptäcktes i juli 2013. Det framgår inte heller att föroreningen som upptäcktes i juli 2013 fanns redan vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013 eller vilken omfattning föroreningen då hade. Av de ritningar och situationsplaner som har bilagts rapporterna och den miljötekniska utredningen framgår att båda föroreningarna var belägna norr om stationsbyggnaden. De tycks dock ha varit belägna på olika ställen norr om byggnaden. Vid saneringen som skedde år 2000 lämnades eventuellt en restförorening kvar under stationsbyggnaden. Den bedömdes dock inte utgöra någon risk för hälsa och

miljö och behövde inte saneras. Den kan därför inte anses ha haft en påtaglig inverkan på byggnadens 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.

Bolaget

Bolaget hänvisar till det som tidigare förts fram och tillägger bl.a. följande. Nu aktuell taxeringsenhet har konstaterade miljöföroreningar och har därmed åtgärdskostnader 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. Det är inte ett krav som framgår av gällande rätt. Enligt Kammarrätten i Sundsvalls dom den 18 juni 2007 i mål nr 978-05 krävs det inte att det finns något myndighetsbeslut. Skatteverket har en avvikande uppfattning om gällande rätt och har baserat sin inställning på en felaktig uppfattning om innehållet i bifogat bevismaterial. Skatteverket har inte visat att markföroreningar är normalt förekommande inom värdeområdet eller att markföroreningar har beaktats vid bestämningen av riktvärdeangivelserna. Om det inte framgår av riktvärdekartan att riktvärdeangivelsen i värdeområdet beaktar markföroreningar 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 olika arbetena redovisas i olika projekt. De kostnader som bolaget har redovisat som saneringsarbeten är enbart kostnader som har med saneringen att göra.

I en rapport från november 2000 framgår att en förorening tidigare påträffats och omhändertagits i samband med markarbeten. En markundersökning utfördes därför på fastighetens norra sida. Iakttagelser i fält antyder enligt rapporten att föroreningen till viss del kan finnas var under stationsbyggnaden. Föroreningen bedömdes inte utgöra någon risk för personal eller för miljön varför den bedömdes kunna lämnas kvar utan åtgärd. I juli 2013 upptäcktes en förorening i samma område i samband med rörbyten. Källan till föroreningen som påträffades både 2000 och 2013 härleddes till en äldre cistern av okänt ursprung som tidigare tagits ur bruk. Det är oklart om cisternen rengjorts eller fyllts med sand. Cisternen ligger under centralpåfyllningen och delvis under en tillbyggnad på

stationsbyggnaden. Totalt omhändertogs ca 50 ton förorenad jord. Det finns en kvarlämnad restförorening under utbyggnaden till stationen men då mängden är oklar finns ingen avsättning för detta. Total kostnad efter 2013 är 200 000 kr.

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

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

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 dessa 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 112 020 kr (3 procent av taxeringsvärdet utan säregna förhållanden).

Justering för säregna förhållanden

Den nu aktuella taxeringsenheten är en bensinstation i Alvik som utgör en byggnad på ofri grund. Kammarrätten instämmer i förvaltningsrättens bedömning och anser att marken på fastigheten där byggnaden är belägen sannolikt var förorenad på beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013. En viss mängd förorenad jord har omhändertagits men på grund av närheten till stationshuset, centralpåfyllningen, ledningsstråk och närbelägna vägar har det blivit nödvändigt att lämna kvar en oklar mängd restföroreningar och den äldre cistern som sannolikt ligger bakom läckan. Det finns enligt miljörapporterna från den 21 oktober 2013 och den 20 maj 2014 en risk för spridning av föroreningarna från jord och grundvatten till byggnaden genom ångor i inomhusluften. Därmed anser kammarrätten att föroreningarna utgör ett säreget förhållande även för byggnaden.

Skatteverket har invänt att justering för markföroreningar inte kan medges när det, som i bolagets fall, gäller byggnader på ofri grund.

Av RÅ 1986 ref. 100 framgår enligt kammarrättens mening att det är möjligt att justera värdet för en byggnad på ofri grund för ett säreget förhållande som normalt hänförs till markvärdet. Detta kräver dock att det finns utredning i målet som stödjer att marknadsvärdet på byggnaden faktiskt har påverkats. Det är inte aktuellt att justera byggnadsvärdet för inverkan på marknadsvärdet av marken.

Frågan är då om bolaget har gjort sannolikt att föroreningarna medför en påtaglig inverkan på marknadsvärdet för byggnaden på ofri grund som bolaget äger.

I rapporten den 20 maj 2014 anges att den påträffade föroreningen är belägen under en utbyggnad till stationsbyggnaden, som används som soprum och förråd, och att människor bedöms vistas i det utrymmet endast

under en mycket begränsad tid, vilket minskar risken för påverkan. Vidare anges att djupet till föroreningen, ca 2 meter, bidrar till att utspädningen av luften ökar och att risken för påverkan på människors hälsa minskar. Mot bakgrund av detta bedömer kammarrätten att det inte i tillräcklig utsträckning har kommit fram att risken för direkt spridning av föroreningarna till byggnaden medför en påtaglig inverkan på byggnadens marknadsvärde.

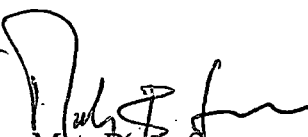
Ansvaret för saneringskostnaderna, när det blir aktuellt att genomföra en sanering, vilar på bolaget, men då i egenskap av verksamhetsutövare. Detta kan självklart ha en inverkan på marknadsvärdet av drivmedelsförsäljningsverksamheten som sådan. Fastighetsägaren kan också i vissa fall ha ett saneringsansvar men en ägare till en byggnad på ofri grund har inte i denna egenskap något saneringsansvar avseende marken som byggnaden står på. Det finns därför inte någon marknadsvärdesinverkan på den grunden att bolaget i egenskap av ägare till byggnaden på ofri grund skulle ha ett ansvar för saneringskostnaderna.

Bolaget har inte gjort sannolikt att det i övrigt finns någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet av byggnaden på grund av det säregna förhållandet. Förutsättningar för justering finns därför inte och överklagandet ska bifallas.

Ersättning för kostnader

Skatteverket har fått fullt bifall till sitt 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. Bolagets ansökan om ersättning för kostnader i kammarrätten ska därför avslås.

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

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

I avgörandet har även den särskilda ledamoten Christina Gustafsson deltagit.


Henrik Dahlén
kammarrättssekreterare
föredragande



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM**
Avdelning 14

DOM
2020-06-18
Meddelad i Stockholm

Mål nr
25644-19

Sida 1 (6)

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 414624-8	Stockholm	Skorstenspipan 4

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten bifaller överklagandet.

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

Dok.Id 1216360

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegeluddsvägen 1	08-561 680 00 E-post: avd14.fst@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 Skorstenspipan 4 i Stockholms kommun. Som skäl för beslutet angavs i huvudsak att Skatteverket inte har fått in något myndighetsbeslut som innebär begränsningar i markanvändningen.

Circle K Sverige AB (bolaget) yrkar att taxeringsvärdet ska justeras ned med 146 000 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

Skatteverket anser att bolaget inte har visat hur eventuella föroreningar påverkar byggnaderna på ofri grund.

I 7 kap. 8 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) anges följande.
Byggnadsvärde är det mervärde som taxeringsenheten har på grund av att den är bebyggd. Värde av byggnad som är lös egendom skall bestämmas som om byggnadens ägare ägde marken.

Av RÅ 1986 ref. 100 framgår att en justering för säregna förhållanden ska göras på det sammanlagda värdet av mark och byggnader. För det fall skäl till justering på grund av säregna förhållanden bedöms föreligga ska därför justering medges för de aktuella taxeringsenheterna trots att de utgör byggnader på ofri grund.

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). 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

beskaffenhets tidpunkten. 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).

I en rapport om avhjälpande åtgärder daterad den 21 oktober 2013 anges att man vid arbeten på fastigheten påträffade misstänkta föroreningar varför miljökonsult anlätades. Vidare framgår det av rapporten att en cistern av okänt ursprung påträffades som ej återfinns på ritningar samt att marken runt denna var kraftigt förorenad och att förorenade massor transporterats bort.

Förvaltningsrätten anser att det, men hänsyn till föroreningarnas placering och omfattning samt att de påträffats i tidsmässigt förhållandevis nära samband med beskaffenhets tidpunkten, framstår som sannolikt att föroreningarna uppkommit under en längre period och därmed förelegat redan den 1 januari 2013. Sanering har vidare skett.

Förvaltningsrätten gör bedömningen att det är visat i målet att det förekommit föroreningar på fastigheten vid beskaffenhets tidpunkten som bolaget varit skyldigt att åtgärda. Detta får antas påverka fastighetens marknadsvärde och utgör därmed ett säreget förhållande. Skatteverket har inte ifrågasatt bolagets uppgift om att justeringen bör uppgå till 146 000 kr. Beloppet framstår som skäligt och vinner också stöd i den utredning som åberopats. Justering ska därför ske med detta belopp. Överklagandet ska därför bifallas.

Ersättning för kostnader

Bolaget har vunnit bifall till sina yrkanden. Bolaget har därför rätt till ersättning för de kostnader som det skäligen behövt för att ta till vara sin rätt. Det ankommer på bolaget att visa vilka kostnader det haft. Bolaget har beretts tillfälle att uppge med vilket belopp ersättning yrkas samt specificera vad kostnaderna avser. Bolaget har dock inte inkommit med något svar. Det är därmed inte visat vilka kostnader bolaget haft. Ersättning för kostnader kan därmed inte medges.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 2 (FR-13).

Peter Lif
Chefsrådman

Den värderingstekniska ledamoten Rolf Simón (skiljaktig) samt nämndemännen Peter Kilander och Camilla Rantakyrö Nilsson har också deltagit i avgörandet. Specialistföredraganden Daniel Alvedahl har föredragit målen.

SKILJAKTIG MENING

Rolf Simón är skiljaktig och anför följande. Taxeringsvärdet för en fastighet ska motsvara 75 procent av marknadsvärdet. Taxeringsvärdet delas dock upp i ett markvärde och ett byggnadsvärde. För markvärdet gäller samma princip, dvs. att taxeringsvärdet ska motsvara 75 procent av markens marknadsvärde i obebyggt skick. Det taxerade byggnadsvärdet ska dock

motsvara 75 procent av det mervärde byggnaden tillför fastigheten, dvs. totalvärdet minus markvärdet.

I målet är det fråga om eventuell justering av taxeringsvärdet p.g.a. markföroreningar. Under förutsättning att det inte finns någon verksamhetsutövare som är ansvarig för saneringsarbetet så är det rimligt att anta att saneringskostnaderna påverkar fastighetens marknadsvärde. Eftersom det handlar om föroreningar i mark är det lika rimligt att anta att marknadsvärdet av fastigheten hade påverkats lika mycket oavsett om den var bebyggd eller inte. Detta leder till att mervärdet av att fastigheten är bebyggd, dvs. byggnadsvärdet, inte påverkas av markföroreningen. Därmed bör inte heller någon justering av taxeringsvärdet på byggnaden göras.

I aktuellt fall avser taxeringsenheten enbart byggnad på ofri grund. Marken ägs av annan. Ansvar för att sanera marken ligger i första hand på verksamhetsutövaren. Om sådan ej längre finns kvar eller om föroreningen uppstod längre bak i tiden kan dock fastighetsägaren bli ansvarig för saneringen. Ägaren till byggnad på ofri grund kan aldrig bli ansvarig för sanering av marken (om inte denne var verksamhetsutövare men då bygger ansvaret på just detta och inte ägandet av byggnaden).

Sammantaget leder ovanstående till att min uppfattning är att yrkandet om justering av det taxerade byggnadsvärdet ska avslås.