



KLAGANDE

Circle K Sverige AB, 556000-6834

Ombud: Rebaz Wahab

MOTPART

Skatteverket

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 10 juni 2020
i mål nr 3374-20, 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 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 Håknäs 12:4 i Södertälje kommun 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. 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 beskaffenhetstidpunkten.

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 byggnadsarbeten och för arbeten med förorenad mark. De kostnader som bolaget har redovisat som saneringsarbeten är enbart kostnader som har med saneringen att göra.

Enligt en rapport från den 4 juni 2012 påträffades en förorening och omhändertogs i samband med markarbete. En restförorening kvarlämnades under pumpen till truckdieselanläggningen, under en vägtrumma och i den dåvarande södra schaktväggen. Totalt uppskattades detta vara 33-34 kubikmeter. Enligt delegeringsbeslut från Södertälje kommun kan föroreningen behöva åtgärdas i ett senare skede. Föroreningen blir även inskriven i fastighetsregistret vilket innebär att föreläggandet kommer att riktas även mot eventuella nya ägare av fastigheten. I en rapport från den 17 april 2013 framgår det att en förorening även påträffades och omhändertogs i samband med ett markarbete i november 2012. En mindre restförorening på 3-4 kubikmeter kvarlämnades vid cisternerna. Även denna kan enligt kommunen lämnas kvar och tas om hand i ett senare skede. Kostnaderna för att åtgärda dessa restföroreningar kommer enligt schablon att uppgå till ca 75 000 kr. Under ett markarbete våren 2019 i samband med etablering av en ny cistern ovan jord och ledningsdragnings påträffades förorening i samma område som tidigare men troligtvis på andra djup. Förorening påträffades även utanför tidigare sanerat område. Det finns inga rapporterade spill eller läckage som kan ha orsakat en så omfattande förorening som denna sedan 2011 då anläggningen testades och befanns vara tät. Antingen har källan till

föreningen ej identifierats under tidigare saneringar och därigenom kunnat kontaminera på nytt eller så missades föreningen under de saneringar som genomfördes under 2011 och 2012. I båda fallen innebär det att marken var förorenad redan den 1 januari 2013.

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. 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. Föreningen 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. Kraven på hur ren en fastighet ska vara beror på hur marken är klassificerad. Generellt sett behöver en industrifastighet inte vara lika ren som en bostadsfastighet. En nedjustering av taxeringsvärdet för en industrifastighet ska därför inte ske bara för att det finns en förorening på fastigheten. Om föroreningshalten understiger de krav som ställs på fastigheten kan en påtaglig inverkan på marknadsvärdet inte anses föreligga även om kostnaderna för att sanera fastigheten skulle vara höga.

De restföroreningar som lämnades kvar efter de föroreningar som upptäcktes och sanerades i december 2011 och november 2012 har inte bedömts utgöra någon risk för hälsa eller miljö och har av tillsynsmyndigheten bedömts kunna vara kvar på fastigheten tills vidare även om de kan behöva saneras i framtiden. Föroreningarna kan därför inte anses ha någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Gällande föroreningen som upptäcktes i april 2019 framgår det inte av utredningen att denna förorening skulle ha funnits på fastigheten vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013. Dessutom kan en förorening som inte var känd vid beskaffenhetstidpunkten inte anses ha någon (påtaglig) inverkan på marknadsvärdet.

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

Frågor i målet och rättsliga utgångspunkter

Målet gäller justering för säregna förhållanden enligt 7 kap. 5 § FTL på grund av miljöföroreningar och reservmark.

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.

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 och reservmark 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 och reservmark 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.

Justering för säregna förhållanden

Markföroreningar

Målet gäller en bensinstation vid E4 i närheten av Järna. Föroreningar har i omgångar upptäckts och sanerats före beskaffenhets tidpunkten den 1 januari 2013. Kammarrätten anser att bolaget inte har gjort sannolikt att dessa föroreningar vid beskaffenhets tidpunkten har funnits kvar i sådan omfattning att marken har behövt saneras.

Under våren 2019 upptäcktes föroreningar i samband med schaktning för nya ledningar. Bolaget menar att inga spill har skett i området efter 2011 och att antingen har källan till tidigare föroreningar inte identifierats eller så har denna förorening missats vid tidigare saneringar. Bolaget har dock inte gjort sannolikt att denna förorening fanns redan vid beskaffenhets tidpunkten. Justering för säregna förhållanden kan inte medges. Överklagandet ska därmed avslås i denna del.

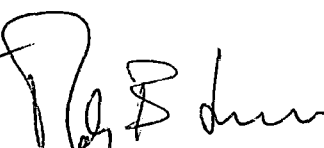
Reservmark

Gällande frågan om justering för reservmark instämmer kammarrätten i förvaltningsrättens bedömning. Justering för säregna förhållanden kan inte ske. Överklagandet ska därför avslås även 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	Mats Brege 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
2020-06-10
Meddelad i Stockholm

Mål nr
3374-20

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
1917 300294-9	Södertälje	Håknäs 12:4

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

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

Dok.Id 1216479

Postadress
115 76 Stockholm

Besöksadress
Tegeluddsvägen 1

Telefon
08-561 680 00
E-post: avd14.fst@dom.se
www.domstol.se/forvaltningsratt

Telefax
-

Expeditionstid
måndag–fredag
08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

Skatteverket har beslutat att inte ändra sitt beslut om fastighetstaxering avseende fastigheten Håknäs 12:4 i Södertälje 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 2 773 000 kr med hänsyn till kostnaderna för att åtgärda markföroreningar, säregna förhållanden, och att 50 procent av marken ska indelas som reservmark. Vidare yrkas att bolaget ska medges ersättning för kostnader.

Till stöd för talan anförs 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 industri-fastigheter 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.

Av gällande rätt framgår att med reservmark inom industritomt avses tomtmark som inte tagits i anspråk för bebyggelse och där för värdeområdet normala markanläggningar saknas. Skatteverket har angett att justering inte kan medges med anledning av markarealens storlek. Av gällande rätt framgår inte denna typ av begränsning som Skatteverket gör gällande. Skatteverkets påstående att det är normalt att bebyggda industrifastigheter omfattar en del råmark är vilseledande. Värderingsmodellen och riktvärdeangivelserna utgår inte ifrån att det finns den typen av mark.

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

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Fastighetstaxering

Tillämpliga bestämmelser m.m.

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.

Saneringskostnader avseende markföroreningar

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 att 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 rapport om avhjälpande åtgärder daterad den 3 april 2012 (reviderad den 4 juni 2012) anges att de vidtagna åtgärderna bedöms tillräckliga för att fortsatt spridning ska ses som liten och att de restföroreningar som lämnats bedöms vid rådande markanvändning inte utgöra någon betydande risk för påverkan på människors hälsa eller miljön.

I beslut av Miljönämnden i Södertälje kommun daterat den 5 juli 2012 anges att miljönämnden inte har något att erinra mot genomförd sanering men att den förorening som lämnats kvar kan behöva åtgärdas i ett senare skede.

I saneringsrapport daterad den 17 april 2013 anges bl.a. följande. Saneringen påbörjades den 5 november 2012 och pågick till den 9 november 2012. Den restförorening som lämnats har dokumenterats och åtgärder har vidtagits för att minska risken för eventuell spridning. De vidtagna åtgärderna bedöms som tillräckliga för att risken för fortsatt spridning kan ses som liten. Den restförorening som lämnats bedöms vid rådande markanvändning inte utgöra någon betydande risk för påverkan på människors hälsa eller miljön.

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.

Reservmark

En industritomts taxeringsvärde kan justeras ned på grund av att det föreligger säregna förhållanden om det finns reservmark på tomten. Med reservmark avses mark där betydande del av tomten inte har iordningsställts för bebyggelse och marken på grund av läget inte kan förväntas bli bebyggd inom överskådlig tid.

En förutsättning för att justering ska kunna ske på grund av säregna förhållanden är att det aktuella förhållandet är just säreget, dvs. att det inte normalt förekommer inom värdeområdet. Av kartbild från Lantmäteriet framgår att den aktuella fastigheten innehåller viss obebyggd mark i form av grönområden. Förvaltningsrätten anser dock inte att den aktuella fastighetens grönområden utgör en större andel av tomtmarken än vad som får anses normalt för en industritomt. Justering för säregna förhållanden på grund av reservmark kan därför inte medges.

Ersättning för kostnader

Bolaget har inte vunnit bifall till sina yrkanden och målet avser inte frågor som är av 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

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