



KLAGANDE

Circle K Sverige AB, 556000-6834

Ombud: Rebaz Wahab

MOTPART

Skatteverket

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 8 april 2020 i mål nr 27250-19,
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 Bro Prästgård 2:1 i Upplands-Bro kommun, som nu aktuell taxeringsenhet (byggnad på ofri grund) är belägen på, har konstaterade miljöföroreningar och har därmed åtgärds kostnader som påverkar marknadsvärdet. Enligt Kammarrätten i Sundsvalls dom den 18 juni 2007 i mål nr 978-05 krävs det inte att det finns något myndighetsbeslut för att justering för säregna förhållanden för markföroreningar ska kunna medges. 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.

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. Ansvar för att avlägsna en förorening som överstiger de för fastigheten gällande gränsvärdena försvinner aldrig. Det finns inget incitament för bolaget att åtgärda en förorening till lägre riktvärden än de som gäller för fastigheten.

I en rapport från den 22 december 2008 anges att en restförorening är kvarlämnad på fastigheten och att den ska omhändertas vid nästa markarbete, som planerades att genomföras 2009 men sedan blev framflyttat till 2014. Detta visar att det fanns en förorening på fastigheten den 1 januari 2013. Av en rapport den 23 mars 2015 framgår det att restföroreningen omhändertogs i samband med det planerade markarbetet. Totalt omhändertogs ca 400 ton förorenad jord till en kostnad av 920 000 kr. En restförorening på ca 20 ton kvarlämnades mot Enköpingsvägen. Kostnaden för att ta hand om denna kommer att uppgå till minst 100 000 kr inklusive miljökontroll av oberoende miljökonsult. Det förhållandet att det i ÅF:s rapport angetts att de kontrollprover som togs där restföroreningarna ska ha kvarlämnats inte visade någon förorening, visar inte att någon förorening inte finns kvar. Det finns alltid en källa till föroreningen och då marken är asfalterad är orsaken läckage från utrustningen.

Den ledningsgrav som grävdes 2008 var mycket ytlig och omfattade endast en av flera ledningar. Utgrävningen 2014 var mycket större. Den omfattade samtliga ledningar och var mycket djupare. Detta medförde att även den aktuella föroreningen påträffades. Detta medför dock inte att den föroreningen var ny. Föroreningen var inte ett stort läckage vid en enskild tidpunkt, det skulle ha upptäckts. Det måste ha varit ett litet läckage under flera års tid. Därmed är det visat att den förorening som omhändertogs 2014 även fanns 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 markföreningar ska kunna beviljas måste det ha visats att det fanns en förening 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 förening 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. Sådana professionella fastighetsägare, som är potentiella köpare till den typ av fastigheter målet rör, utför som regel endast kostsamma åtgärder när det är ekonomiskt motiverat eller de tvingas till det. Användningen av en industrifastighet behöver inte vara begränsad för att det finns en förening på den. Om föreningshalten understiger de krav som ställs på industrifastigheten och/eller tillsynsmyndigheten bedömer att föreningen inte behöver saneras kan en påtaglig inverkan på marknadsvärdet inte anses föreligga även om kostnaderna för att sanera fastigheten skulle vara höga.

Bolaget har inte visat att det vid beskaffenhetstidpunkten fanns någon förening med påtaglig inverkan på marknadsvärdet. En förening påträffades på fastigheten under 2008. Denna sanerades men

restföroreningar lämnades kvar på två ställen. I november 2014 kontrollerades restföroreningarna. Nya föroreningar upptäcktes då. Enligt en rapport från mars 2015 konstaterades då att det inte fanns någon förorening på den ena platsen där föroreningar hade påträffats 2008 och att föroreningarna på den andra platsen låg över riktvärdena för känslig markanvändning, men under SPBI:s riktvärden för mindre känslig markanvändning, som var de som tillämpades. Åtgärds målen för fastigheten var alltså uppnådda. Eftersom bolaget ändå var tvungna att schakta på platsen grävdes den förorenade marken bort ändå. Av rapporten från 2015 framgår att nya föroreningar upptäcktes i samband med ombyggnaden av bensinstationen under 2014/2015. Bolaget har inte visat att dessa föroreningar fanns vid beskaffenhetstidpunkten. Föroreningarna från 2008 har aldrig behövt saneras. Saneringen som ägde rum 2014/2015 gällde huvudsakligen föroreningar som upptäcktes i samband med ombyggnationen. Det är därför uteslutet att saneringskostnaderna för hela det saneringsprojektet skulle ligga till grund för beräkningen av ett eventuellt justeringsbelopp. Bolaget är inte ägare till fastigheten, dvs. taxeringsenheten avseende marken som är förorenad. Bolaget är enbart ägare till en byggnad på ofri grund som står på fastigheten. Vid markföroreningar är det i första hand verksamhetsutövaren och i andra hand fastighetsägaren som blir ansvarig. Ägaren till en byggnad på ofri grund kan aldrig bli ansvarig för sanering av marken, om det inte är så att denne var verksamhetsutövare men då bygger ansvaret på detta och inte på ägandet av byggnaden. Den presumtiva skyldighet som bolaget har haft att sanera restföroreningarna vid framtida schaktarbeten har inte inneburit en påtaglig inverkan på fastighetens marknadsvärde. Någon påtaglig inverkan på marknadsvärdet för byggnaden på ofri grund har överhuvudtaget inte förelegat.

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 9 600 kr (3 procent av taxeringsvärdet utan säregna förhållanden).

Justering för säregna förhållanden

Den aktuella taxeringsenheten är en bensinstation på ofri grund i Bro. I samband med markarbeten under 2008 påträffades föroreningar. Efter sanering konstaterades att föroreningar överstigande gränsvärdet för mindre känslig markanvändning kvarstod på två provpunkter. Dessa föroreningar bedömdes dock inte behöva åtgärdas förrän i samband med nästa markarbete. Under det fortsatta arbetet 2014 påträffades inga petroleumföroreningar vid den ena provpunkten (MS 15) och de föroreningar som påträffades vid den andra provpunkten (MS 18) låg under gränsvärdet för mindre känslig markanvändning. Bolaget har därför inte gjort sannolikt att någon av dessa restföroreningar från 2008 låg över gränsvärdet för mindre känslig markanvändning vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013.

I samband med markarbetena 2014 påträffades dock föroreningar på andra platser på fastigheten. Huvuddelen av dessa föroreningar sanerades men vissa restföroreningar lämnades eftersom de låg för nära Enköpingsvägen och en prisinformationsskylt. Provpunkten MS 18, som nämnts ovan, låg nära vissa av de föroreningar som upptäcktes under 2014. Det kan inte uteslutas att det finns ett samband mellan den förorening som upptäcktes vid provpunkten MS 18 under 2008 och vissa av de föroreningar som upptäcktes 2014. Dock kan föroreningen som påträffades 2008 vid provpunkten MS 18 inte styrka att alla de föroreningar som påträffades i november 2014 fanns redan vid beskaffenhetstidpunkten den 1 januari 2013. Kammarrätten anser att bolaget inte har gjort sannolikt att de föroreningar som upptäcktes 2014 fanns redan vid beskaffenhetstidpunkten. Det har därmed inte kommit fram att det vid beskaffenhetstidpunkten

funnits föroreningar i en sådan omfattning att det medförde en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Justering kan 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



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
0124 137229-5	Upplands-Bro	Bro Prästgård 2:1

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

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

YRKANDEN M.M.

Skatteverket har beslutat att inte ändra sitt beslut om fastighetstaxering avseende fastigheten Bro Prästgård 2:1 i Upplands-Bro kommun. Som skäl för beslutet angavs i huvudsak att Skatteverket inte har fått något myndighetsbeslut som innebär begränsningar i markanvändningen.

Circle K Sverige AB (bolaget) yrkar att taxeringsvärdet för fastigheten Bro Prästgård 2:1 ska justeras ned med 699 000 kr med hänsyn till kostnaderna för att åtgärda markföroreningar, säregna förhållanden. Vidare yrkas att bolaget ska medges ersättning för kostnader.

Till stöd för talan anförs bl.a. följande. Fastigheten har miljöföroreningar som medför ett åtgärdsansvar vilket påverkar marknadsvärdet. Fastigheterna 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.

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).

I en rapport daterad den 22 december 2008 anges att några ytterligare åtgärder inte krävs till dess att nästa markarbete utförs på anläggningen och att kända föroreningar som fortfarande ligger kvar i marken då bör saneras. Vidare anges i en rapport daterad den 23 mars 2015 att förorenad jord har lämnat kvar i schaktvägg efter godkännande från bygg- och miljöförvaltningen samt att inga åtgärder behöver vidtas avseende den kvarlämnade föroreningen i nuläget.

Förvaltningsrätten gör bedömningen att det inte är visat att det förekommit markföröreningar 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.

Ägare

Person-/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
-----------------------------	----------------------------------

Skatteverket omprövar allmän fastighetstaxering 2013 enligt nedan.
Omprövningsbeslutet ersätter tidigare beslut om fastighetstaxering 2013.

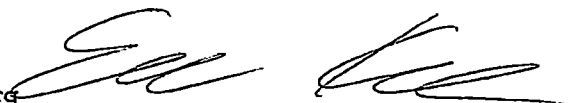
Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning		Kommun
BRO PRÄSTGÅRD 2:1		Upplands-Bro
Typ av taxeringsenhet		
430 Industrienhet, bensinstation.		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)
0124 137229-5		BENSINSTATION Å +KÖPMANSV 1

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärdet, kr mark	byggnad
320 000		320 000

Underskrift

Handläggare

Emma Hallberg

Beslutet har fattats av Emma Hallberg, förordnad som särskilt kvalificerad beslutsfattare.

ÖVERKLAGANDE AV FASTIGHETSTAXERING

Ni har överklagat Skatteverkets beslut om fastighetstaxering till förvaltningsrätten.

Innan överklagandet kan överlämnas till förvaltningsrätten, måste Skatteverket ompröva sitt tidigare taxeringsbeslut. Om Skatteverket då inte godtar vad ni yrkat, går ärendet vidare till förvaltningsrätten.

OMPRÖVNINGSBESLUT

Skatteverket beslutar att inte godta vad ni yrkat i ert överklagande, och ändrar därför inte sitt tidigare beslut.

Skatteverket överlämnar ärendet till Förvaltningsrätten i Stockholm.

MOTIVERING

☐ Ett kryss i rutan betyder att Skatteverket har fört samman flera av dina fastigheter, eller delar av fastigheter, i denna taxeringsenhet. Vilka fastigheter som ingår specificeras på bilaga.

Kom.	Förs.	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0011

Ni har yrkat på att taxeringsvärdet ska nedjusteras med 699 000 kr. Som grund för ert yrkande har ni uppgett att det finns markföroreningar på fastigheten. Kostnaderna för att åtgärda markföroreningarna ligger till grund för det yrkade justeringsbeloppet. Ni skriver att ni tidigare översänt underlag till Skatteverket som visar föroreningarnas omfattning samt kostnaderna för sanering.

I samband med tidigare begäran om omprövning har ni inkommit med en saneringskontroll från december 2008. Av rapporten framgår att en förorening upptäcktes och åtgärdades i december 2008. En restförorening lämnades dock kvar. Denna föreslogs åtgärdas vid senare markarbeten.

Ni har även inkommit med en schakt- och saneringskontroll från den 23 mars 2015. Av denna framgår att beslut i samråd med tillsynsmyndigheten tidigare tagits om att restföroreningen från 2008 kunde vara kvar på fastigheten till senare tillfälle då ytterligare markarbeten skulle utföras. I samband med en ombyggnation kontrollerades i november 2014 tidigare lämnades restförorening. I samband med detta upptäcktes nya föroreningar på fastigheten. Skatteverket gör följande bedömning.

Skatteverket kan justera ner taxeringsvärdet om det finns något särskilt på er fastighet (ett säregt förhållande) som inte förekommer allmänt inom det värdeområde där er fastighet ligger.

Det krävs också att det säregna förhållandet har en påtaglig inverkan på fastighetens marknadsvärde. Det betyder att fastighetens totala taxeringsvärde kan justeras med minst 3 %, dock minst med 25 000 kr.

För att Skatteverket ska justera ner taxeringsvärdet på grund av markföroreningar så 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 fastighetens marknadsvärde. För att så ska vara fallet ska föroreningen vara av så betydande karaktär att användningen av mark eller byggnad begränsas. Man får ha i åtanke att det ligger i verksamhetens natur att det vid ombyggnationer och normalt underhåll upptäcks mindre föroreningar runt pumpar och tankar. Dessa föroreningar saneras oftast under ett kort förlopp i samband med att underhållet utförs och innebär ingen större begränsning av verksamhetens drift. Om det trots allt skulle vara ifråga om en förorening av så betydande karaktär att användning av mark och byggnad begränsas vid beskaffenhetstidpunkten kan det föreligga skäl för justering.

Den som äger eller använder en fastighet ska genast underrätta tillsynsmyndigheten om en förorening, som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, upptäcks på fastigheten. Om föroreningen riskerar att medföra en allvarlig miljöskada ska verksamhetsutövaren dessutom redogöra för de åtgärder som vidtagits och kommer vidtas för avhjälpande. För att bestämma miljöskadornas art och omfattning, görs i regel en miljöteknisk markundersökning av en miljökonsult. Tillsynsmyndigheten ska sedan pröva om de åtgärder som vidtagits för avhjälpande är lämpliga och tillräckliga. Tillsynsmyndigheten kan även förelägga verksamhetsutövaren att vidta de avhjälpandeåtgärder som behövs. Om fastigheten är så allvarligt förorenad att det, med hänsyn till riskerna för människors hälsa och miljön är nödvändigt att besluta om begränsningar i markanvändningen eller andra försiktighetsmått, ska Länsstyrelsen förklara området som miljöriskområde.

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

Tomtmark

Värderingsenhet nr	Tomtareal, m ²	Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering		Värde, 1 000-tal kr
			belopp, 1 000-tal kr	nummer	

Byggnader - Avkastningsberäknade

Byggnadsenhet nr	Specifikation

forts. avkastningsberäknade

Byggnadsenhet nr	Underuppförande	Värdeår	Återst. livslängd mindre än tio år	Värderingsenhet nr	Lokalarea, m ²	Standardpoäng/-klass	Riktvärde, 1 000-tal kr P = produktionslokaler I = industrikontor L = lager m.m.	Justering		Värde, 1 000-tal kr
								belopp, 1 000-tal kr	nummer	

Värdeområde (där fastigheten ligger)

SKV 3064 02 03 05

39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0013
----	----	-------------------	------	----------	------

Produktionskostnadsberäknade

Värde- rings- enhet nr	Specifikation	Under upp- förande	Nybygg- nadsår	Värdeår	Byggnads- kategori
1		Nej	1977	1983	7

forts. produktionskostnadsberäknade

Värde- rings- enhet nr	Återst. livslängd mindre än fem år	Återanskaff- ningskostnad 1 000-tal kr	Ortstyp	Nedräk- ningsfaktor	Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering belopp, 1 000-tal kr	nummer	Värde, 1 000-tal kr
1	Nej	2669	3	0.16	320			320

Industritillbehör

Industritillbehör finns ☐ Ja ☒ Nej

Förklaringar

Standardklasser (avkastningsberäknad industribyggnad)

Produktionslokaler

1. Mycket enkel standard, 0-12 poäng
2. Enkel standard, 13-19 poäng
3. Normal standard, 20-26 poäng
4. Hög standard, 27 poäng och mer

Industrikontor

1. Enkla
2. Normala
3. Höklassiga

Lager m.m.

1. Mycket enkla
2. Enkla
3. Normala
4. Goda
5. Höklassiga

Om du inte är nöjd med beslutet

Du kan begära omprövning hos Skatteverket, eller överklaga beslutet till förvaltningsrätten.

Det gör du skriftligt. Skrivelsen ska vara undertecknad av dig. Om du anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen, fullmakt i original ska då bifogas.

Senast under femte året efter fastighetstaxeringsåret kan du överklaga eller begära omprövning av det här beslutet.

Om du fått del av det här beslutet senare än oktober månad femte året efter fastighetstaxeringsåret, kan du i vissa fall ändå ha två månader på dig att begära omprövning eller överklaga. Mer information om detta kan du få hos Skatteverket.

Om du begär omprövning: Skrivelsen ska lämnas eller sändas till Skatteverket.

Om du överklagar: Du ska ange "Till förvaltningsrätten" i skrivelsen, men du ska sända skrivelsen till Skatteverket.

I skrivelsen ska du ange

- om du begär omprövning eller om du överklagar,
- vilket beslut du vill ha ändrat (ange fastighetstaxeringsår och taxeringsenhetsnummer),
- hur du vill att beslutet ska ändras,
- de omständigheter eller bevis som du vill föra fram,
- ditt person-/organisationsnummer,
- din postadress och helst telefonnummer på dagtid.

Du kan få mer information om fastighetstaxeringen hos Skatteverket.
Gå in på www.skatteverket.se eller ring 0771-567 567.

39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0014
----	----	-------------------	------	----------	------

Ägare

Person-/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
-----------------------------	----------------------------------

Skatteverket omprövar allmän fastighetstaxering 2013 enligt nedan.
Omprövningsbeslutet ersätter tidigare beslut om fastighetstaxering 2013.

Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning	BRO PRÄSTGÅRD 2:1		Kommun	Upplands-Bro
Typ av taxeringsenhet	430 Industrienhet, bensinstation.			
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)		
0124 137229-5		BENSINSTATION Å +KÖPMANSV 1		

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärdet, kr	
320 000	mark	byggnad 320 000

Underskrift

Handläggare

bedömer Skatteverket att föreningen inte kan anses påverka marknadsvärdet. Vi justerar då inte ner taxeringsvärdet.

Utöver ovanstående behöver Skatteverket underlag i form av miljöteknisk undersökning eller liknande av vilken föreningens utbredning och kostnaderna för sanering framgår. Detta underlag krävs för att Skatteverket ska kunna bedöma storleken på justeringsbeloppet.

Ni har inte visat att det, den 1 januari 2013, fanns någon annan förening på fastigheten än den restförening som kvarlämnades år 2008 som enligt tillsynsmyndigheten inte behövde åtgärdas förrän vid framtida markarbeten. Vid beskaffenhetstidpunkten, fanns det alltså inte någon förening som skulle saneras. Det förelåg inte heller någon begräsning av användandet av fastigheten på grund av beslut från tillsynsmyndigheten. Skatteverket bedömer därför att den föreningen som fanns fastigheten den 1 januari 2013 inte hade en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Vi justerar därför inte ner taxeringsvärdet.

REGLER SOM VI HAR TILLÄMPAT

☐ Ett kryss i rutan betyder att Skatteverket har fört samman flera av dina fastigheter, eller delar av fastigheter, i denna taxeringsenhet. Vilka fastigheter som ingår specificeras på bilaga.

Kom.	Förs.	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0021

Reglerna om säregna förhållanden finns i 7 kap. 5 § fastighetstaxeringslagen (SFS 1979:1152) och i avsnitt 5 i Skatteverkets allmänna råd SKV A 2012:10.
Reglerna om skyldighet att anmäla miljöskador och om miljöriskområde finns i 10 kap. 11-15 §§ Miljöbalken.

SKV 3064 02 02 05

39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0022
----	----	-------------------	------	----------	------

Tomtmark

Värderingsenhet nr	Tomtareal, m ²	Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering		Värde, 1 000-tal kr
			belopp, 1 000-tal kr	nummer	

Byggnader - Avkastningsberäknade

Byggnadsenhet nr	Specifikation

forts. avkastningsberäknade

Byggnadsenhet nr	Underuppförande	Värdeår	Återst. livslängd mindre än tio år	Värderingsenhet nr	Lokalarea, m ²	Standardpoäng/-klass	Riktvärde, 1 000-tal kr. P = produktionslokaler I = industrikontr L = lager m.m.	Justering		Värde, 1 000-tal kr
								belopp, 1 000-tal kr	nummer	

Värdeområde (där fastigheten ligger)

SKV 3064 02 03 05

39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0023
----	----	-------------------	------	----------	------

Produktionskostnadsberäknade

Värderingsenhet nr	Specifikation	Under uppförande	Nybyggnadsår	Värdeår	Byggnadskategori

forts. produktionskostnadsberäknade

Värderingsenhet nr	Återst. livslängd mindre än fem år	Återanskaffningskostnad 1 000-tal kr	Ortstyp	Nedräkningsfaktor	Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering belopp, 1 000-tal kr	nummer	Värde, 1 000-tal kr

Industritillbehör

Industritillbehör finns ☐ Ja ☐ Nej

Förklaringar

Standardklasser (avkastningsberäknad industribyggnad)

Produktionslokaler

1. Mycket enkel standard, 0-12 poäng
2. Enkel standard, 13-19 poäng
3. Normal standard, 20-26 poäng
4. Hög standard, 27 poäng och mer

Industrikontor

1. Enkla
2. Normala
3. Högklassiga

Lager m.m.

1. Mycket enkla
2. Enkla
3. Normala
4. Goda
5. Högklassiga

Om du inte är nöjd med beslutet

Du kan begära omprövning hos Skatteverket, eller överklaga beslutet till förvaltningsrätten.

Det gör du skriftligt. Skrivelsen ska vara undertecknad av dig. Om du anlitar ombud kan i stället ombudet underteckna skrivelsen, fullmakt i original ska då bifogas.

Senast under femte året efter fastighetstaxeringsåret kan du överklaga eller begära omprövning av det här beslutet.

Om du fått del av det här beslutet senare än oktober månad femte året efter fastighetstaxeringsåret, kan du i vissa fall ändå ha två månader på dig att begära omprövning eller överklaga. Mer information om detta kan du få hos Skatteverket.

Om du begär omprövning: Skrivelsen ska lämnas eller sändas till Skatteverket.

Om du överklagar: Du ska ange "Till förvaltningsrätten" i skrivelsen, men du ska sända skrivelsen till Skatteverket.

I skrivelsen ska du ange

- om du begär omprövning eller om du överklagar,
- vilket beslut du vill ha ändrat (ange fastighetstaxeringsår och taxeringsenhetsnummer),
- hur du vill att beslutet ska ändras,
- de omständigheter eller bevis som du vill föra fram,
- ditt person-/organisationsnummer,
- din postadress och helst telefonnummer på dagtid.

Du kan få mer information om fastighetstaxeringen hos Skatteverket.
Gå in på www.skatteverket.se eller ring 0771-567 567.

39	01	BRO PRÄSTGÅRD 2:1	0124	137229-5	0024
----	----	-------------------	------	----------	------

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Den som vill överklaga kammarrättens avgörande ska skriva till Högsta förvaltningsdomstolen. Skrivelsen ställs alltså till Högsta förvaltningsdomstolen *men ska skickas eller lämnas till kammarrätten*.

Överklagandet ska ha kommit in till kammarrätten *inom två månader* från den dag då klaganden fick del av beslutet. Tiden för överklagande för det allmänna räknas dock från den dag beslutet meddelades.

För en enskild klagande är sista dagen för överklagande två månader från den dag då han/hon fick del av kammarrättens beslut. Om klaganden fick del av kammarrättens beslut t.ex. den 30 juni måste skrivelsen med överklagande ha kommit in senast den 30 augusti. Om klaganden fick del av beslutet t.ex. den 31 juli, som inte har någon motsvarighet två månader senare, löper tiden i stället ut på slutmånadens sista dag, dvs. i det här exemplet den 30 september. Om sista dagen för överklagande infaller på en lördag, söndag eller helgdag, midsommar-, jul- eller nyårsafton, räcker det att skrivelsen kommer in nästa vardag.

För att ett överklagande ska kunna tas upp i Högsta förvaltningsdomstolen krävs att *prövningstillstånd* meddelas. Högsta förvaltningsdomstolen lämnar prövningstillstånd om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas eller om det finns synnerliga skäl till sådan prövning, såsom att det finns grund för resning eller att målets utgång i kammarrätten uppenbarligen beror på grovt förbiseende eller grovt misstag.

Om prövningstillstånd inte meddelas står kammarrättens beslut fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Högsta förvaltningsdomstolen varför man anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Om en part har överklagat beslutet får även motparten ge in ett överklagande, trots att den gällande tiden för överklagande gått ut. Ett sådant (anslutnings-) överklagande ska ges in inom en månad räknat från utgången av den tidigare överklagandetiden. Ett anslutningsöverklagande förfaller om det första överklagandet återkallas eller av annan anledning förfaller. Även när det gäller anslutningsöverklagande krävs prövningstillstånd.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla följande uppgifter;

1. den klagandes namn, person-/organisationsnummer, postadress, e-postadress och telefonnummer till bostaden och mobiltelefon. Dessutom ska adress och telefonnummer till arbetsplatsen och eventuell annan plats där klaganden kan nås för delgivning lämnas om dessa uppgifter inte tidigare uppgetts i målet. Om klaganden anlitar ombud, ska ombudets namn, postadress, e-postadress, telefonnummer till arbetsplatsen och mobiltelefonnummer anges. Om någon person- eller adressuppgift ändras är det viktigt att anmälan snarast görs till Högsta förvaltningsdomstolen
2. det beslut som överklagas med uppgift om kammarrättens namn, målnummer samt dagen för beslutet
3. de skäl som klaganden vill åberopa för sin begäran om att få prövningstillstånd
4. den ändring av kammarrättens beslut som klaganden vill få till stånd och skälen för detta
5. de bevis som klaganden vill åberopa och vad han/hon vill styrka med varje särskilt bevis.