



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 27442-19, 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 Gästkammaren 1 i Stockholms stad 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 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 byggnationsarbeten och för arbeten med förorenad mark. De kostnader som bolaget har redovisat som saneringsarbeten är enbart kostnader som har med saneringen att göra.

Efter en avhjälpande åtgärd 2010 på fastigheten påträffades en förorening av perkloretylen (tetrakloreten). Vid efterföljande provtagning kvarstod höga halter av tetrakloreten. Enligt en skrivelse från Stockholms stad är halterna för höga och det kommer därför vid en framtida byggnation eller förändrad markanvändning sannolikt att krävas restriktioner eller framtida undersökningar. Föroreningen riskerar att orsaka för höga halter i inomhusluft i framtida byggnader om dessa inte byggs radonsäkra och utan källare. Detta är att se som ett avhjälpande av föroreningsskada som bolaget måste bekosta, antingen direkt eller genom att det vid en framtida fastighetsförsäljning görs en justering av priset. Tillkommande kostnad för radonsäkert byggande bedöms uppgå till mellan 10 000 kr och 50 000 kr. Kostnaden för den kontrollmätning och riskbedömning som gjordes 2012-2013 bedömdes uppgå till 168 960 kr. Omfattningen på en uppföljande

undersökning bedöms kunna vara av liknande omfattning. Det är mycket svårt att bedöma hur mycket begränsningen i att bygga utan källare påverkar fastighetsvärdet.

Till stöd för sin talan har bolaget även åberopat en inläga från 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. 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 föroreningen har en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Sådana professionella fastighetsägare, som är potentiella köpare till den typ av fastigheter som aktuella mål 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 förorening på den. Om föroreningshalten understiger de krav som ställs på industrifastigheten och/eller tillsynsmyndigheten bedömer att föroreningen inte behöver saneras kan en påtaglig inverkan på marknadsvärdet inte anses föreligga även om kostnaderna för att sanera fastigheten skulle vara höga.

Av en miljökontrollrapport från den 26 januari 2011 framgår att samtliga påträffade förorenade massor med halter över gränsvärdet för känslig markanvändning har transporterats bort från fastigheten. Inga prover tagna i schakternas begränsningsytor uppvisade halter överstigande åtgärds målet. Vid saneringsarbetet påträffades dock ytligt stående vatten där höga halter av perkloretylen uppmättes. Efterföljande provtagning har förvisso enligt slutredovisning från den 10 februari 2014 visat att föroreningar av främst tetrakloreten men även triklореten kvarstod. Uppmätta halter bedömdes dock inte komma att leda till för höga inomhusnivåer i en framtida byggnad om den byggs radonsäkert och utan källare. Det är inte visat att det vid beskaffenhetstidpunkten fanns en förorening med påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Det finns inte något beslut från tillsynsmyndigheten eller någon frivillig överenskommelse om att sanering av den kvarvarande restföroreningen ska ske. Tvärtom framgår det av miljökontrollrapporten den 5 november 2013 att det inte finns något behov av sanering eller några restriktioner. Vad som framgår är att vid en eventuell framtida byggnation rekommenderas byggnader uppföras radonsäkert och utan källare. Fastigheten är taxerad som taxeringsenhet, bensinstation. Om fastigheten fortsatt kan användas som bensinstation och något saneringskrav inte finns så länge denna typ av verksamhet pågår ska taxeringsvärdet inte justeras.

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.

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 dessa fall om det fanns miljöföroreningar vid

beskaffenhets tidpunkten 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 150 990 kr (3 procent av taxeringsvärdet utan säregna förhållanden).

Justering för säregna förhållanden

Målet gäller en bensinstation i Hässelby. På beskaffenhets tidpunkten den 1 januari 2013 fanns fortfarande en byggnad kvar på fastigheten. Det var dock redan då planerat att byggnaden skulle rivas och att stationen fortsättningsvis skulle bedrivas som automatstation. Byggnaden på fastigheten har tidigare även använts som däckverkstad, bilverkstad och kemtvätt. Sanering av föroreningar på fastigheten skedde före beskaffenhets tidpunkten.

Av Miljöförvaltningens slutrapport efter åtgärd, daterad den 10 februari 2014 framgår att det kvarstår föroreningar på fastigheten.

Miljöförvaltningen bedömde att risken för att halterna av klorerade lösningsmedel i inomhusluft skulle komma att överskridas var liten under förutsättning att eventuell framtida byggnation radonsäkrades och inte

byggdes med källare. Det angavs att en ny kontrollmätning av föroreningssituationen och en ny riskbedömning kan behöva göras vid t.ex. byggnation och att granskningen inte föranledde någon åtgärd.

Kammarrätten anser att det som bolaget fört fram och det som i övrigt framkommit i målet inte ger stöd för att det funnits något saneringsbehov av industrifastigheten, varken vid beskaffenhetstidpunkten eller senare. Att bolaget har haft och kan komma att få kostnader för kontrollmätningar och riskbedömningar på en industrifastighet utgör enligt kammarrättens mening inget säregt förhållande i sig. I fråga om att bygga radonsäkert och utan källare finns i målet ingen utredning som ger stöd för att en fastighets marknadsvärde påverkas i någon nämnvärd omfattning. Mot den bakgrunden anser kammarrätten att bolaget inte har gjort sannolikt att säregna förhållanden i form av föroreningar har haft en påtaglig inverkan på fastighetens marknadsvärde. 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



Magnus Mathiasson
kammarrättsråd
referent

I avgörandet har även den särskilda ledamoten Christina Gustafsson deltagit.



Henrik Dahlén
kammarrättssekreterare
föredragande



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM**
Avdelning 14

DOM
2020-04-08
Meddelad i Stockholm

Mål nr
27442-19

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 187720-5	Stockholm	Gästkammaren 1

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandet.

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

Dok.Id 1213580

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 Gästkammaren 1 i Stockholms 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 ska justeras ned med 441 000 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. Fastigheterna 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 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 något 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 miljöutredning daterad i januari 2011 anges att åtgärdsmålen inom de efterbehandlade delarna av fastigheten är uppnådda samt att efterkontroll bör göras och att ytterligare åtgärder inte bedöms vara nödvändiga. I en slutredovisning från miljöförvaltningen i Stockholms stad anges vidare att granskningen inte föranleder någon åtgärd.

Förvaltningsrätten gör bedömningen att det inte är visat att det förekommit markföroreningar som behövt saneras på fastigheten vid beskafterhets-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.



Postadress

Box 133

745 23 ENKÖPING

Handläggare i detta ärende

Emma Hallberg

010-5723926

Omprövningsbeslut

Industrienhet

Fastighetstaxering

2013

Datum

2019-11-21

Diarienummer

210-320896-19/481

SKR:s kopia

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

INKOM: 2019-12-04

MÅLNR: 27442-19

AKTBIL: 2

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	GÄSTKAMMAREN 1		Kommun	Stockholm
Typ av taxeringsenhet	430 Industrienhet, bensinstation.			
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)		
0123 187720-5	3790	ORMÄNGSG 2-4, MALTESHOLMSV 107-		

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärden, kr	
5 033 000	mark	byggnad
	4 927 000	106 000

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

80	38	GÄSTKAMMAREN 1	0123	187720-5	0011
----	----	----------------	------	----------	------

Ni har yrkat på att taxeringsvärdet ska nedjusteras med 441 000 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 översiktligt miljöteknisk undersökning från december 2010 och en miljökontroll från januari 2011. Av handlingarna framgår att föroreningar upptäckts på fastigheten och sanerats under hösten 2010. Inga kända föroreningar kvarstod efter sanering. Slutligen har ni inkommit med ett beslut från Miljöförvaltningen i Stockholms stad från februari 2014 gällande slutredovisning av uppföljande provtagning på fastigheten. Av rapporten framkommer att uppmätta halter av en kvarstående förorening inte bedöms innebära några risker och att några åtgärder inte behöver vidtas.

Skatteverket gör följande bedömning.

Skatteverket kan justera ner taxeringsvärdet om det finns något särskilt på er fastighet (ett säreget 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 bedömer Skatteverket att föroreningen inte kan anses påverka marknadsvärdet. Vi

Tomtmark

Värderingsenhet nr	Tomtareal, m ²	Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering		Värde, 1 000-tal kr
			belopp, 1 000-tal kr	nummer	
1	3790	4 927			4 927

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)

0180072

SKV 3064 02 03 05

80	38	GÄSTKAMMAREN 1	0123	187720-5	0013
----	----	----------------	------	----------	------

Produktionskostnadsberäknade

Värde- rings- enhet nr	Specifikation	Under upp- förande	Nybygg- nadsår	Värdeår	Byggnads- kategori
2		Nej	1929	1929	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
2	Ja	882	1	0.16	106			106

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.

80	38	GÄSTKAMMAREN 1	0123	187720-5	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	GÄSTKAMMAREN 1		Kommun	Stockholm
Typ av taxeringsenhet	430 Industrienhet, bensinstation.			
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m ²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)		
0123 187720-5	3790	ORMÄNGSG 2-4, MALTESHOLMSV 107-		

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärden, kr	
5 033 000	mark	byggnad
	4 927 000	106 000

Underskrift

Handläggare

justerar då inte ner taxeringsvärdet.

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

Av de handlingar som ni har skickat in framgår att fastigheten sanerats från föroreningar år 2010. Efterföljande provtagning har visat att en förorening kvarstår. Tillsynsmyndigheten bedömer dock att det inte finns några risker med att låta föroreningen vara kvar. Något saneringskrav finns därför inte.

Vid beskaffenhetstidpunkten, den 1 januari 2013 fanns det alltså inte någon förorening som skulle saneras. Det förelåg inte heller någon begräsning av användandet av fastigheten på grund av beslut från tillsynsmyndigheten. Skatteverket bedömer därför att den föroreningen som fanns på fastigheten den 1 januari 2013 inte hade en påtaglig inverkan på marknadsvärdet. Vi justerar därför inte ner taxeringsvärdet.

☐ 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
80	38	GÄSTKAMMAREN 1	0123	187720-5	0021

REGLER SOM VI HAR TILLÄMPAT

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.

Tomtmark

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

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 belopp, 1 000-tal kr	nummer	Värde, 1 000-tal kr

Värdeområde (där fastigheten ligger)

0180072

SKV 3064 02 03 05

80	38	GÄSTKAMMAREN 1	0123	187720-5	0023
----	----	----------------	------	----------	------

Produktionskostnadsberäknade

Värde- rings- enhet nr	Specifikation	Under upp- förande	Nybygg- nadsår	Värdeår	Byggnads- kategori

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

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 fastighets-
taxeringsår 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.

80	38	GÄSTKAMMAREN 1	0123	187720-5	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.