



KLAGANDE
Skatteverket

MOTPART
Lännaholm Fastighetsförvaltning Kommanditbolag (numera
Aeternum Hus Kommanditbolag), 916775-5850
Burevägen 24 A
182 63 Djursholm

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 28 april 2015
i mål nr 22663-14, se bilaga A

SAKEN
Allmän fastighetstaxering 2013

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet.

YRKANDEN M.M.

Skatteverket yrkar att den del av fastigheten Ormängen 3 som utgörs av Loviselundsskolan inte ska anses utgöra en separat byggnadsenhet inom byggnadskroppen och därmed inte indelas som specialbyggnad, skolbyggnad.

Lännaohlm Fastighetsförvaltning KB bestrider bifall till överklagandet.

Skatteverket anför till stöd för överklagandet bl.a. följande. Bolagets resonemang om att indelningen i byggnader bör göras mot bakgrund av lagstiftarens intentioner med reglerna om undantag från skatteplikt för specialbyggnader är inte ett korrekt tillvägagångssätt. Indelningen av byggnader är grundläggande för fastighetstaxeringen och ska bedömas separat. Den omständigheten att det inte finns vertikalt genomgående väggar för samtliga våningsplan uppifrån och ner i en rak linje torde i sig självt möta hinder för att anse skolans lokaler utgöra en separat byggnad inom byggnadskroppen. Att döma av ingivna planritningar förefaller det inte föreligga vertikala väggar ens för ett och samma våningsplan. Den gång som genomskär två av väggarna medför att väggarna inte är genomgående på det sätt som krävs för att kunna indela skolan som en separat byggnad inom byggnadskroppen. Passagens funktion är inte i sig nödutgång. Passagen löper genom stora delar av byggnadskroppen och denna unika konstruktion bygger på idén att man genom gången ska kunna förflytta sig genom olika delar av den större byggnadskroppen utan att behöva lämna densamma. Det är istället den dörr som från skolans utrymme leder in till gången som enligt fastighetsägaren används som nödutgång. Vad avser rättsfallet RÅ 1995 ref. 45, som förvaltningsrätten hänvisar till, är det fråga om så pass skilda förutsättningar att en jämförelse inte är lämplig. I rättsfallet har det bedömts att en gångpassage, belägen mellan två olika byggnader, inte hindrade att dessa byggnader skulle bedömas som

fristående från varandra. I här aktuellt fall förefaller det vara ostridigt att Loviselundsskolans utrymmen ingår i en större byggnadskropp.

Bolaget hänvisar till vad som har anförts i förvaltningsrätten och anför vidare till stöd för sin inställning bl.a. följande. Lagstiftarens skäl till att undanta utbildnings- och vårdfastigheter är att fastighetsskatt inte ska belasta dessa verksamheter. Detta bör gälla även när skolor är inhysta i andra byggnader, som är belastade med fastighetsskatt. Det bör därför tas hänsyn till intentionen med skattefrihet oavsett svårigheter att bedöma vissa huskroppsindelningar. Fastigheten Ormängen 3 innehåller 26 000 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav ca 4 000 kvadratmeter är skolor. I fallet Loviselundsskolan, som omfattar 1 300 kvadratmeter, har bolaget visat att vertikala väggar avskiljer skolan från resten av byggnaden. Därigenom används huskroppen som två eller flera självständigt fungerande enheter. Skolan är i sin funktion fullständigt skild från resten av byggnaden med egen entré, egen ventilation, brandväggar etc. Det som möjligen förvirrar är att skolan är inhyst i flera plan och att huskroppens utseende omintetgör vertikal indelning uppifrån och ner i en rak linje. Det framgår inte av Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2012:8) om allmän och särskild fastighetstaxering 2013 att vertikala väggar för samtliga våningsplan ska gå uppifrån och ner i en linje. Vid tredimensionell fastighetsindelning utgör vertikala väggar som inte är i linje inte hinder för uppdelning av en byggnad i egna fastigheter. En förbindelsegång förbinder byggnaden på ena sidan om skolan med den andra sidan. Gången används av bostadshyresgäster för att inomhus kunna ta sig mellan byggnadskropparna. Gången bör anses utgöra ett sådant gemensamt vinds- och källarutrymme som enligt 1 § Skatteverkets föreskrifter inte ska vara hinder för att skolan ska kunna utgöra en självständig enhet. Skolans enda förbindelse med denna gång är via en nödutgång som mynnar ut i gången.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

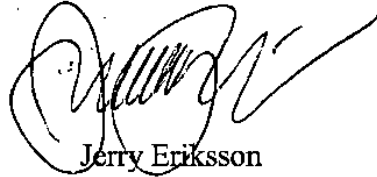
Frågan i målet är om den del av byggnadskroppen på fastigheten Ormängen 3 som inrymmer Loviselundsskolan ska anses utgöra en egen byggnad.

Av det ritnings- och bildmaterial som getts in framgår att skolans lokaler är belägna i princip mitt i byggnadskroppen på fastigheten och att lokalerna i en mindre omfattning är sammanbyggda med byggnadskroppen i övrigt. Det framgår också att det finns en förbindelsegång som löper längs med större delen av byggnadskroppen. Det finns en dörr från skolans lokaler till förbindelsegången, men dörren används enligt bolaget enbart som nödutgång. Kammarrätten anser i likhet med förvaltningsrätten att förbindelsegången och skolans dörr till denna gång inte medför att skolans lokaler utgör en del av byggnadskroppen i övrigt.

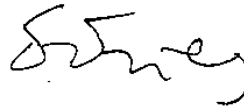
Skolans lokaler är belägna på fyra plan i byggnadskroppen. Skolans ytterväggar går inte i en lodrät linje ovanför varandra på samma ställe på de olika planen. På de ställen där skolan är sammanbyggd med byggnadskroppen i övrigt är dock skolan och denna byggnadskropp huvudsakligen uppdelad genom vertikalt genomgående väggar. Med hänsyn till hur byggnadskroppen i sin helhet är utformad är det enligt kammarrättens mening klart att skolans lokaler är en tydligt avgränsad del av byggnadskroppen. Det framgår heller inte explicit av Skatteverkets föreskrifter att ett krav, för att indela en del av en större byggnadskropp som en särskild byggnad, är att väggarna går i en lodrät linje ovanför varandra på samma ställe på de olika planen. Eftersom Loviselundsskolan följaktligen utgör såväl en särskild del av byggnadskroppen som en självständigt

fungerande enhet har förvaltningsrätten haft fog för att indela skolan som en egen byggnad (specialbyggnad, skolbyggnad). Överklagandet ska därför avslås.

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



Jerry Eriksson
lagman
ordförande



Fredrik Fries
kammarrättsråd
referent



Ann Cathrine Bergman
kammarrättsråd

I avgörandet har även de särskilda ledamöterna Eva Eriksson och Monica Haapaniemi deltagit.



Henrik Dahlen
föredragande



**FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM**
Skatteavdelningen
Enhet 3

DOM
2015-04-28
Meddelad i
Stockholm

Mål nr
22663-14

5

KLAGANDE

Lännaholm Fastighetsförvaltning KB, 916775-5850
c/o Linden & Lovén Holding AB
Nybrogatan 16
114 39 Stockholm

MOTPART

Skatteverket
Skattekontoret Enköping
Box 133
745 23 Enköping

Skatteverkets diarienummer: 460 57141-14/481

ÖVERKLAGAT BESLUT

Skatteverkets omprövningsbeslut den 28 november 2013

SAKEN

Fastighetstaxering - hyreshusenhet, taxeringsår 2013; indelning i specialbyggnad, skola

Taxeringsenhetsnr	Kommun	Fastighetsbeteckning
187366-5	Stockholm	Ormängen 3

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten bifaller överklagandet på så sätt att den del av fastigheten Ormängen 3 som utgörs av Lovisehundsskolan ska vara en separat byggnad och indelas som specialbyggnad - skolbyggnad.

Dok.Id 587693

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegehuddsvägen 1	08-561 680 00	08-561 680 01	måndag - fredag 08:00-16:30
		E-post: forvaltningsrattenistockholm@dom.se		

YRKANDEN M.M.

I det överklagade omprövningsbeslutet har Skatteverket indelat byggnaden för förskolan Pastellen som specialenhet skolbyggnad eftersom verket vid besiktning fann att det var fråga om en separat byggnad. Fastigheten Ormängen 3 har därmed indelats i två taxeringsenheter.

Lännaholm Fastighetsförvaltning KB (bolaget) överklagar beslutet och yrkar att en ytterligare del ska anses som en separat byggnad och utgöra en egen taxeringsenhet, nämligen den del som utgörs av Loviselundsskolan. Bolaget yrkar att Loviselundsskolan ska indelas som specialenhet skolbyggnad och därmed befrias från skatt. Till stöd för sin talan anför bolaget bl.a. följande. Loviselundsskolan är inhytt i en separat del av den stora huskroppen. Skolan är avskild från resten av huskroppen med vertikala väggar. En förbindelsegång utan kontakt med skolan går dock från ena huskroppen som gränsar till skolan till den andra huskroppen som gränsar till skolan. Förbindelsegången är helt skild från skolan. Förbindelsegången utgör inte något hinder för att se Loviselundsskolan som en självständigt fungerande enhet, alternativt är förbindelsegången att jämställa med gemensam vind eller källare.

Skatteverket har vid obligatorisk omprövning inte ändrat sitt beslut. Verket anför bl.a. följande som skäl för beslutet. Den förbindelsegång som går genom skolan är inte möjlig att använda för passage till och från skolans områden, förutom via en nödutgång. Nödutgången används enligt bolaget enbart som nödutgång, dvs. den hålls stängd och någon daglig passage sker inte till och från skolans lokaler genom denna. Ingången till själva förbindelsegången sker från två entréer som båda är belägna utanför den del av byggnadskroppen där skolan återfinns. Gången är på det beskrivna sättet skild från skolans lokaler. De båda vertikala väggarna genomskärs således av öppningar för förbindelsegången. Skolan kan därför inte anses vara av-

skild med genomgående vertikala väggar. Förbindelsegången kan inte heller anses likställd med gemensamma vinds- och källarutrymmen. Detta innebär att den lokal Loviselundsskolan är inhyt i uppgår i den större byggnadskroppen och således inte utgör en egen byggnad.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Frågan i målet är om Lovisedalsskolan ska ses som en separat byggnad och avgörande härför är bedömningen av den förbindelsegång som löper genom skolan.

Någon definition i lag av vad som avses med byggnad finns inte.

I 1 § Skatteverkets föreskrifter (SKVFS 2012:8) om allmän och särskild fastighetstaxering 2013 anges bl.a. att om en byggnadskropp är uppdelad genom vertikalt genomgående väggar i två eller flera självständigt fungerande enheter, ska varje del av byggnadskroppen indelas som en särskild byggnad. Gemensamma vinds- eller källarutrymmen utgör inte hinder för en sådan indelning.

Av föreskriften framgår således att varje byggnadskropp ska anses som en byggnad såvida den inte är uppdelad genom vertikalt genomgående väggar i självständigt fungerande enheter. Om en sådan uppdelning finns ska byggnadskroppen ses som flera byggnader.

Förvaltningsrätten bedömer att Loviselundsskolan ska anses utgöra en egen byggnad. Den förbindelsegång som löper genom den del av byggnadskroppen som utgörs av Loviselundsskolan ska enligt domstolens bedömning inte medföra att de vertikalt genomgående väggarna bryts på att sådant sätt att Lovisedalsskolan utgör en del av byggnadskroppen i övrigt. Anledningen till detta är att förbindelsegången endast används som nödutgång, jämför även Högsta förvaltningsdomstolens dom i RÅ 1995 ref. 45.

Eftersom det inte framkommit annat än att det är en fråga om en sådan skolbyggnad som avses i 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) ska byggnaden indelas som specialbyggnad – skolbyggnad.

Överklagandet ska således bifallas.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 1 (DV 3104 A).



Annika Åsbrink

Rådman

Den värderingstekniska ledamoten Anders Ejermark samt nämndemännen Anne Grönvall och Agnetha Isaksson har också deltagit i avgörandet. Maria Karlsson har föredragit målet.

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 rättsställämningen 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.