KAMMARRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 03

DOM

2023-04-04
Meddelad i Stockholm

KLAGANDE
Trenum Lidingö AB, 559005-4135

MOTPART
Skatteverket

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE
Förvaltningsrätten i Stockholms dom den 31 januari 2022
i mål nr 21712-21 och 21719-21, se bilaga A

SAKEN
Särskild fastighetstaxering 2017
Allmän fastighetstaxering 2019
Ersättning för kostnader

KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Kammarrätten avslår överklagandet och ansökan om ersättning för kostnader.

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 2302 103 17 Stockholm	Birger Jarls Torg 5	08-561 690 00 **E-post**: kammarrattenistockholm@dom.se www.domstol.se/kammarratten-i-stockholm/		måndag – fredag 08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

Trenum Lidingö AB yrkar att 3 473 kvm av byggnadens area ska indelas som lägenhetstyp bostäder. Bolaget yrkar även ersättning för kostnader i förvaltningsrätten och kammarrätten.

Skatteverket anser att överklagandet ska avslås och medger att viss ersättning kan beviljas vid fullt bifall.

DET SOM PARTERNA FÖR FRAM

Bolaget

Bolaget står fast vid det som tidigare har förts fram och tillägger bl.a. följande. Förvaltningsrättens domskäl strider mot fastighetstaxeringslagstiftningens systematik och begreppsbildning. Förvaltningsrättens tolkning och tillämpning av 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL, går uppenbart utöver såväl lagtextens ordalydelse som lagrummets tillämpningsområde. Det synliggörs av det spekulativa resonemanget om att åtskillnaden som görs mellan bostad och hotell i 2 kap. 2 § FTL ”talar för att lagstiftaren menat att hyreshuslägenheter som nyttjas för hotellverksamhet inte utgör bostäder i fastighetstaxeringslagens mening”. Det saknas rättsligt stöd för förvaltningsrättens extensiva tolkning som innebär att den civilrättsliga upplåtelseformen som ligger till grund för nyttjandet skulle vara styrande för bedömningen av vilken lägenhetstyp den aktuella ytan ska indelas som.

Förvaltningsrättens tillämpning av 2 kap. 2 § FTL för bedömningen av sakfrågan är ytterst problematisk med beaktande av att sakfrågan – vilken lägenhetstyp den aktuella ytan ska indelas som – uppenbart omfattas av tillämpningsområdet för regleringen i 9 kap. 3 § FTL och inte av 2 kap. 2 § FTL. Förvaltningsrätten återger endast kort lagtextens innehåll i

9 kap. 3 § FTL utan att resonera eller motivera hur domen är förenlig med regleringen i bestämmelsen. Det följer av 9 kap. 3 § FTL att grunden för distinktionen mellan lokal och bostad är att som bostadslägenhet avses en lägenhet som är inrättad för boende och som helt eller till en inte oväsentlig del är avsedd att användas som bostad. Alltså är det inrättandet och att ytan till inte oväsentlig del är avsedd att användas som bostad som är rekvisiten som ska bedömas.

Frågan om hur den aktuella ytan är inrättad är inte tvistig, ytan är uppenbart inrättad för boende. Därtill är det uppenbart att ytan, med beaktande av dess inrättande och att det samtliga taxeringsår varit ett stort antal personer folkbokförda på adressen, även till en inte oväsentlig del används som boende. Lägenheterna är utrustade med kök, badrum, garderober, sov- och allrum. Gemensam tvättstuga finns i källaren. Det är uppenbart att ett motsvarande identiskt inrättande hade utgjort grund för att indela lägenheterna som bostadslägenheter om exempelvis ett kommunalt bostadsbolag hyrt ut lägenheterna till privatpersoner. Förvaltningsrätten saknar alltså rättslig grund för uppfattningen att det är av relevans att hyreshuslägenheterna nyttjas i en hotellverksamhet.

Förvaltningsrätten synes avse att legitimera sin ytterst extensiva tolkning av såväl lagtextens ordalydelse som dess tillämpningsområde med att hänvisa till Skatteverkets icke bindande allmänna råd. Detta innebär en underminering av legalitetsprincipen. Det finns ett föreskriftskrav för att ta ut skatt, se 1 kap. 4 § och 8 kap. 3 § regeringsformen. Att skatteanspråk måste kunna uttolkas i själva lagen och inte grundas på enbart motivuttalanden eller Skatteverkets icke bindande allmänna råd är essensen av legalitetsprincipens betydelse för den aktuella sakfrågan. Skatteverket ska alltså inte, för en beskattningsgrundade bedömning, kunna hänvisa till sina allmänna råd för att legitimera en tolkning som strider mot vad som följer explicit av fastighetstaxeringslagens lagtext.

Skatteverket

Skatteverket hänvisar till det som tidigare har förts fram och tillägger bl.a. följande. Enligt Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2015:14 respektive 2018:11) bör utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad, indelas som lägenhetstyp lokal. Skrivningen i det allmänna rådet är avsett att förtydliga att även om ett utrymme utgör en tillfällig möblerad bostad, ska den indelas som lägenhetstyp lokal om den används för hotellverksamhet. Att hotell bör indelas som lägenhetstyp lokal framgår vidare av systematiken i FTL och beror ytterst av värderingstekniska hänsyn.

Enligt 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken, JB, ska som bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Skatteverket anser inte att definitionen av bostadslägenhet i JB motsäger innebörden i Skatteverkets allmänna råd. Syftet med bestämningen av en lägenhet till bostadslägenhet i JB är att till denna upplåtelse koppla ett batteri av JB:s skyddsregler för bostadshyresgästen, såsom besittningsskydd, underhållsansvar och bruksvärdeshyra. Den byggnad som det nu är fråga om är upplåten genom en blockuthyrningskonstruktion. I ett blockhyresavtal ges möjlighet att avtala bort de för bostadshyresavtalet kännetecknande skyddsreglerna ända ner till den nivå som gäller för lokalhyra. Det allmänna rådets lydelse om upplåtelse av tillfällig möblerad bostad tar för övrigt sikte på den faktiska användningen av hotellägenheterna, dvs. i detta fall uthyrningen från blockhyresgästen (förstahandshyresgästen) till den faktiska brukaren (andrahandshyresgästen). I detta fall finns inget som tyder på att ytorna är upplåtna till den faktiska brukaren som bostäder med sedvanliga bostadshyreskontrakt. Det rör sig i stället enligt Skatteverkets mening om tillhandahållande av korta upplåtelser av en tillfällig möblerad bostad, dvs. hotellverksamhet. Att en hotellgäst upprepade gånger förlänger ett vecko- eller månadslångt

kontrakt och på så sätt kommer att bebo samma rum eller lägenhet över en längre tid kan inte jämställas med att lägenheterna är upplåtna för boende på det sätt som avses i såväl FTL som JB. Reglerna om folkbokföring har härvid ingen självständig betydelse.

Det är för övrigt inte heller korrekt som bolaget påstår, att Skatteverket skulle bedöma ett kommunalt bolags andrahandsuthyrning av t.ex. socialt boende på annat sätt, enbart på den grunden att det är det kommunala bolaget som är uthyrare till den slutliga brukaren. I de fall en kommun tecknar blockuthyrningskontrakt med en fastighetsägare och därefter i sin tur hyr ut lägenheter i exempelvis sin sociala verksamhet, torde lägenheterna vara upplåtna för stadigvarande boende och inte i yrkesmässig hotellverksamhet. Såvitt Skatteverket vet förekommer det inte att kommuner hyr ut lägenheter på veckobasis och med den grad av service som förekommer i den här byggnaden. Sammanfattningsvis anser Skatteverket därför att lägenheterna inte är upplåtna till bostadsändamål utan till kortvarigt hotellboende. Ytorna om 3 473 kvm ska därför indelas som lokal vid bestämmande av värdefaktorn lägenhetstyp enligt 9 kap. 3 § FTL.

SKÄLEN FÖR KAMMARRÄTTENS AVGÖRANDE

Fastighetstaxering

Frågan i målen

Frågan i målen är vilken lägenhetstyp som ska bestämmas för de delar av ett hyreshus som består av ett s.k. lägenhetshotell, dvs. möblerade lägenheter som innehåller kök eller kokvrå. Lägenhetstypen kan bestämmas antingen till bostad eller lokal.

Tillämpliga rättsregler m.m.

Den byggnad som målen gäller har indelats i byggnadstypen hyreshus. Enligt 2 kap. 2 § FTL är det en byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande.

I 6 kap. FTL finns det regler om värderingsenheter, dvs. den egendom som ska värderas för sig. I 3 § anges att om ett hyreshus är inrättat för både bostäder och lokaler ska bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter.

I 7 kap. FTL finns allmänna värderingregler. Av 3 § framgår att för bl.a. hyreshus ska ett taxeringsvärde bestämmas med utgångspunkt i riktvärden som för varje värderingsenhet ska bestämmas för kombinationer av värdefaktorer.

I 9 kap. FTL finns det bestämmelser om riktvärden för hyreshus. I 3 § anges att inom varje värdeområde ska riktvärden bestämmas för skilda förhållanden för vissa värdefaktorer. När det gäller värdefaktorn lägenhetstyp bestäms den med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler. För bostäder ska dessutom antalet bostadslägenheter bestämmas. Med bostadslägenhet avses en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Skatteverket har beslutat om allmänna råd om riktvärdeangivelser och grunderna för taxeringen och värdesättningen av hyreshus- och ägarlägenheter. När det gäller värdefaktorn lägenhetstyp anges att utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse bör indelas som lokal.

Kammarrättens bedömning

Bedömningen av värdefaktorerna i FTL måste göras i sitt sammanhang och med beaktande av systematiken i lagstiftningen. Det innebär att bestämmelsen i 9 kap. 3 § om värdefaktorn lägenhetstyp, som bestäms med utgångspunkt i om en värderingsenhet är inrättad för bostäder eller lokaler, måste tolkas i ljuset av övriga bestämmelser. Det finns inte någon definition i FTL av vad som avses med en bostad, men däremot definieras begreppet bostadslägenhet som en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

Byggnaden har indelats som hyreshus. Enligt Skatteverket har indelningen skett på grund av att byggnaden är inrättad till hotell. Vid värderingen av ett hyreshus ska värderingsreglerna i FTL tillämpas. Reglerna gör åtskillnad mellan en bostad och en lokal.

Det förhållandet att hyreshuset innehåller lägenheter som i och för sig är utrustade på ett sätt som bostäder brukar vara innebär inte med automatik att det är frågan om bostadslägenheter i FTL:s mening.

Även användningen av byggnaden och dess lägenheter ska beaktas i vissa sammanhang. I fastighetsdeklarationen för 2017 har som en övrig uppgift angetts att byggnaden är ett hotell. Kammarrätten bedömer att lägenheterna ska användas för hotellverksamhet. Även om det är möjligt att hyra ett hotellrum eller en lägenhet i ett lägenhetshotell för en längre tid är det ändå ett tillfälligt boende som inte kan jämställas med en bostad.

Mot denna bakgrund anser kammarrätten att lägenheterna i hyreshuset som används i hotellverksamheten inte utgör bostäder i FTL:s mening. Lägenhetstypen ska därför bestämmas till lokal.

Denna tolkning av lagstiftningen står inte i strid med legalitetsprincipen. Målen gäller inte statens rätt att ta ut skatt utan det är fråga om att med utgångspunkt i lagen bedöma en faktor bland flera vid fastställandet av fastigheters skatte- och avgiftspliktsförhållanden (1 kap. 1 § FTL).

Överklagandet ska därför avslås.

Ersättning för kostnader

Kammarrätten har avslagit bolagets överklagande. Målen 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).

Christian Groth lagman ordförande	Cecilia Bohlin kammarrättsråd referent	Sofia Sjögren tf. assessor
		Linda Bågling föredragande jurist

FÖRVALTNINGSRÄTTEN I STOCKHOLM
Avdelning 14

DOM
2022-01-31
Meddelad i Stockholm

Mål nr
21712-21
21719-21

KLAGANDE
Trenum Lidingö AB, 559005-4135

Ombud: Jur.kand. Ida Westgren

MOTPART
Skatteverket

ÖVERKLAGADE BESLUT
Skatteverkets två beslut 2020-12-17

SAKEN
Fastighetstaxering 2017 och 2019 m.m.

Taxeringsenhetsnr	Kommun	Fastighetsbeteckning
747534-4	Lidingö	Lidingö 8:188

FÖRVALTNINGSRÄTTENS AVGÖRANDE

Förvaltningsrätten avslår överklagandena och ansökningarna om ersättning för kostnader.

Postadress
115 76 Stockholm

Besöksadress
Tegeluddsvägen 1

Telefon
08-561 680 00

Telefax
-

E-post: avd14.fst@dom.se
www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/

Expeditionstid
måndag–fredag
08:00–16:00

YRKANDEN M.M.

Trenum Lidingö AB (bolaget) yrkar att 3 473 kvadratmeter av byggnaden på fastigheten Lidingö 8:188 i Lidingö kommun ska indelas som lägenhetstyp bostäder istället för lokal för taxeringsåren 2017 och 2019. Bolaget yrkar vidare ersättning för biträdeskostnader.

Till stöd för sin talan anför bolaget följande. Vid fastighetstaxering är första steget att byggnader ska delas in i byggnadstyper och mark på det sätt som anges i 2 kap. 2–4 §§ fastighetstaxeringslagen (1979:1152), FTL. Byggnadstypen hyreshus omfattar byggnader som är inrättade till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Det är otvistigt att den aktuella byggnaden ska delas in som hyreshus. Nästa steg är att tillämpa värderingsmodellen för hyreshus vilket enligt 9 kap. 3 § FTL ska värderas efter faktorerna lägenhetstyp (dvs. bostad eller lokal), hyra och ålder. Det som är tvistigt är vilken lägenhetstyp som delar av byggnaden ska klassificeras som. Klassifikationen ska göras utifrån ordalydelsen i 9 kap. 3 § FTL. Det framgår vidare av lagkommentarer att en lägenhet ska klassificeras som bostadslägenhet om den består av ett eller flera bostadsrum och är utrustad med kök, kokvrå eller kokskåp eller har tillgång till gemensamt kök. Genom dessa krav på utrustning tydliggörs skillnaden i förhållande till sedvanliga hotellrum. I lagtexten i 2 kap. 2 § FTL görs ingen skillnad mellan bostad och lokal. Paragrafen omfattar en uppräkning av olika typer av inrättande vilka alla utgör grund för att indela byggnaden som hyreshus. Skatteverkets uppfattning i frågan strider mot lagens ordalydelse och systematik.

Bostadslägenheterna är inrättade med grundläggande installationer och bekvämligheter som boenderum, kök och badrum. Med beaktande av hur byggnaden är inrättad och hur den används bör den yta som består av 103 bostadslägenheter indelas som boarea istället för som lokal. Byggnadens

ritningar och utdrag från folkbokföringsregistret visar att bostäderna utgör stadigvarande boende för flera människor. Folkbokföringen är ämnad att spegla befolkningens verkliga bosättning. Att de privatpersoner som bodde i lägenheterna hyrde dessa av en verksamhetsutövare som erbjuder bostadslägenheter i sin yrkesmässiga verksamhet medför inte att ytan ska bedömas som lokal. Det är byggnadens inrättande som ska vara avgörande för indelningen av lägenhetstyp och inrättandet är oberoende av i vilken form lägenheten upplåts. Det är även så att definitionen av bostadslägenhet är förhållandevis vid och det är tillräckligt att bostadsinslaget inte är oväsentligt för att en lägenhet i sin helhet ska klassificeras som bostadslägenhet. Det saknas rättsligt stöd för att beakta tillåten användning enligt detaljplan eller tillståndsbevis för att bedriva hotell- och pensionatsrörelse. Skatteverkets enda stöd för att upplåtelseformen ska ges företräde framför inrättandet är Skatteverkets allmänna råd som inte är bindande och därför inte får tillämpas i strid med lagstiftning.

Skatteverket beslutade vid obligatoriska omprövningar att inte ändra sina beslut. Skälen för besluten framgår av bilaga 1. (Bilagt beslut avser taxeringsår 2017. Beslutet för taxeringsår 2019 är i huvudsak likalydande.)

Skatteverket lägger till följande. Eftersom ny lagstiftning om kommunal fastighetsavgift innebar att en beskattning av bostadslägenheter ska ske genom uttag av en viss avgift per bostadslägenhet behövdes en bestämmelse för att kunna definiera antal bostadslägenheter inom lägenhetstypen bostad. Delen ”med bostadslägenhet avses en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad” tillfördes därför 9 kap. 3 § FTL. Formuleringen ska inte användas för att åtskilja hotell från bostad vid klassindelning av lägenhetstyp. Det är för övrigt inte heller unikt att ett hotellrum eller en hotellägenhet innehåller flera faciliteter som också finns i ett utrymme avsett för bostad.

Enligt 2 kap. 2 § FTL ska hyreshus indelas i byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. Samtliga dessa olika typer av uppräknade ytor ska föranleda en indelning till hyreshus om de utgör den övervägande delen av byggnaden. Det framgår däremot av lagtextens uppbyggnad att en uppdelning görs mellan bostadsyta och andra typer av mer kommersiella ytor såsom kontor, butik, hotell m.m., dvs. lokalyta. Om ett hyreshus är inrättat för både bostäder och lokaler ska bostadsdelen och lokaldelen utgöra skilda värderingsenheter. Enligt 9 kap. 3 § FTL är bildande av olika värderingsenheter för bostad och lokal avhängigt klassificeringen av lägenhetstyp bostad och lokal.

Det är fullt möjligt att hyra ett hotellrum eller att vistas på ett pensionat under en längre period och därmed uppfylla folkbokföringslagens rekvisit för var en person ska vara folkbokförd. Folkbokföringsregistrering är dock inte styrande för fastighetstaxeringen avseende indelningen av en viss yta till bostad.

SKÄLEN FÖR AVGÖRANDET

Det är ostridigt i målen att den aktuella byggnaden ska indelas som hyreshus och att de aktuella lägenheterna har den standard och är inredda på det sätt som bolaget anfört. Frågan i målen är om den del av byggnaden som nyttjas som långtidshotell ska klassificeras som bostadsyta eller lokalyta.

Enligt 9 kap. 3 § FTL ska inom varje värdeområde riktvärden för hyreshus bestämmas för skilda förhållanden för bl.a. lägenhetstyp. Lägenhetstyp bestäms med hänsyn till om värderingsenheten är inrättad för bostäder eller lokaler. För bostäder ska dessutom antal bostadslägenheter bestämmas. Med bostadslägenhet avses en sådan lägenhet som är avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad.

I Skatteverkets allmänna råd (SKV A 2015:14 respektive SKV A 2018:11) anges att som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse, varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad.

Av 2 kap. 2 § FTL framgår att en byggnad ska indelas som hyreshus om den är inrättad till bostad åt minst tre familjer eller till kontor, butik, hotell, restaurang och liknande. I bestämmelsen görs åtskillnad mellan bostad å ena sidan och hotell å andra sidan. Enligt förvaltningsrättens uppfattning talar detta för att lagstiftaren har menat att hyreshuslägenheter som nyttjas för hotellverksamhet inte utgör bostäder i fastighetstaxeringslagens mening. Enligt förvaltningsrättens uppfattning står de allmänna råden inte i strid med bestämmelserna i fastighetstaxeringslagen.

Förvaltningsrätten anser vidare att folkbokföringslagen (1991:481) och registrering enligt lagen inte ska vara styrande för hur indelning av hyreshus ska göras enligt FTL. Förvaltningsrätten anser dock att omständigheten att flera personer varit folkbokförda på byggnadens adress kan ha viss bäring vid denna bedömning. Av det registerutdrag som bolaget har presenterat över personer folkbokförda på byggnadens adress framgår inte om dessa varit folkbokförda där under taxeringsåren 2017 och 2019 eller folkbokföringens utsträckning i tid. Med hänsyn härtill samt till att den aktuella delen av byggnaden utgörs av ett långtidshotell ska taxeringsenheten indelas på det sätt som skett genom de överklagade besluten. Överklagandena ska avslås.

Ersättning för kostnader

Bolaget har inte vunnit bifall till sina yrkanden och målen avser inte frågor som är av intresse för rättstillämpningen. Inte heller föreligger synnerliga skäl för ersättning. Bolagets ansökningar om ersättning för biträdeskostnader ska därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta avgörande kan överklagas. Information om hur man överklagar finns i bilaga 2 (FR-11).

Mats Odenstad
Rådman

Värderingstekniska ledamoten Anders Ejemark samt nämndemännen Sandra Lindström och Eva Wollin har också deltagit i avgörandet.

Förvaltningsrättsnotarien Erik Simberg har varit föredragande.

Skatteverket

Postadress
Box 507
826 27 SÖDERHAMN

Omprövningsbeslut
Hyreshusenhet
Fastighetstaxering

H
2017

Datum
2021-07-12

Diarienummer
8-747572/483

Handläggare i detta ärende
Katarina Kron
010-5722288

Trenum Lidingö AB
BOX 53121
400 15 GÖTEBORG

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
INKOM: 2021-07-13
MÅLNR: 21712-21
AKTBIL: 2

Ägare

Person-/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
559005-4135	1/1

Skatteverket omprövar särskild fastighetstaxering 2017 enligt nedan.
Omprövningsbeslutet ersätter tidigare beslut om fastighetstaxering 2017.

Taxeringsenhet

Fastighetsbeteckning		Kommun
LIDINGÖ 8:188		Lidingö
Typ av taxeringsenhet		
322 Hyreshusenhet, hotell eller restaurangbyggnad.		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m²	Specifikation (adress eller ägarens benämning)
747534-4	1225	

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärden, kr	
	mark	byggnad
97 600 000	12 600 000	85 000 000

Beslutet har fattats av Katarina Kron, förordnad som särskilt kvalificerad beslutsfattare.

AVSLAG. Beslut i separat dokument.

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
01	86	LIDINGÖ 8:188	0121	747534-4	1(2)

Byggnad

Specifikation		Nybyggnadsår	2016
Byggnad nr	1	Om- eller tillbyggnadsår	
		Värdeår	2016

Mark till lokaler

Lokalmark nr (värderingsenhet nr)	1	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m² (BTA)	5 313

Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
12 600		12 600

Lokaler

Lokaler nr (värderingsenhet nr)	1	Hör till byggnad nr	1
Hyresrätter			
Årshyra, 1 000-tal kr	11 663	Lokalarea, m² (LOA)	4 895

Total årshyra, 1 000-tal kr	Riktvärde, 1 000-tal kr	Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
Lokaler 11 663	85 000		85 000

Värdeområde (där fastigheten ligger)

Du kan se värdeområdet i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor.

0186095

Underskrift

Handläggare

Katarina Kron

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.

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.

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

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.

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.

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

SKV 3063 09 02 04

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
01	86	LIDINGÖ 8:188	0121	747534-4	2(2)

AVSLAG

Eftersom Skatteverkets beslut har överklagats ska Skatteverket ompröva beslutet. Skatteverket ändrar inte det överklagade beslutet med hänsyn till vad som nedan anförs. Ärendet har tillsammans med ersättningsyrkandet överlämnats till Förvaltningsrätten i Stockholm för fortsatt handläggning. Har ni något ytterligare att anföra ska ni därför vända er dit.

BESLUT

Skatteverket ändrar inte det överklagade beslutet.

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 14

INKOM: 2021-07-13
MÅLNR: 21712-21
AKTBIL: 3

MOTIVERING

Yrkanden och grunder

Ni begärde omprövning av Skatteverkets grundläggande beslut och yrkade att byggnadens yta skulle indelas som bostad avseende värdefaktorn lägenhetstyp, FTL 9 kap. 3 §. Skatteverket avslog ert yrkande och fastställde att indelningen skulle kvarstå som lägenhetstyp lokal.

Ni har nu överklagat omprövningsbeslutet och yrkat att byggnaden vid indelning till värdefaktor lägenhetstyp ska indelas till bostad.

Ni har under handläggningens gång kommit in med att andrahandsyrkande där ni vill att åtminstone de lägenheter som utgör folkbokföringsadress ska indelas som bostadslägenheter.

Till stöd för era yrkanden har ni framfört att Skatteverkets allmänna råd, SKV A 2018:11, där det anges att som lokal bör indelas utrymmen som används för hotell- och pensionatsrörelse varmed avses yrkesmässig verksamhet med ändamål att tillhandahålla tillfällig möblerad bostad, strider mot gällande rätt och att inrättandet ska styra enligt lagtexten. (För SFT 2017 gäller motsvarande allmänna råd SKV A 2015:14 som är likalydande i aktuellt avseende.) Ni menar att inrättandet inte är föränderligt beroende på vilket subjekt som är hyresvärd för lägenheterna och att inrättandet är oberoende av i vilken form den upplåts.

Inför den tidigare omprövningen har ni också lämnat uppgift om att byggnaden hyrs ut genom blockuthyrning till en verksamhetsutövare som i sin tur hyr ut de 103 lägenheterna till andra hyresgäster, samt så har ni uppgett att lägenheterna är upptagna i det s.k. Lägenhetsregistret för bostadslägenheter. Ni har också bifogat ett utdrag från Skatteverkets folkbokföringsregister som visar att ett antal personer är folkbokförda på fastighetens adress. Ni menar också att de ritningar ni ingett inför den tidigare omprövningen visar att det är lägenheter för stadigvarande bostadsändamål.

Bedömning

Ifrågavarande byggnad utgör ett s.k. lägenhetshotell. Byggnationen färdigställdes år 2016 och byggnaden taxerades som färdigställd för första gången år 2017.

Skatteverket ifrågasätter inte att lägenheterna är inrättade på sätt som ingivna ritningar visar.

Systematiken i FTL

Vid indelning i byggnadstyp till hyreshus enligt FTL 2 kap. 2 § skiljer lagtexten på å ena sidan inrättande till bostad och å andra sidan inrättade till kontor, butik, *hotell*, restaurang och liknande. Dessa olika typer av ytor i ett hyreshus, bostadsyta och lokalyta, är tänkta att korrespondera såväl mot den indelning av ytan till antingen bostad eller lokal som ska ske vid uppdelningen av byggnaden i värderingsenheter för lokal och bostad i FTL 6 kap., som vid klassificeringen av värdefaktorn lägenhetstyp till antingen bostad eller lokal i värderingsmodellen för hyreshus, FTL 9 kap. 3 §.

Skatteverket har indelat byggnaden till hyreshus på den grund att byggnaden är inrättad till hotell och inte på den grund att byggnaden är inrättad till bostad åt minst tre familjer. I konsekvens härmed är Skatteverkets mening att ytan ska utgöra lägenhetstyp lokal även vid klassindelningen av värdefaktorn lägenhetstyp.

Betydelsen av folkbokföringsadress och lägenhetsregister

Såväl folkbokföring som lägenhetsregistrering sker på andra grunder och med andra syften, främst statistiska, än de som gör sig gällande vid fastighetstaxering.

Det förhållandet att vissa av lägenheterna i hotellet eventuellt är upptagna i det s.k. lägenhetsregistret och att personer finns folkbokförda i dessa lägenheter har inte någon självständig betydelse i fråga om hur byggnaden och lägenheten ska klassificeras vid den värdering som ska göras av byggnaden enligt de regler som gäller för fastighetstaxeringen.

Skatteverket uppfattning är således alltjämt att ifrågavarande yta utgör lokalyta vid klassificeringen av värdefaktorn lägenhetstyp.

T*illståndsbevis för att bedriva hotell- och pensionatsrörelse samt tillåten bebyggelse enligt detaljplan*

Skatteverket har inhämtat ett tillståndsbevis som beviljats för verksamhetsutövaren att bedriva hotell- och pensionatsrörelse i byggnaden som utfärdats av Polismyndigheten i Stockholm. Ni anför att tillståndet inte nödvändigtvis avser hela byggnaden utan att tillstånd krävs när minst nio gäster eller minst fem gästrum tillhandahålls. Skatteverket menar dock att detta tillståndsbevis får anses visa att den ifrågavarande byggnaden används för hotellverksamhet. Detta styrks även av den marknadsföring som görs för den verksamhet som bedrivs i byggnaden, där det framgår att avtal tecknas i huvudsak på vecko-eller månadsbasis och att reception, lakan, städning osv ingår i tjänsten.

Skatteverket kan också konstatera att gällande detaljplan för fastigheten medger att marken bebyggs för centrumändamål, vilket inbegriper tillfällig vistelse men inte bebyggelse för bostadsändamål.

Med hänsyn till ovan sagda anser Skatteverket att de ifrågavarande lägenheterna även fortsatt ska vara indelade till lägenhetstyp lokal.

Övrigt – kommunikationsplikt och partsinsyn

Angående det ni anför om den kommunikationsplikt som enligt förvaltningslagen åligger Skatteverket menar Skatteverket att den fullgjorts genom att ni fått tillfälle att yttra er över det inhämtade tillståndsbeviset. Vid det telefonsamtal ni hänvisar till har Skatteverket upplyst om att vi anser kommunikationsplikten uppfylld i och med att ni getts tillfälle att yttra er över riktigheten i det inhämtade tillståndsbeviset. Skatteverket har dock ingen skyldighet att lämna

ett förslag till beslut innan det obligatoriska omprövningsbeslutet fattas eller på annat sätt närmare redogöra för innehållet i ett ännu inte fattat beslut. Skatteverket har inte heller på annat sätt inskränkt den rätt som finns till partsinsyn i ärendet. Partsinsynen får anses vara begränsad till att avse det material som faktiskt tillförts ärendet och kan inte utsträckas till att avse resonemang och argumentation som ännu inte tagit sig uttryck i skrift eller formaliserat beslut.

SVERIGES DOMSTOLAR

Hur man överklagar

FR-11

Vill du att beslutet ska ändras i någon del kan du överklaga. Här får du veta hur det går till.

Överklaga skriftligt inom 2 månader

Tiden räknas oftast från den dag som du fick del av det skriftliga beslutet. I vissa fall räknas tiden i stället från beslutets datum. Det gäller om beslutet avkunnades vid en muntlig förhandling, eller om rätten vid förhandlingen gav besked om datum för beslutet.

För en part som företräder det allmänna (till exempel myndigheter) räknas tiden alltid från den dag domstolen meddelade beslutet.

Observera att överklagandet måste ha kommit in till domstolen när tiden går ut.

Vilken dag går tiden ut?

Oftast är sista dagen för överklagande exakt 2 månader från det datum som tiden börjar räknas.

Exempel: Du fick del av beslutet den 21 december
→ tiden går ut den 21 februari.

Om samma datum inte finns i slutmånaden går tiden i stället ut på slutmånadens sista dag.

Exempel: Du fick del av beslutet den 31 december
→ tiden går ut den 28 februari.

Är sista dagen en lördag, söndag eller helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton, räcker det att överklagandet kommer in nästa vardag.

Så här gör du

1. Skriv förvaltningsrättens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras och vilken ändring du vill ha.
3. Tala om vilka bevis du vill hänvisa till. Förklara vad du vill visa med varje bevis. Skicka med skriftliga bevis som inte redan finns i målet.
4. Lämna namn och personnummer eller organisationsnummer.

   Lämna aktuella och fullständiga uppgifter om var domstolen kan nå dig: postadresser, e-postadresser och telefonnummer.

   Om du har ett ombud, lämna också ombudets kontaktuppgifter.
5. Skicka eller lämna in överklagandet till förvaltningsrätten. Du hittar adressen i beslutet.

Vad händer sedan?

Förvaltningsrätten kontrollerar att överklagandet kommit in i rätt tid. Har det kommit in för sent avvisar domstolen överklagandet. Det innebär att beslutet gäller.

Om överklagandet kommit in i tid, skickar förvaltningsrätten överklagandet och alla handlingar i målet vidare till kammarrätten.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning kan även kammarrätten skicka brev på detta sätt.

Vill du veta mer?

Ta kontakt med förvaltningsrätten om du har frågor. Adress och telefonnummer finns på första sidan i beslutet.

Mer information finns på www.domstol.se.

Anvisningar för överklagande **FR-11 - Överklagandetid 2 mån** • Producerat av Domstolsverket, Avd. för domstolsutveckling • 2020-05

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.