



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-03-14
meddelad i
Vänersborg

Mål nr F 2512-16

KÄRANDE

Brännö bys samfällighetsförening
c/o Nils Ekberg
Västergatan 11
413 13 Göteborg

Ombud: advokaterna Christer Elander och Lars Gahnström
Wistrand Advokatbyrå
Box 11920
404 39 Göteborg

SVARANDE

Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

Ombud: advokaten Henrik Asklund
Advokatbyrån Sigeman & Co AB
Anna Lindhs plats 4
211 19 Malmö

SAKEN

Ersättning enligt 3 kap. 3 § andra stycket expropriationslagen

DOMSLUT

1. Arrendet för statens, genom Fortifikationsverket, nyttjande av Käsö (Brännö s:86) ska uppgå till 640 000 kr per år från och med den 28 december 2016.
2. Fortifikationsverket ska ersätta Brännö bys samfällighetsförening för deras rättegångskostnader med 281 250 kr, jämte ränta enligt 6 § räntelagen från denna dag till dess betalning sker.

Dok.Id 351842

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: vanersborgs.tingsratt@dom.se		-

BAKGRUND

Brännö bys samfällighetsförening (Föreningen) förvaltar Göteborg Brännö s:86 (Känsö). Känsö har under mycket lång tid först nyttjats som karantänsanläggning och därefter för militär verksamhet. Genom en äganderättsutredning fastställdes år 2009 att Känsö ägdes av Brännö Bys skifteslag.

Fortifikationsverket (Staten) ansökte om expropriationstillstånd hos regeringen i november 2013. Staten begärde samtidigt regeringens förordnande att enligt 3 kap. 3 § expropriationslagen (ExL) få nyttja Känsö i samma omfattning som tidigare. Den 20 februari 2014 förordnande regeringen att Försvarsmakten, i avvaktan på att tillståndsfrågan blir slutligt avgjord, inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt hittillsvarande nyttjande av Brännö s:86 tidigare än tre månader från att expropriationsansökan prövades.

Föreningen ingav i juni 2016 en stämningsansökan till mark- och miljödomstolen och hemställde att domstolen enligt 3 kap. 3 § ExL ska bestämma en ersättning för Statens fortsatta nyttjande av Känsö. Parterna hade olika uppfattningar huruvida nämnda bestämmelse var tillämplig. Domstolen fann genom en mellandom den 20 mars 2017 att bestämmelsen var tillämplig i målet. Den nu återstående frågan gäller vilken ersättning som ska utgå till Föreningen för Statens nyttjande av Känsö.

YRKANDEN M.M.

Föreningen har yrkat att arrendet för Statens nyttjande av Känsö (Brännö s:86) ska uppgå till minst 1 500 000 kronor per år från och med den 28 december 2016. Föreningen har också yrkat ersättning för rättegångskostnader med 463 275 kr.

Fortifikationsverket har bestritt yrkandet och medgett ett årligt arrende om 600 000 kronor. Som skäligt ombudsarvode exklusive moms har Fortifikationsverket medgett 225 000 kr.

Föreningen har utvecklat talan i huvudsak enligt följande. Det mellan Staten genom Fortifikationsverket och Föreningen gällande arrendeavtalet avseende mark

inom Känsö (Arrendeavtalet) har i anledning av Föreningens uppsägning upphört den 27 december 2016. Med hänsyn till Regeringens förordnande om att Staten inte får skiljas från aktuellt markområde under tiden som frågan om expropriations-tillstånd prövas av Regeringen ska emellertid - trots att Arrendeavtalet upphört att gälla - arrendeförhållandet löpa vidare. I och med att parterna själva inte kunnat komma överens om vilken ersättning som ska utgå för nyttjandet för tiden efter det att Arrendeavtalet upphört har mark- och miljödomstolen enligt 3 kap. 3 § 2 st. expropriationslagen att bestämma vad ersättningen ska uppgå till. I expropriationslagen anges att ersättningen ska vara skälig.

Arrendeavtalet har avsett mark att nyttjas i den verksamhet som bedrivs av Staten och har gett Staten rätt att vidmakthålla befintliga av Staten uppförda byggnader och anläggningar på arrendeområdet. Det är sålunda fråga om ett anläggningsarrende.

Enligt kommentaren till expropriationslagen (Expropriationslagen, en kommentar, tredje upplagan sid 161) ska vad som utgör en skälig ersättning bedömas efter omständigheterna i det enskilda fallet. Om det är fråga om arrende och rättigheten förlängs inom ramen för besittningsskyddet kan enligt kommentaren reglerna för respektive rättighetstyp om bestämmande av ny avgift bli tillämpliga. Genom Arrendeavtalet har de regler som berör det s.k. indirekta besittningsskyddet i samband med anläggningsarrende avtalats bort. Förhållandet innebär motsatsvis att ett skäligt arrende ska fastställas med utgångspunkt från att Staten inte tidigare arrenderat Känsö. Detta innebär att arrendet ska fastställas med utgångspunkt från vad arrendet kan antas ha blivit om utarrenderingen av Känsö bjöds ut på den öppna marknaden.

Utgångspunkten för fastställandet av ett skäligt arrende blir det marknadsmässiga arrende som Känsö betingar som arrendeobjekt på den öppna marknaden. För att beräkna detta värde bör Känsös marknadsvärde fastställas, varefter - för att fastställa ett marknadsmässigt arrende - en rimlig procentuell avkastningsränta appliceras på det fastställda marknadsvärdet.

Byggnaderna som uppförts på Känsö tillhör Staten såsom byggnader på ofri grund. Om Statens nyttjanderätt upphör och byggnaderna inte löses in av Föreningen kan enligt gällande arrendelagstiftning dessa föras bort av Staten. Det som utgör en speciell situation avseende Känsö är att flertalet av dessa byggnader har status såsom statligt byggnadsminne. Att föra bort dessa byggnader är därför inte möjligt. Dessa måste därför kvarbli på platsen där de uppförts trots att nyttjanderätten till marken upphört. I och med detta kommer Föreningen att bli ägare till dessa byggnader utan lösen. Samtidigt kommer de byggnader som är statliga byggnadsminnen att bli byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen. Att byggnaderna blir kvar på Känsö såsom byggnadsminnen kommer att inverka negativt på Känsös marknadsvärde, ett förhållande som måste beaktas vid fastställandet av Känsös marknadsvärde.

Föreningen har tidigare angett att arrendet ska fastställas till 1 500 000 kronor per år. Orsaken till att detta belopp angavs har varit att beloppet framstod som otvistigt mellan parterna eftersom parterna tidigare ingått ett arrendeavtal med lång löptid varvid arrendet fastställts till detta belopp. Syftet med det tidigare arrendeavtalet var att bägge parter skulle undvika en expropriationstvist och att Föreningen skulle säkra äganderätten till Känsö för framtiden, vilket för styrelsen, som förhandlade fram avtalet, var en anledning till att acceptera ett lägre arrende än vad man egentligen ansåg som marknadsmässigt. Ett beslut att arrendera ut mark under längre tid än fem år måste underställas föreningsstämman för godkännande. Så gjordes också varvid föreningsstämman beslutade att inte godkänna att Känsö skulle arrenderas ut på de framförhandlade villkoren. Orsaken var att föreningsstämman ansåg att det framförhandlade arrendet var för lågt och inte marknadsmässigt.

En skälig ersättning ska på sätt som tidigare framförts motsvara vad Känsö skulle kunna arrenderas ut för på den öppna marknaden.

För bedömandet av vad en skälig ersättning för Statens nyttjande av Känsö är bör man som utgångspunkt ta det marknadsvärde Känsö har. Ett arrende ska härefter

spegla en rimlig avkastning på detta marknadsvärde. Beräkningen kan således sammanfattas enligt följande: Käsös marknadsvärde x en rimlig avkastningsränta = årlig ersättning för nyttjandet.

Käsö utgör en unik fastighet i form av en egen ö i omedelbar närhet till Göteborg. En normal avkastningsvärdering, på sätt som normalt sker för kommersiella fastigheter, ger inte ett rättvisande värde på Käsö; detta då värdena som Käsö representerar för bostadsändamål inte avspeglas i en sådan värdering.

Käsö har under år 2014 bjudits ut till försäljning, varvid fastställdes ett minimipris om 100 Mkr. I detta sammanhang erhöles totalt fem bud på 20 000 000 kronor, 40 000 000 kronor, 45 000 250 kronor, 53 125 000 kronor respektive 58 437 500 kronor. Orsaken till att inga högre bud erhöles bedöms vara den osäkerhet som det innebär att Staten ansökt om tillstånd att få expropriera Käsö. I detta sammanhang anlätades Urban Kullbo vid Swedbank Kommersiella fastigheter som mäklare.

Eftersom Urban Kullbo är väl förtrogen med Käsö och de utvecklingsmöjligheter som finns på Käsö har Föreningen begärt att Urban Kullbo inför beslutet i nu aktuellt ärende översiktligt ska värdera de viktigaste byggnaderna med tillhörande tomt på Käsö. Urban Kullbos värdering av de tio viktigaste byggnaderna med tillhörande tomt utvisar att dessa har ett marknadsvärde om totalt cirka 83,5 Mkr.

Vid arrenden är det normalt att man räknar med en förräntningsprocent om fyra procent. Detta skulle innebära att ett marknadsmässigt arrende för Käsö skulle uppgå till cirka 3,3 Mkr per år

Bevisning

Skriftlig

Föreningen har åberopat tidigare ingivet värdeutlåtande utfärdat av Urban Kullbo daterat den 7 juni 2017 till styrkande av att Käsös marknadsvärde uppgår till minst 83 500 000 kronor.

Muntlig

Föreningen har åberopat vittnesförhör med Urban Kullbo att höras kring tidigare försäljningsansträngningar avseende Känsö och de bud som avgivits avseende Känsö samt om den värdering som åberopas ovan till styrkande av att Känsös marknadsvärde uppgår till mins 83 500 000 kronor.

Fortifikationsverket har till grund för sitt bestridande anfört i huvudsak följande. Parterna har i arrendeavtalet avtalat om att det är fråga om ett lägenhetsarrende. Brukningsändamålet är försvarsändamål i arrendeavtalet. Utöver försvarsändamål ska Staten ha rätt att vidmakthålla befintliga av Staten uppförda byggnader och anläggningar.

I kommentaren till expropriationslagen, s 161, sägs utöver vad Föreningen anfört även "Ofta kan det framstå som skäligt att samma ersättning som tidigare utgår". Föreningen väljer också att utelämna avslutningen på resonemanget om att om arrendet förlängs inom ramen för besittningsskyddet ska reglerna för respektive rättighetstyp om ny avgift bli tillämpliga "inom ramen för vad som kan anses som skäligt". Föreningens slutsats att arrendet ska fastställas med utgångspunkt från att Staten inte tidigare arrenderat Känsö är felaktig och saknar förankring i lagtexten och kommentaren till expropriationslagen. Det väsentliga är att ersättningen ska vara skälig med beaktande av samtliga omständigheter.

För området finns ingen detaljplan. Samtliga byggnader på området tillhör arrendatorn. För fastigheten finns bestämmelser som reglerar vad man får göra och även vad man som förvaltare har skyldighet att göra. Fastigheten utgör statligt byggnadsminne med följd att bland annat följande omständigheter ska beaktas:

- Förbud mot att förändra markens karaktär. Det vill säga större markarbeten/ändringar är inte tillåtna.
- Delar av fastigheten är fridlyst.
- Förbud mot att ändra byggnadernas karaktär och utseende. Skyldighet att bevara byggnaderna och underhålla dem så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten ska utföras med traditionella

byggnadsmaterial och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

- Förbud att riva byggnader.
- Förbud att uppföra nya byggnader.
- På området finns fornlämningar.
- Om det av särskilda skäl anses nödvändigt att genomföra någon ändring i strid med skyddsföreskrifterna, att häva skyddet, eller överlåta byggnadsminnet ska ansökan inges till Riksantikvarieämbetet.
- Fastigheten utgör riksintresse enligt miljöbalken samt för totalförsvaret räkning.
- Tillträdesförbud råder då fastigheten utgör skyddsobjekt.

Dessa nu föreliggande omständigheter innebär att området, utöver nu föreliggande ändamål, i princip endast kan användas för jakt och betesmark. Det är mot den bakgrunden som ett skäligt arrende ska bedömas.

Parterna har tidigare låtit fyra värderingsinstitut värdera markområdet. Vardera parten har uppdragit åt två värderingsinstitut att utföra värderingen. Med undantag för ett av dessa institut har markområdet värderats till mellan två och 13,5 miljoner. Det fjärde institutet har värderat utifrån det felaktiga antagandet att området kan delas upp i 21 bostadstomter. Detta är inte möjligt. Denna felaktiga värdering resulterade i ett värde på 42,5 miljoner kronor.

Utgångspunkten för en skälig ersättning för nyttjandet måste således vara de värden som de tre värderingsinstituten funnit riktiga utifrån verklighetsbaserade förutsättningar. Oavsett om utgångspunkten för markvärdet skulle bestämmas till två miljoner kronor eller 13,5 miljoner kronor understiger det väsentligt vad Föreningen nu gör gällande. Ersättningen ska bestämmas utifrån markvärdet och en skälig avkastning om fyra procent på detta värde.

Staten har åberopat värdeutlåtande av Forum Fastighetsekonomi samt ett PM Uppdatering av värdeutlåtande till styrkande av att värdet av Brännö s:86.

Värdeutlåtandet anger ett marknadsvärdet om 12 miljoner kr vid värdetidpunkt mars 2012. Detta utlåtande har uppdaterats i september 2017 och anger ett marknadsvärde vid nämnda tidpunkt till 16 miljoner kronor. Värdet fördelar sig enligt följande.

Marknadsvärde av tomtområdet för byggnaderna: 11 miljoner kronor

Marknadsvärde av obebyggd mark baserat på arrendekalkyl: 4 miljoner kronor

Marknadsvärde på vattenområde för pir/bryggområde: 1 miljon kronor

Marknadsvärde för vatten och grund: 0 kronor

Bevisning

Skriftlig

Ingivet värdeutlåtande av Forum Fastighetsekonomi samt PM Uppdatering av värdeutlåtande från Forum Fastighetsekonomi till styrkande av att värdet av Brännö s:86 inte överstiger 16 miljoner kronor.

Muntlig

Vittnesförhör med Håkan Olsson, civilingenjör och auktoriserad fastighetsvärderare till styrkande att värdet av Brännö s:86 inte överstiger 16 miljoner kronor.

DOMSKÄL

Parterna är överens om att ersättningen ska bestämmas utifrån ett marknadsvärde och en årlig avkastning om fyra procent. De är dock inte eniga om vilken egendom som ska ingå i bedömningen av marknadsvärdet.

Föreningens värderingsman har bedömt värdet på elva byggnader med tillhörande tomtmark. Det bedömda marknadsvärdet förutsätter vidare att dessa byggnader bör kunna utnyttjas för bostadsändamål.

Fortifikationsverkets värderingsman har bedömt marknadsvärdet av Käsös mark- och vattenområde med bortseende från värdet av byggnader och anläggningar.

Det är otvistigt i målet att byggnaderna, såsom lös egendom, ägs av Staten. Den ersättning som ska bestämmas ska vara en skälig ersättning för att Staten ska få behålla byggnader, anläggningar och verksamheten på Känsö tills expropriationsansökan har prövats. Föreningens värdering har, som framgår ovan, även inkluderat värdet av byggander i marknadsvärdebedömningen av Känsö. Någon bedömning av ett marknadsvärde exklusive byggander och anläggningar har inte redovisats. Föreningens värdering har, med beaktande av vad som ska prövas i målet, utgått från felaktiga förutsättningar och den kan därför inte läggas till grund för bedömningen av ersättningen för Statens fortsatta nyttjande av Känsö.

Enligt mark- och miljödomstolen ska det marknadsvärde som ska ligga till grund för bestämmande av ersättningen utgöras av ett marknadsvärde på Känsö med bortseende från värdet av byggander och anläggningar. Detta innebär att Statens värdering är den enda utredning i målet om Känsös marknadsvärde som kan läggas till grund för bestämmande av ersättningen.

Det uppdaterade värdeutlåtandet med värdetidpunkt i september 2017 anger ett marknadsvärde om 16 miljoner kronor. Med beaktande av att detta värde har bedömts i september 2017 och värdetidpunkten i målet är den 28 december 2016, finner mark- och miljödomstolen att detta värde ska ligga till grund för bestämmande av ersättningen för Statens fortsatt nyttjande av Känsö.

Den ersättning som Staten ska utge till Föreningen bestäms därför till 640 000 kronor, $(16\,000\,000\text{ kr} \times 4\% = 640\,000\text{ kr})$.

Rättegångskostnader

Enligt mark- och miljödomstolen har målets art och svårighetsgrad inte motiverat en arbetsinsats utöver den nivå som Fortifikationsverket medgett. Ersättning ska därför utgå med 225 000 kr jämte moms.

HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (DV425)

Överklagande senast den 4 april 2018.

Gunnar Bergelin

Sören Karlsson

I domstolens avgörande har deltagit rådmannen Gunnar Bergelin, ordförande, och tekniska rådet Sören Karlsson.



SVERIGES DOMSTOLAR

ANVISNING FÖR HUR MAN ÖVERKLAGAR - DOM I MÅL DÄR MARK- OCH MILJÖDOMSTOLEN ÄR FÖRSTA INSTANS

Den som vill överklaga mark- och miljödomstolens dom ska göra detta skriftligen. **Skrivelsen ska skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen.** Överklagandet prövas av Mark- och miljööverdomstolen vid Svea hovrätt.

Överklagandet ska ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom tre veckor** från domens datum. Sista dagen för överklagande finns angiven på sista sidan i domen.

Har ena parten överklagat domen i rätt tid, får också motparten överklaga domen (s.k. **anslutningsöverklagande**) även om den vanliga tiden för överklagande har gått ut. Överklagandet ska också i detta fall skickas eller lämnas till mark- och miljödomstolen och det måste ha kommit in till mark- och miljödomstolen **inom en vecka** från den i domen angivna sista dagen för överklagande. Om det första överklagandet återkallas eller förfaller kan inte heller anslutningsöverklagandet prövas.

För att ett överklagande ska kunna tas upp krävs att Mark- och miljööverdomstolen lämnar **prövningstillstånd**. Det görs om:

1. det finns anledning att betvivla riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
2. det inte utan att sådant tillstånd meddelas går att bedöma riktigheten av det slut som mark- och miljödomstolen har kommit till,
3. det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av högre rätt, eller
4. det annars finns synnerliga skäl att pröva överklagandet.

Om prövningstillstånd inte meddelas står mark- och miljödomstolens avgörande fast. Det är därför viktigt att det klart och tydligt framgår av överklagandet till Mark- och miljööverdomstolen varför klaganden anser att prövningstillstånd bör meddelas.

Skrivelsen med överklagande ska innehålla uppgifter om:

1. den dom som överklagas med angivande av mark- och miljödomstolens namn samt datum för domen och målnummer,
2. den ändring av mark- och miljödomstolens dom som klaganden vill få till stånd,
3. grunderna (skälen) för överklagandet och i vilket avseende mark- och miljödomstolens domskäl enligt klagandens mening är oriktiga,
4. de omständigheter som åberopas till stöd för att prövningstillstånd ska meddelas, samt
5. de bevis som åberopas och vad som ska styrkas med varje bevis.

Har en omständighet eller ett bevis som åberopas i Mark- och miljööverdomstolen inte lagts fram tidigare, ska klaganden förklara anledningen till omständigheten eller beviset inte åberopats i mark- och miljödomstolen. **Skriftliga bevis** som inte lagts fram tidigare ska ges in samtidigt med överklagandet. Vill klaganden att det ska hållas ett förnyat förhör eller en förnyad syn på stället, ska han eller hon ange det och skälen till detta. Klaganden ska också ange om han eller hon vill att motparten ska infinna sig personligen vid huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen.

Skrivelsen ska vara undertecknad av klaganden eller hans/hennes ombud.

Om ni tidigare informerats om att **förenklad delgivning** kan komma att användas med er i målet/ärendet, kan sådant delgivningssätt också komma att användas med er i högre instanser om någon överklagar avgörandet dit.

Ytterligare upplysningar lämnas av mark- och miljödomstolen. Adress och telefonnummer finns på första sidan av domen.