

Mark- och Miljödomstolen
Vänersborgs tingsrätt

Endast per e-post:
mmd.vanersborg@dom.se

SVAROMÅL i F 1369-22

STATEN GENOM FORTIFIKATIONSVERKET

(kärande)

./.

BRÄNNÖ BYS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

(svarande)

BRÄNNÖ BYS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING SVAROMÅL

2022-05-12

KÄRANDE

Staten genom Fortifikationsverket, org.nr 202100-4607, 631 89 Eskilstuna

Ombud: advokaten Henrik Asklund,
Advokatbyrån Sigeman & Co AB,
Anna Lindhs plats 4,
211 19 Malmö
Tel: 070-518 67 67
henrik.asklund@sigeman.se

SVARANDE

Brännö Bys Samfällighetsförening, org.nr 717906-1473, Husviksvägen,
430 85 Brännö

Ombud: advokaterna Lars Gahnström och Jörgen Larsson
Wistrand Advokatbyrå,
Box 11920,
404 39 Göteborg
Tel: 031-771 21 00
lars.gahnstrom@wistrand.se | jorgen.larsson@wistrand.se

INNEHÅLL

A.	INSTÄLLNING OCH EGNA YRKANDEN.....	4
B.	BAKGRUND	4
B.1	Känsö	4
B.2	Tvist om äganderätten	5
B.3	Regeringens beslut om expropriationstillstånd.....	6
B.4	Tvist om ersättning för nyttjanderätten	6
C.	EXPROPRIATIONERSÄTTNINGENS STORLEK	7
C.1	Marknadsvärdet	7
C.2	Värdetidpunkt	9
C.3	Schablonersättning - intrång.....	9
C.4	Total ersättning.....	9
D.	BEGÄRAN OM ANSTÅND.....	9

I egenskap av ombud för Brännö Bys Samfällighetsförening (Brännö By) får vi härmed inkomma med följande.

A. INSTÄLLNING OCH EGNA YRKANDEN

1. Brännö By bestrider att Staten genom Fortifikationsverket med äganderätt ska överta samfälligheten Göteborg Brännö S:86 för en intrångsersättning om 25 000 000 kronor.
2. Brännö By yrkar att intrångsersättningen, i det fall övertagande med äganderätt sker, ska uppgå till 87 500 000 kronor.
3. Brännö By yrkar ersättning för sina rättegångskostnader med belopp som senare kommer att anges.

B. BAKGRUND

B.1 Känsö

4. Känsö är en ö i Göteborgs södra skärgård belägen mellan Brännö och Styrso. Den har sedan urminnes tid används av boende på Brännö för torvbrytning och som betesmark för kreatur. Göteborgs södra skärgård har varit bebodd sedan stenåldern och Brännö nämns redan i de isländska sagorna. Namnet Brännö finns dokumenterat i jordeböcker från 1200-talet.
5. Känsö har i sin tur varit bebodd i vart fall sedan 1700-talet. På ön har bedrivits sillsalteri och trankokning i samband med valfångst. De byggnader som då fanns på Känsö ägdes av Brännöborna och arrenderades ut till dem som bedrev verksamheterna. I början av 1800-talet anlades Känsö karantänsanläggning på ön varigenom staten ingrep i Brännöbornas nyttjande av öns resurser. Karantänsanläggningen tillkom i syfte att hindra smittsamma sjukdomar att nå Sverige via de många utländska fartyg som anlöpte Göteborg. Staten rev då flertalet av de befintliga byggnaderna på ön. Speciella byggnader anpassade för ändamålet uppfördes av staten med början 1816. Anläggningen var i drift i över 100 år men kom att slutligen helt avvecklas 1934.
6. Den forna karantänsanläggningen togs över av Försvarmakten 1935. Alltsedan dess har Försvarmakten genom främst Älvsborgs kustartilleriregemente haft verksamhet på Känsö och i deras regi har ytterligare byggnader och installationer uppförts på ön. Känsö är alltsedan 1930-talet militärt skyddsområde och ingår i Göteborgs

skärgårdsskjutfält. Byggnaderna från tiden som karantänsanläggning är statliga byggnadsminnen. Allmänheten, inklusive de boende på Brännö, saknar tillträde till ön alltsedan 1935.

B.2 Tvist om äganderätten

7. Äganderätten till Käsö har sedan länge varit omtvistad. Staten har under lång tid gjort gällande att den övertagit äganderätten till ön under 1800-talet redan i samband med uppförande av karantänsstationen. Detta har Brännöborna motsatt sig under lika lång tid. Staten har gjort ett antal försök med att få lagfart beviljad för äganderätten till Käsö, utan framgång.
8. Frågan om äganderätten fick sitt avgörande först år 2009 genom att utslag den 18 maj 2009 från hovrätten för Västra Sverige i ärende Ö 2606-07. Där slogs det fast att Brännö By hade bättre rätt till Käsö än staten, dvs. legalt ägde ön. I avgörandet framkom att Staten inte förmått visa att Käsö vare sig förvärvats eller exproprierats. Inte heller fanns något nyttjanderättsavtal mellan staten och öns rättmätiga ägare. Utslaget överklagades av staten men prövningstillstånd beviljades inte av högsta domstolen. Det är således klarlagt att Brännö By haft en oinskränkt och obruten äganderätt till Käsö sedan urminnes tid.
9. Utgången i domstol visade dessutom på att Staten helt enkelt, utan stöd i lag eller avtal, lagt beslag på Käsö och de byggnader som fanns där mot ägarna Brännö Bys vilja och därigenom avhänt de boende på Brännö den rätt till ön som de obestridligen har och har haft. Fallet Käsö är unikt i svensk rättshistoria.
10. Situationen för Försvarmakten och deras eventuellt fortsatta verksamhet på Käsö var efter utslaget i domstol oklart. Staten hävdade alltjämt en rätt att nyttja Käsö. Brännö By önskade ersättning för nyttjandet. En annan följd av domen var att registerbeteckningen Käsö 1:1 blev Käsö S:86. Parterna ingick ett arrendeavtal med kort löptid som var tänkt att gälla under tiden fram till dess parterna funnit en mer permanent lösning på sina mellanhavanden. Parterna förde därefter långtgående diskussioner om ett långsiktigt arrendeavtal som skulle säkra Statens rätt att nyttja Käsö. Dessa diskussioner ledde till att parterna ingick ett långsiktigt arrendeavtal, villkorat av att godkännande av Brännö Bys föreningsstämma. Då föreningsstämman inte godkände upplåtelsen av arrende kom någon avtalsrättslig upplåtelse aldrig till stånd.

B.3 Regeringens beslut om expropriationstillstånd

11. Fortifikationsverket ansökte därefter år 2013 hos regeringen om tillstånd att med äganderätt få exproprieras Käsö. Brännö By bestred detta och menade att en expropriation av nyttjanderätten till ön var tillfyllest.
12. Regeringen fann sedan i beslut den 8 april 2021 att lämna tillstånd att exproprieras samfälligheten med äganderätt varefter Fortifikationsverket inom den lagstadgade ettårsfristen inkom med ansökan om stämning i detta mål. Som en del av motiveringen angav regeringen att Brännö By inte sedan länge nyttjat samfälligheten. Vad regeringen dock inte tog hänsyn till var att om inte staten olovligt lagt beslag på Käsö hade Brännö By fortsatt att nyttja den på det sätt som varit fallet före 1816. Det är Staten som förhindrat ägarnas nyttjande av samfälligheten.

B.4 Tvist om ersättning för nyttjanderätten

13. I samband med att Fortifikationsverket ansökte hos regeringen om expropriationstillstånd år 2013 begärdes tillstånd för Försvarsmakten att fortsätta att nyttja Käsö i avvaktan på det slutliga beslutet. Genom ett särskilt beslut den 20 februari 2014, med stöd av 3 kap 3 § Expropriationslagen, fattade regeringen beslut om att Försvarsmakten i avvaktan på frågans slutliga avgörande inte fick skiljas från sitt nyttjande av Brännö S:86 enligt det arrendeavtal med kort löptid som ingåtts.
14. Med hänsyn till att den ersättningsnivå som Fortifikationsverket accepterat, i den överenskommelse om arrende som förföll när den röstades ned på Brännö Bys föreningsstämma, vida översteg det belopp som Fortifikationsverket enligt det gällande arrendeavtalet erlade för sitt nyttjande av Käsö, yrkade Brännö By att Mark- och miljödomstolen skulle pröva ersättningsfrågan och fastställa arrendet enligt 3 kap 3 § Expropriationslagen till ett skäligt belopp. Brännö By menade att det var skäligt att Fortifikationsverket erlade en ersättning som motsvarade det som Fortifikationsverket själva varit villiga att frivilligt betala, dvs. ett belopp om 1 500 000 kronor per år. I det målet åberopades ett några olika värderingsutlåtanden i syfte att finna en skälig storlek på ersättningen. Mark- och Miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt avgjorde slutligen frågan den 14 mars 2018 i mål F 2512-16. I domskälen kom domstolen endast i syfte att fastställa skäligt arrende att uttala sig om marknadsvärdet. Försvarsmaktens arrende bestämdes där till 640 000 kronor per år. Avgörandet har vunnit laga kraft.

15. Fortifikationsverket synes göra gällande att domstolen genom ovanstående dom skulle ha fastställt ett marknadsvärde för Käsö och att det beslutet ska ha prejudicerande verkan. Domstolen har inte i angivet mål slutligt bedömt marknadsvärdet för Käsö utan har att göra den bedömningen nu utan att vara bundna till den summariska bedömning, som utifrån Parternas yrkanden, som låg till grund för sitt beslut att fastställa ett skäligt arrende.

C. EXPROPRIATIONSERSÄTTNINGENS STORLEK

C.1 Marknadsvärdet

16. Expropriationslagens reglering om ersättningen utgår ifrån att en fastighetsägare som utsätts för expropriation ska ha samma förmögenhetsställning efter expropriationen som om någon expropriation inte skett. Om en fastighet tas i anspråk i sin helhet, ska ägaren ersättas med ett belopp som motsvarar fastighetens marknadsvärde jämte ersättning för det ingrepp som expropriationen innebär, jfr nedan avsnitt C3.
17. Käsö är en unik ö med en unik historia. Att bestämma ett marknadsvärde på Käsö är en vanskelig uppgift. Vid bestämmandet av ett marknadsvärde ska bortses från expropriationsföretagets påverkan på värdet, dvs. ön ska värderas som om den inte tagits i anspråk av staten i över 200 år. Detta uttrycks genom den s.k. influensregeln i Expropriationslagen som innebär att om det ändamål för vars genomförande en fastighet exproprieras har medfört inverkan av betydelse på fastighetens marknadsvärde, ska löseskillingen bestämmas på grundval av det marknadsvärde som fastigheten skulle ha haft någon sådan inverkan inte hade förekommit. Vid tillämpning av denna regel beaktas såväl expropriationsföretagets positiva inverkan på marknadsvärdet som dess negativa inverkan på marknadsvärdet. Fastighetens marknadsvärde ska ersättas utan hänsyn tagen till expropriationsföretagets inverkan.
18. Svårigheterna att värdera Käsö visar sig i de värderingar som åberopats av staten. Differensen mellan den högsta och den lägsta av dessa värderingen är inte mindre än 20 miljoner kronor. I sammanhanget måste dock nämnas att inget av de båda värdeutlåtanden som Staten åberopat har utgått ifrån Expropriationslagens anvisningar om hur en marknadsvärdering ska ske med iakttagande av influensregeln. Domstolen har därför att bortse från dessa.

19. I samband med tvisten om ersättning från Staten för nyttjanderätten till ön som refererats till ovan ingavs även värderingar gjorda på uppdrag av Brännö By. Även där fanns en betydande differens mellan högsta och lägsta värde. Utgångspunkten för dessa värderingar var att finna storleken på ett skäligt ärende. Ett av dessa utlåtanden, upprättat av Värderingsgruppen den 17 juni 2011, tar i vart fall delvis sitt avstamp i Expropriationslagens reglering med hänsyn till influensregeln. Marknadsvärdet uppskattades av Värderingsgruppen utifrån utgångspunkten att Staten inte tagit ön i anspråk utan att Käsö utvecklats på samma sätt som andra jämförbara öar i Göteborgs södra skärgård. Marknadsvärdet bedömdes då ligga i spannet 35-42,5 miljoner kronor med värdetidpunkt januari 2011.
20. Prisökningen på fastigheter i Sverige och i synnerhet kustnära områden i anslutning till storstäder har sedan dess genomgått en högst väsentlig prisökning. Enligt fastighetsprisindex för Stor-Göteborg har prisökningen i genomsnitt varit 79,2 procent mellan 2011 och 2021. Detta skulle motsvara ett marknadsvärde med värderingstidpunkt år 2021 på 62,7-76,1 miljoner kronor. Det ska dock noteras att värdeutvecklingen av fastigheter i skärgården har haft en väsentligt högre värdeutveckling än genomsnittet för Stor-Göteborg.
21. Brännö By menar att en marknadsvärdering ska ta en än mer tydlig utgångspunkt i att Käsö när Staten tog ön i anspråk 1816 hade ett antal dokumenterade byggnader, varav flera användes som bostäder. Byggnaderna utarrenderades av Brännöborna till dem som bedrev verksamhet med sillsalteri och trankokeri på ön vid tidpunkten. Det måste med utgångspunkt i utvecklingen på kringliggande öar anses uteslutet att bebyggelsen skulle ha övergivits. Käsö hade därmed varit bebodd idag, antagligen med en kombination av fast befolkning och sommarboende, om Staten inte lagt beslag på ön och förhindrat den naturliga utvecklingen. Det hade sannolikt skett ytterligare bebyggelse av ön. Till detta ska läggas att Staten utan laglig rätt rev flertalet av de befintliga byggnaderna på Käsö när karantänsanläggningen uppfördes. Med utgångspunkt i Värderingsgruppen värdeutlåtande från 2011 och en måttfull utveckling av Käsö skulle den idag – med bortseende av den påverkan som expropriationsföretaget inneburit för ön – med beaktande av värdeutvecklingen av skärgårdsfastigheter ha ett marknadsvärde om uppskattningsvis 70 000 000 kronor.
22. Brännö By har för avsikt att åberopa, i vart fall två nya utlåtanden om marknadsvärdet, med värdetidpunkt 2022. Dessa värderingsutlåtanden är dock inte möjliga att färdigställa före ingivandet av detta svaromål

med hänsyn till ärendets komplexitet. Mot den bakgrunden gör dock Brännö By preliminärt gällande att marknadsvärdet av Käsö uppgår till ovan nämnda belopp. Brännö By förbehåller sig rätten att justera beloppet, såväl nedåt som uppåt, efter att ha tagit del av inhämtade värdeutlåtanden.

C.2 Värdetidpunkt

23. Värdetidpunkten ska vara dag för slutlig dom. Marknadsvärdet ska således uppräknas, oberoende av vilken värdering som läggs till grund för domen, till den dagen.

C.3 Schablonersättning - intrång

24. Enligt 4 kap. 1 § 2 st. Expropriationslagen ska utöver ersättning för marknadsvärdet även utgå intrångsersättning med 25 procent av marknadsvärdet. Med utgångspunkt i det preliminärt angivna marknadsvärdet ovan ska således denna ersättning uppgå till 17 500 000 kronor.

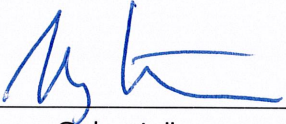
C.4 Total ersättning

25. Den totala ersättningen till Brännö By för expropriationen av äganderätten till samfälligheten Käsö S:86 ska sålunda **preliminärt** uppgå till 87 500 000 kronor.

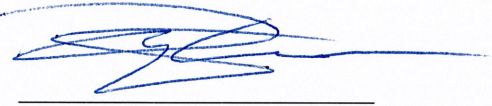
D. BEGÄRAN OM ANSTÅND

26. På sätt som beskrivits ovan är bedömningen av marknadsvärdet en grannlaga uppgift. Käsö är ett unikt objekt och hänsyn måste tas till en mängd olika uppgifter. De som har att utföra värderingen behöver dessutom tillträde till Käsö för att kunna utföra sitt uppdrag. Brännö By har dessutom för avsikt att inhämta två av varandra oberoende värderingar.
27. Mot denna bakgrund krävs ett anstånd med att få ange den bevisning som Brännö By önskar åberopa. Brännö By bedömer, delvis med hänsyn till mellankommande semestertider, att utlåtandena kan inges den 30 september 2022.
28. Anstånd med att utveckla svaromålet och att inkomma med bevisning samt slutligt besked om storleken på den totala intrångsersättningen begärs således till **den 30 september 2022**.

Som ovan



Lars Gahnström



Jörgen Larsson

Fullmakter biläggs i separat försändelse med ordinarie post.