



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT  
Mark- och miljödomstolen

**PROTOKOLL**  
2023-03-20  
Handläggning i  
parternas utvaro

Aktbilaga 122  
Mål nr F 1369-22

## RÄTTEN

Rådmannen Göran Stenman, även protokollförare, och tekniska rådet Marianne Larsson Carlbring

## Kärande

Fortifikationsverket  
631 89 Eskilstuna

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

## Motpart

1. Brännö bys samfällighetsförening, 717906-1473  
Husviksvägen  
430 85 Brännö  
Ombud: Advokat Lars Gahnström  
Wistrand Advokatbyrå Göteborg KB  
Box 11920  
404 39 Göteborg

## Övriga intressenter

1. Christina Brenne  
Runhällsgatan 27  
423 43 Torslanda

2. Gustaf Brännberg  
Bolmörtsvägen 5  
232 54 Åkarp

3. Linda Falkenberg  
Asplyckevägen 25  
429 31 Kullavik

4. Lars-Erik Fhager  
Storesandsvägen 21  
430 82 Donsö

5. Lars-Olof Fhager  
Grytefötsvägen 9  
430 82 Donsö

---

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
Box 1070 462 28 Vänersborg	Hamngatan 6	0521-27 02 00 E-post: <a href="mailto:mmd.vanersborg@dom.se">mmd.vanersborg@dom.se</a> <a href="http://www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/">www.domstol.se/vanersborgs-tingsratt/</a>		måndag – fredag 08:00–16:00

6. Vilhelm Fhager  
Grytefotsvägen 17  
430 82 Donsö

7. Mats Flodin  
Wittstocksgatan 7  
115 24 Stockholm

8. Elisabeth Haglind  
Solhöjdsgränd 6  
426 76 Västra Frölunda

9. Joel Karlsson  
Landsvägsgatan 38  
413 04 Göteborg

10. Marianne Lahger  
Storebackegatan 12 D  
413 18 Göteborg

11. Ylva Larsson  
Kärleksstigen 5  
430 85 Brännö

12. Anders Littke  
Säbyvägen 2  
471 93 Kållekärr

13. Anitha Lorén  
Södra Viktoriagatan 48  
411 30 Göteborg

14. Dan Lorén  
Kärleksstigen 5  
430 85 Brännö

15. Johan Lorén  
Köpmannagatan 9  
245 65 Hjärup

16. Peter Nilsson  
Storebackegatan 12 D  
413 18 Göteborg

17. Johan Normark  
Ombud: Ingemar Törnqvist  
Galterövägen 74  
430 85 Brännö

18. Magnus Olofsson  
Östra Hovdalen 19  
423 61 Torslanda

19. Martin Olofsson  
Brendsvollveien 19  
NO-1383 Asker  
Norge

20. Matilda Paris  
Rue de Praz Chemard 17b  
1037 Etagnières  
Schweiz

21. Dödsboet Morgan Rittedal  
Enskärsgatan 4  
421 60 Västra Frölunda  
Ställföreträdare:  
a) Mejt Rittedal  
Enskärsgatan 4  
421 60 Västra Frölunda  
b) Susanne Rittedal Söderblom  
Hovås Näckrosstig 9  
436 54 Hovås  
c) Rittedal Yvonne  
Kostergatan 3  
426 74 Västra Frölunda

22. Anna Schlegel  
Örtagårdsgatan 26  
434 42 Kungsbacka

23. Sven Segerstad  
Svenkebovägen 7  
433 76 Jonsered

24. Nina Silfverblad  
Gullbrings Väg 5  
423 34 Torslanda

25. Maria Svensson  
Godhemsgatan 40 C Lgh 1101  
414 68 Göteborg

26. Ingemar Törnqvist  
Galteövägen 74  
430 85 Brännö

27. Leif Gerhard Törnqvist  
Haråsgatan 5  
414 62 Göteborg

28. Sylve Törnqvist  
Ledfyrsvägen 5 A  
423 40 Torslanda

29. Carl-Göran Wallander  
Husviksvägen 124  
430 85 Brännö

30. Eva Wallander  
Husviksvägen 124  
430 85 Brännö

31. Gunilla Wikstrand  
Fjällkroken 9 Lgh 1301  
504 61 Borås

32. Dödsboet efter Agneta Wunder  
Ställföreträdare:  
a) Patrik Wunder  
Gamla Varvsgatan 1 Lgh 1203  
414 59 Göteborg  
b) Petra Wunder  
Skogvaktaregatan 14  
693 34 Degefors

33. Magnus Östeberg  
Valnötsgatan 3  
426 74 Västra Frölunda

**SAKEN**

Expropriationsersättning avseende samfälligheten Göteborg Brännö s:86; nu fråga om partsställning m.m.

---

Målet genomgås och mark- och miljödomstolen antecknar följande.

Marksamfälligheten Göteborg Brännö s:86 är belägen i Göteborgs södra skärgård, strax väster om öarna Brännö och Styrso. Samfälligheten består av öarna Käsö och Käsö Fjärskar jämte vissa mindre skär och omgivande vattenområden. På Käsö har tidigare bl.a. funnits en karantänanläggning samt anläggningar och verksamhet med anknytning till fiskenäringen. Under de senaste ungefär hundra åren har Käsö använts för militär verksamhet, bl.a. som skjutfält.

Samfälligheten Brännö s:86 förvaltas av Brännö bys samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar ”samtliga samfälligheter och förmåner (allmänna servitut) för Brännö Bys Skifteslag, som beslutats och undantagits för delägarnas gemensamma behov vid laga skifte å 3½ mantal Brännö i Styrso socken eller uteslutits från delning, med beaktande av de förändringar som skett härefter genom fastighetsbildning/expropriation”.

Sedan tvist uppkommit om äganderätten till samfälligheten Brännö s:86 fastställde Hovrätten för Västra Sverige i utslag den 18 maj 2009 att delägarna i Brännö Bys skifteslag har bättre rätt än staten till fastigheten Käsö 1:1 (nuvarande Brännö s:86). Utslaget vann laga kraft den 19 mars 2010.

Brännö bys samfällighetsförening och staten ingick hösten 2012 avtal om arrende av samfälligheten Brännö s:86. Avtalet gäller till vidare med en ömsesidig uppsägningsrätt om 6 månader med ett basarrende (för år 2012) om 600 000 kr/år.

Regeringen lämnade den 8 april 2021 Fortifikationsverket tillstånd att genom expropriation med äganderätt ta i anspråk samfälligheten Göteborg Brännö s:86.

Staten genom Fortifikationsverket har den 4 april 2022 ansökt om stämning mot Brännö bys samfällighetsförening med yrkande att med äganderätt få överta samfälligheten Brännö s:86 mot erläggande av en intrångsersättning om 25 MSEK.

Mark- och miljödomstolen har utfärdat stämning på Brännö bys samfällighetsförening och på okända sakägare/borgenärer.

Svaromål har inkommit från Brännö bys samfällighetsförening och ett större antal delägare i Brännö bys skifteslag. Det har i svaromål gjorts gällande att det är delägarna i Brännö bys skifteslag som rätteligen utgör statens motpart i målet. Leif Törnqvist har även begärt att domstolen bordlägger eller avbryter handläggningen pga. rättegångshinder. I dessa frågor har parterna bl.a. anfört följande.

#### Staten genom Fortifikationsverket

Fortifikationsverket har i sin ansökan om stämning angett Brännö bys samfällighetsförening som svarande. Samfällighetsföreningen förvaltar samfälligheten s:86. Om expropriation avser samtliga delägares andel i samfälligheten eller del av denna och finns för samfälligheten känd styrelse eller förvaltare med rätt att uppbära medel som härrör från samfälligheten, kan domstolen bestämma gemensam ersättning för delägarna. (Expropriationslagen kap 5 § 23, andra stycket). I Norstedts kommentar till nämnda bestämmelse anges bl.a. följande.

"Regeln om att ersättning ska bestämmas särskilt för varje sakägare är i och för sig tillämplig också när expropriation sker av en samfällighet. Särskild ersättning ska då bestämmas för var och en av delägarna. När antalet delägare är stort, kan denna ordning emellertid tynga utredningen och handläggningen av målet i en betydande grad. Det har i ett sådant fall ansetts angeläget att man undviker en uppdelning av ersättningen på de olika delägarna."

I flera legala sammanhang företräds en samfällighet av samfällighetsföreningen. Så är det t.ex. i fastighetsbildningsärenden. I 4 kap 11 § fastighetsbildningslagen anges att då samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening är det samfällighetsföreningen som är sakägare. I ärenden om fastighetsbildning är föreningen och ägarna till de fastigheter som deltar i samfälligheten därmed inte sakägare samtidigt, utan det är endast föreningen som är sakägare (se prop. 1988/89:77 s. 83). Enligt kommentaren till expropriationslagen borde nämnda regel även äga tillämpning i mål om expropriation. Med andra ord är det alltså en

samfällighetsförening som är sakägare i mål om expropriation, och inte ägarna till de fastigheter som deltar i samfälligheten (se Dahlsjö, Hermansson & Sjödin, Expropriationslagen, kommentaren till 1 kap. 5 §).

Generellt sett gäller att en samfällighetsförening har rätt att föra talan för en samfällighet så länge detta anses falla inom föreningens kompetensområde. Enligt 18 § lagen om förvaltning av samfällighet är en samfällighetsförenings ändamål att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. Frågor, och därmed även mål, som inte avser en föreningens förvaltning faller därför utanför en samfällighetsförenings kompetensområde. Vad som menas med förvaltning respektive kompetensområde utvecklas i prop. 1973:160 s. 332-335, 375-377, 416-417 och 568. Bland annat anges att en samfällighetsförening ska vara behörig att ansöka om fastighetsreglering, och att detta ska omfatta rätten att föra delägarnas talan vid fastighetsbildningsförrättningen. Frågan om en samfällighetsförenings kompetensområde har även tagits upp i praxis. Av rättsfallet RÅ 2009 ref 50 följer att ansökningar som görs av ägare till de fastigheter som har del av en samfällighet ska avvisas, om målet rör en fråga som faller inom en samfällighetsförenings kompetensområde. Undantag gäller om ägarna getts särskild behörighet att föra talan på föreningens vägnar. Frågan i målet gällde en kommuns beslut att anta en detaljplan för ett område som belastades av samfällighet, s.k. gemensamhetsanläggning, och som förvaltades av en samfällighetsförening. Enligt regeringsrätten föll frågan inom samfällighetsförenings behörighetsområde, och inte på de enskilda delägarna. Regeringsrätten avvisade därför deras ansökan. Av intresse är att ett genomförande av den i målet aktuella detaljplanen antogs medföra expropriation av det område som belastades av samfälligheten. I RH 2000:2 ansågs det dock inte ligga inom en föreningens förvaltning att uppträda som part i ett mål som gällde fråga om ett beslut att inrätta den samfällighet som föreningen hade att förvalta var förfallet. Hovrätten uppgav följande "det nu aktuella målet gäller frågan om anläggningsbeslutet har förfallit och ett ställningstagande i frågan blir avgörande för den fortsatta existensen av den samfällighet föreningen har att förvalta. Frågan kan inte anses höra till föreningens förvaltning av samfälligheten."

Inom ramen för Regeringens prövning av frågan om expropriation har samfällighetsföreningen hörts som företrädare för samfälligheten.

I 51 § lagen om förvaltning av samfällighet föreskrivs att överlåtelse av fast egendom inte kan ske av föreningens styrelse eller firmatecknare utan stöd av ett beslut av föreningsstämman. En del av delägarna i samfälligheten Brännö s:86 har uppmärksammat denna bestämmelse, och åberopat den som stöd för att samfällighetsföreningen inte har talerätt i aktuellt mål. De har uppgett att det inte fattats något beslut om att föreningen ska ha talerätt i målet. Bestämmelsen reglerar dock inte frågan om talerätt, utan innebär endast att en styrelse eller firmatecknare i en samfällighetsförening inte utan ett föreningsstämmbeslut kan avtala om att överlåta fast egendom (se prop. 1973:160 s. 340). Fråga i det aktuella målet är emellertid inte om en överlåtelse utan om en expropriation. Bestämmelsen är således inte relevant i förevarande situation.

Förutsättningar föreligger att bestämma att en gemensam ersättning ska utges till samfällighetsföreningen samt att samfällighetsföreningen ensam ska föra samfällighetens talan i målet. Detta är ändamålsenligt med hänsyn till utredningen, handläggningen av målet och processekonomiskt. Vidare är det i linje med praxis, doktrin och förarbeten för hur samfälligheter företräds i olika rättsliga sammanhang. Under alla förhållanden kan inte samfälligheten företrädas dels av samfällighetsföreningen, dels av delägarna.

#### Brännö bys samfällighetsförening

Samfällighetsföreningen förvaltar samfälligheten s:86 i Göteborgs kommun. Samfälligheten s:86 utgörs av Käsö med några omkringliggande öar och skär. Delägare är de fastighetsägare vars fastigheter kontrollerar andelar i samfälligheten. Frågan som uppkommit är vem som ska anses vara sakägare i målet, Samfällighetsföreningen eller delägarna var och en för sig.

Frågan om ett mål om expropriation omfattas av begreppet förvaltning av samfällighet är en rättslig fråga. I det fall en expropriationstalan omfattas av begreppet förvaltning ska



samfälligheten företrädas av samfällighetsföreningen och motsatsvis, dvs. om expropriationstalan inte omfattas av begreppet förvaltning, ska samfälligheten företrädas av delägarna. Samfälligheten kan inte företrädas av både samfälligheten och delägarna. Då Samfällighetsföreningen företräds av en styrelse utsedd av delägarna anser inte Samfällighetsföreningen att det är lämpligt att ha en åsikt i frågan om sin egen behörighet och rätt att företräda samfälligheten i målet. Detta i synnerhet som frågan bör avgöras ex officio av domstolen.

Samfällighetsföreningen har yrkat ersättning för rättegångskostnader med sammanlagt 974 154 kr inkl. moms.

#### Mats Flodin

Målet rör inte medel som härrör ur samfälligheten, utan expropriation, tvångsförsäljning med kontraheringsplikt av hela samfälligheten. Det är inte frågan om förvaltning av samfällighet vid expropriation. Upphörande av existensen av samfälligheten ger för ägarnas vidkommande samma effekt som expropriation. Regeringens beslut om expropriation är ett administrativt beslut utanför domstolarnas rättstillämpning även om beslutet förutsätts i Expropriationslagen. Brännö bys samfällighetsförenings yttrande saknar rättslig relevans i målet.

Fortifikationsverkets talan måste avvisas. Brännö bys samfällighetsförening har inte tale rätt för delägarna vid avyttring genom tvångsförsäljning av samfälligheten Käsö. Detta framgår av Samfällighetslagen 37 § som inte kan kringgå. Statens talan är vidare för ofullständig för att ligga till grund för målets vidare handläggning och strider mot kraven i Expropriationslagen 5 kap 5 § 1-5 p och bör därför även på den grunden avvisas. Det finns inget bestämt rimligt yrkande, vilket lägger oproportionerligt stort ansvar för de enskilda delägarna och rätten att arbeta för en adekvat värdering. Byggnaderna på Käsö tillhör delägarna som byggnadstillbehör. Ingen rätt finns för Staten att utan medgivande behålla byggnader på annans mark utan arrenderätt.

Leif Törnqvist

Mark- och miljödomstolen bör bordlägga eller avbryta handläggningen pga. rättegångshinder och överskjuta ärendet till Justitiekanslern för utredning av legaliteten av Göteborgs skärgårdsskjutfält och regeringsbeslutet med tillstånd till expropriation av s:86. Detta på grund av otillåten påverkan av regeringsbeslut av Försvarsmakten. Till grund för regeringens beslut om expropriation låg förekomsten av ett skjutfält, "Göteborgs skärgårdsskjutfält". En grundförutsättning för regeringens beslut var existensen av ett skjutfält som var inrättat på ett lagligt sätt och att samfälligheten s:86 Käsö, inte bara utgör en del av detta skjutfält, utan utgör själva navet sedan en mycket lång tid tillbaka. När Försvarsmakten utelämnat information och lämnat information som är vilseledande om det skjutfält som tillståndet gäller är då regeringsbeslutet giltigt?

Sylve Törnqvist

Den fasta egendomen, Brännö S.86 fortsättningsvis även benämnd Käsö, beskrivs i stämningens ansökan på följande sätt "Den totala landarealen på Käsö uppgår till 611 109 kvm." Det synes således enbart vara markområdet som Fortifikationsverket inriktat sin stämningens ansökan på och således önskar exproprieras. Fortifikationsverket uppger även i sin stämningens ansökan att, "Några sakägare utöver föreningen finns inte."

I regeringsbeslutet framgår att det är hela samfälligheten Brännö S:86 som omfattas. I Fortifikationsverkets beskrivning av objektet, vilken återges i regeringens beslut, synes dock all befintlig bebyggelse på Käsö vara undantagen. Regeringens beslut synes således inte innehålla ett tillstånd att exproprieras byggnader. En mer detaljerad beskrivning till expropriationsföretaget, som föreskrivs i Expropriationskungörelse (1972:727), tycks saknas. En sådan beskrivning hade annars kunnat reda ut eventuella oklarheter.

Byggnader anses enbart som ofria om de har uppförts med nyttjanderätt samt att nyttjanderättsavtalet fortsatt är gällande. Detta var förhållandet fram tills tidigare arrendeavtal upphörde 1844. Eftersom nyttjanderättsavtalen upphört och byggnader på ofri grund inte bortförts från ön efter avtalets upphörande, samt att inget nytt nyttjanderättsavtal tecknats, så kan det inte ses som annat än att byggnaderna övergått i jordägarens hand i enlighet med 8

kap, 21 -22 §§ Jordabalken. Byggnaderna synes således utgöra tillbehör till fastigheten Brännö S:86. De byggnader som har uppförts på Käsö under åren 1804 fram till och med 1843 skall också ses som fastighetstillbehör. En värdering av ”hela samfälligheten Brännö S:86”, som det uttrycks i regeringsbeslutet, måste därför även omfatta samtliga byggnader uppförda på Käsö före 1843 och inte enbart markområdet.

I Brännö bys samfällighetsförenings stadgar §3 framgår att, ”Samfällighetsföreningen förvaltar mark utgörande vägar, diken, vattenområden, öar, skär, fyrplatser, hamnområden, båtuppläggningsplatser, bad, stentäkter mm. Förenings syfte är att förvalta och förädla dessa nyttigheter på ett sätt som ger avkastning.” Brännö bys samfällighetsförening förvaltar således inga byggnader och genom det inte heller byggnaderna på Käsö. Dessa förvaltas genom delägarförvaltning direkt av delägarna.

Fråga är om expropriation av samfälld mark på vilken delägarförvaltade byggnader är resta. Ägarkretsen till byggnaderna kan ses som densamma som medlemmarna i föreningen. Det är däremot inte förenligt med egendomsskyddet att föreningen skulle inneha rollen som motpart i detta mål då byggnaderna på Käsö inte faller inom föreningens kompetensområde. Föreningen har enbart en förvaltande roll i avseende på de deläggande fastigheternas markområde.

Då samfällighetsföreningen inte förvaltar byggnaderna på Käsö saknas också förutsättningar för att föreningen skall uppbära medel som kan komma att utges som ersättning vid en expropriation. Samfällighetsföreningen kan inte ensam föra talan i målet eftersom utgången av detsamma riskerar att ha en direkt negativ inverkan på delägarnas byggnader. Att tillåta expropriation av marken, där föreningen ensam utgör motpart, leder oundvikligen till en ekonomisk skada för ägarna till byggnaderna. Tillåts detta mål att fortgå enligt Fortifikationsverkets önskemål hamnar byggnaderna på ofri grund utan ekonomisk ersättning vilket är emot expropriationslagstiftningens 4 Kap 1 §.

Övriga som har avhört i frågan (urval)

- Brännö bys samfällighetsförening består av många fastigheter som inte andelar på Känsö. Det vore ohemult och uppenbart orimligt att låta dessa ägare påverka förhandlingarna.
- I Brännö bys samfällighetsförenings stadgar anges att avkastning i förvaltningen i första hand ska återinvesteras i andra förvaltrade fastigheter. Detta utgör hinder för att samfällighetsföreningen ska erhålla expropriationsersättning även om ersättningen skulle kallas avkastning.
- Att sälja en betydande del av den samfällda marken kan inte anses vara att förvalta samfälligheten. Denna fråga faller utanför samfällighetsföreningens kompetensområde.
- Expropriationsersättning ska utgå till samfällighetsföreningen, vilken också bör föra dess talan i målet.

**Fortifikationsverket** har anfört följande med anledning av Brännö bys samfällighetsförenings kostnadsanspråk.

*Ombudskostnader exkl. utlägg för tiden efter mars 2021 (i förevarande mål)*

För det fall domstolen skulle finna att Brännö bys samfällighetsförening inte är sakägare i målet bestrids ersättningsskyldighet i första hand på den grunden att det endast är sakägare som äger rätt till ersättning enligt 7 kap. 1 § ExprL. I andra hand äger Brännö bys samfällighetsförening inte heller på annan grund rätt till ersättning för kostnader i målet. Det ska särskilt anmärkas, att frågan om sakägare ligger inom ramen för domstolens officialprövning.

För det fall Fortifikationsverkets uppgift i ansökan om stämning medför ersättningsansvar ska följande anmärkas. I vart fall senast den 16 maj 2022 har Brännö bys samfällighetsförening blivit underrättade om att en del delägare anser att Brännö bys samfällighetsförening inte äger rätt att företräda samfälligheten. Åtgärder därefter har Brännö bys samfällighetsförening vidtagit på egen risk och ska således under inga omständigheter ersättas av Fortifikationsverket. Under alla förhållanden har det ankommit på föreningen att begränsa kostnaderna dels med hänsyn till processens natur, dels med hänsyn till rättegångsbalken kap

18 § 8. Brännö bys samfällighetsförening borde ha avvaktat domstolens beslut om vem som är sakägare innan föreningen vidtagit ytterligare åtgärder.

Brännö bys samfällighetsförening borde inte ha införskaffat värderingar under sommaren 2022 och inte heller borde föreningen ha vidtagit övriga åtgärder efter det att föreningen fått kännedom om att deras rätt att företräda samfälligheten var ifrågasatt. Fortifikationsverket bestrider således ersättningsskyldighet för de utförda värderingarna samt åtgärder vidtagna efter den 16 maj 2022. Om domstolen skulle tillerkänna Brännö bys samfällighetsförening ersättning för värdering ska denna begränsas till ersättning för en värdering. Det har inte varit skäligen påkallat att utföra två värderingar, i vart fall inte i det skedet av processen som de företogs. Fortifikationsverket kan vitsorda en skälig kostnad för en värdering till 35 000 kr exkl. moms.

Kostnaderna i Mark och miljödomstolen har inte varit skäligen påkallade med hänsyn till vad som ovan anförts. Inte heller har nedlagd tid varit skäligen påkallad men hänsyn till målets art. Fortifikationsverket kan således inte vitsorda att det varit skäligen påkallat att lägga ned 123 timmar på åtgärder i målet. Det genomsnittliga timarvodet uppgår till 3 415 kr exkl. moms. Fortifikationsverket kan inte vitsorda något genomsnittligt timarvode eftersom det saknas närmare uppgift om vem som utfört vad i ärendet och hur ersättningen närmare beräknats. Mycket av arbetet som utförts får emellertid förutsättas ha utförts av en yngre och mindre erfaren medarbetare.

*Ombudskostnader tiden före juni 2018 (i ärendet om expropriation)*

För det fall domstolen skulle finna att Brännö bys samfällighetsförening inte är sakägare i målet bestrids ersättningsskyldighet i första hand på den grunden att det endast är sakägare som äger rätt till ersättning enligt Expropriationslagen kap 7 § 1. I andra hand gör Fortifikationsverket gällande att Brännö bys samfällighetsförening inte heller på annan grund äger rätt till ersättning för kostnader i målet. Det ska särskilt anmärkas, att frågan om sakägare ligger inom ramen för domstolens officialprövning.

För det fall domstolen skulle finna att Fortifikationsverket på annan grund är ersättningskyldig för Brännö bys samfällighetsförenings kostnader gör Fortifikationsverket gällande följande.

Endast åtgärderna företagna mellan den 3 juli 2014 och den 1 oktober 2014 är att hänföra till expropriationsärendet. Vad som därefter utförts är antingen att hänföra till Försvarmaktens miljörättsärende som prövades av regeringen parallellt med expropriationsfrågan eller fråga om förhandlingar av arrende under tiden som expropriationsförfarandet pågår. Mark- och miljödomstolen har i mål F 2512-16 prövat frågan om nivån på arrendet under tiden som frågan om expropriation prövas. Nedlagt arbete från och med 2015-03-23 synes vara att hänföra till denna fråga och inte till expropriationen som sådan. Ersättning för kostnader med anledning av tvisten om arrendet har redan tillerkänts Brännö bys samfällighetsförening inom ramen för nyss nämnt mål. Det är värt att notera, att Brännö bys samfällighetsförening i det målet yrkade ersättning med 463 275 kr men endast tillerkändes ersättning med medgivna 225 000 kr.

Nedlagd tid har inte varit skäligen påkallad men hänsyn till målets art. Fortifikationsverket kan således inte vitsorda att det varit skäligen påkallat att lägga ned 62,4 timmar på åtgärder i målet. Det genomsnittliga timarvodet uppgår till 3 574 kr exkl. moms. Fortifikationsverket kan inte vitsorda något genomsnittligt timarvode eftersom det saknas närmare uppgift om vem som utfört vad i ärendet och hur ersättningen närmare beräknats. Det ska även anmärkas, att kostnaderna uppkommit under åren 2014-2018 och i allt väsentligt under åren 2014-2015. Arvodesnivåerna var generellt sett lägre då.

**Brännö bys samfällighetsförening** har anfört följande i rättegångskostnadsfrågan.

Alltsedan det år 2009 klarlades att Känsö tillhörde Brännö Bys Skifteslag och samfälligheten Brännö s:86 bildades har samfällighetsföreningen av Fortifikationsverket hanterats som part, bl.a. i samband med att Fortifikationsverket ansökte om expropriationstillstånd hos Regeringen i november 2013. Även Regeringen har hanterat samfällighetsföreningen

som sakägare (part). Fortifikationsverket har riktat sin talan om expropriation mot samfällighetsföreningen. Samfällighetsföreningen har uppfattat det som att samtliga, inbegripet domstol, ansett att samfällighetsföreningen har varit sakägare eller i vart fall den som företrätt sakägarna. All korrespondens jämte utfärdade förelägganden har riktats mot samfällighetsföreningen som svarat och efterkommit förelägganden.

Oavsett vad domstolen når för rättslig slutsats gällande vem som är sakägare (part) i nu aktuellt mål har Samfällighetsföreningen jämlikt Expropriationslagen 7 kap 1 § rätt att få ersättning för de kostnader som föreningen ådragit sig i samband med expropriationen. Samfällighetsföreningen har efter bästa förmåga sökt tillvarata sina medlemmars, tillika andelsägarna i Brännö s:86, rättigheter. De kostnader som uppkommit i dessa åtgärder har betalats av samfällighetsföreningen. Detta gäller bl.a. de värderingar som åberopats i målet.

Påståendet att samfällighetsföreningen efter mitten av maj 2022 skulle ha ”agerat på egen risk” är direkt felaktigt. Det är dessutom så att fastighetsdomstolen endast översänt vissa handlingar ingivna av enskilda andelsägare i Brännö s:86 och när de väl har översänts endast för kännedom. Domstolen har inte vid något tillfälle före den begäran om prövning av vem som är sakägare som initierats av Fortifikationsverket och som samfällighetsföreningen förelagts att yttra sig över den 22 december 2022 uppmärksamrats på frågeställningen. Samfällighetsföreningen har utgått ifrån att den varit taleberättigad och part i målet alltsedan stämning utfärdades den 8 april 2022. Hade samfällighetsföreningen varit fel part hade stämning inte utfärdats, i synnerhet då det rör sig om ett indispositivt tvistemål och det ligger inom domstolens officialprövning att avgöra partsfrågan redan då. Mot denna bakgrund vore det direkt stötande om samfällighetsföreningen inte skulle erhålla ersättning jämlikt reglerna i Expropriationslagen för sina nedlagda kostnader, innefattande utförda värderingar, i målet om det senare skulle visa sig att officialprövningen var felaktig när stämning utfärdades. Ersättningsreglerna i Expropriationslagen är – i enlighet med regeringsformen 2 kap 15 §, som talar om full ersättning – grundade på principen att expropriationen ska lämna sakägarens förmögenhetsställning orubbad. Detsamma bör gälla i det fall någon felaktigt behandlas som sakägare under mycket lång tid.

I målet vid Mark- och miljödomstolen har samfällighetsföreningen låtit inhämta två oberoende värderingar utförda av mycket välrenommerade värderingsföretag. Då de värderingsutlåtanden som åberopats av Fortifikationsverket har avgörande brister, bl.a. inte utgår ifrån korrekta rättsliga förutsättningar, är dessa utlåtanden de som måste läggas till grund för bedömning av marknadsvärdet. Kostnaderna för dessa utlåtanden är väl inom ramen för vad som kan anses skäligt.

De värdeutlåtanden som åberopats av Fortifikationsverket är materiellt oriktiga och inte oberoende av varandra. Värdeutlåtandet aktbilaga 4 har utförts av Forum Fastighetsekonomi AB. Värdeutlåtandet aktbilaga 5 har enligt handlingen utförts av Värderingsbyrån. Något registrerat bolag med namnet "Värderingsbyrån" går inte att finna hos Bolagsverket. Däremot framgår att Mikael Gröndahl som undertecknat värdeutlåtandet är verksam hos bolaget Värderingsmännen J & P AB. Enligt Bolagsverket är Värderingsmännen J & P AB ett dotterbolag till Forum Fastighetsekonomi Sydost AB. Det senare bolaget ingår i sin tur i samma koncern som Forum Fastighetsekonomi AB. De båda värdeutlåtandena är sålunda nära knutna till varandra och kan knappast vara oberoende av varandra. Trots att de utförts av bolag inom samma koncern har de nått två olika beloppsmässiga värderingar som Fortifikationsverket sedan har sammanvägt. Seriositeten av denna hantering kan starkt ifrågasättas. Att mot den bakgrunden ifrågasätta behovet av och kostnaden för de värderingsutlåtanden som åberopats av Samfällighetsföreningen framstår som märkligt. Dessa är de enda värderingar som finns i målet som är väl underbyggda och utförda av välrenommerade värderingsföretag utan inbördes kontakter och som kan ligga till grund för domstolens bedömning. Kostnaderna är skäliga utifrån det nedlagda arbetet som bl.a. innefattat syn på Brännös:86. De värderingar som utförts inom Forum Fastighetsekonomi har såvitt framgår aldrig besökt Käsö.

Expropriation handlar om det mest ingripande som staten kan göra mot sina medborgare, att tvångsvis frånhända någon fast egendom som måhända varit i deras familjer ägo i många generationer. Till detta kommer att just detta ärende är än mer ingripande eftersom



staten har redan i praktiken lagt beslag på egendomen utan rätt därtill i över 200 år. Att påstå att ett mål om expropriation är av sådan art att inte stora resurser skäligen behöver läggas ned för att tillvarata rätten för de som utsätts för en sådan åtgärd är i direkt strid med lagstiftarens intentioner. Dessutom påstår Fortifikationsverket att mycket av arbetet ”förtutsatts ha utförts av en yngre och mindre erfaren medarbetare”. Påståendet saknar helt stöd. Det är likaledes direkt felaktigt. Huvuddelen av arbetet har utförts av advokater med mer än 25 års erfarenhet av fastighetsrätt och processrätt. Endast vissa utredningsåtgärder har vidtagits av yngre medarbetare.

Frågorna kring expropriation och de processer som pågått gällande det interimistiska beslutet att låta Försvarmakten arrendera Brännö s:86 i avvaktan på tillståndsprövningen hos Regeringen har nära samband. Det har varit ett grannliga arbete att försöka särskilja arbetet i dem, detta i synnerhet eftersom den tidigare ansvarige advokaten Christer Elander har avlidit under tiden som tillståndsprövningen pågått. Samfällighetsföreningen vidhåller att såväl nedlagd tid som arvodesnivå är skäligt med hänsyn till ärendets art och svårighetsgrad samt för att tillvarata Samfällighetsföreningens rätt.

Mark- och miljödomstolen meddelar följande

#### **BESLUT**

1. Mark- och miljödomstolen avvisar Fortifikationsverkets ansökan.
2. Staten genom Fortifikationsverket ska till Brännö bys samfällighetsförening utge ersättning för rättegångskostnader med 432 187 kr, varav 325 937 kr avser ombudsarvode och 106 250 kr avser utlägg. Av ersättningen utgör 86 437 kr moms.

#### **SKÄL FÖR BESLUT**

Fråga om tillstånd till expropriation prövas av regeringen (3 kap. 1 § expropriationslagen (1972:719; ExprL). Enligt 6 § samma kapitel ska expropriationstillståndet fullföljas genom ansökan om stämning till domstol inom ett år från det att tillståndet beviljades, vid äventyr att tillståndet annars förfaller.

I förevarande fall lämnade regeringen den 8 april 2021 Fortifikationsverket tillstånd att genom expropriation med äganderätt ta i anspråk samfälligheten Göteborg Brännö s:86. Staten genom Fortifikationsverket har den 4 april 2022 fullföljt saken genom att ansöka om stämning mot Brännö bys samfällighetsförening med yrkande att med äganderätt få överta samfälligheten Brännö s:86 mot erläggande av en intrångsersättning om 25 MSEK. Fullföljdsansökan är således gjord inom rätt tid.

I målet har gjorts gällande att talan riktas mot fel part; att Brännö bys samfällighetsförening inte äger företräda ägarna till i anläggningen deltagande fastigheter utan att talan ska riktas direkt mot dessa ägare. Avgörande i detta avseende är huruvida frågor hänförliga till äganderättsexpropriation och löseskilling härför ryms inom den förvaltning som enligt 18 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter tillkommer samfällighetsföreningen (LFS). Enligt nämnd bestämmelse är en samfällighetsförenings ändamål att förvalta den samfällighet för vilken den bildats.

Som Fortifikationsverket anfört är det så att en samfällighet i flera legala sammanhang företräds av samfällighetsföreningen. Detta gäller framförallt frågor som kan hänföras till utförande och drift av anläggningen. Den av regeringen beslutade expropriationen syftar till att samfälligheten Göteborg Brännö s:86 ska tas i anspråk av staten med äganderätt. Avgörande för frågan om rätt motpart är då om de med expropriationen sammanhängande frågorna är sådana att de innefattas föreningens förvaltningskompetens enligt 18 § LFS.

Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson Eije Sjödin gör i lagkommentaren till Expropriationslagen (JUNO version 3B) följande bedömning. ”Ägarna till de fastigheter som deltar i en samfällighet torde vara sakägare för det fall samfälligheten är föremål för expropriation. I linje med vad som gäller vid fastighetsbildning torde en samfällighetsförening som handhar förvaltningen enligt lagen om förvaltning av samfälligheter vara att anse som sakägare i stället för de delägande fastighetsägarna. Författarnas bedömning är således att det i ett fall som detta är Brännö bys samfällighetsförening som är statens motpart.

Frågan om vem som är att anse som korrekt motpart synes inte direkt ha varit föremål för något vägledande avgörande. Högsta Domstolen har emellertid i mål NJA 1983 s. 188 gjort följande bedömning vad gäller åtgärder som faller inom en samfällighetsförenings kompetensområde. ”I en rättegång som gäller fråga om fastighets utträde ur anläggnings-samfällighet kan samfällighetsförening emellertid inte på nämnda stadgande (18 § LFS, domstolens kommentar) grunda behörighet att företräda ägarna till övriga i anläggningen deltagande fastigheter.” Detta avgörande/uttalande tyder starkt på att även expropriationsfall bör hanteras på detta sätt. En sådan tolkning stöds även av att en samfällighetsförening inte fritt kan överlåta fast egendom (se 51 § LFS) samt att begreppet förvalta språkligt sett knappast kan anses inbegripa ett avhändande det föremål som föreningen är satt att förvalta.

Vid angivna bedömningar bör ägarna av delägarfastigheterna i Brännö bys samfällighetsförening anses utgöra rätt motpart i expropriationsprocessen. Talan har således väckts mot fel part. Det kan inte komma ifråga att nu, genom partssuccession eller på annat sätt, låta ägarna av delägarfastigheterna i Brännö bys samfällighetsförening träda in i processen istället för samfällighetsförening. Då den mot Brännö bys samfällighetsförening väckta talan inte lagligen kan bifallas bör Fortifikationsverkets talan avvisas.

Vid sådana förhållanden kvarstår att behandla frågan om rättegångskostnader. Mot bakgrund av att talan väckts mot Brännö bys samfällighetsförening och utgången i målet kan det endast komma ifråga att ålägga Fortifikationsverket att utge ersättning till föreningen.

Enligt 7 kap. 1 § ExprL ska, om expropriationstillstånd beviljats, den exproprierande svara för samtliga kostnader som uppkommit i ärendet om tillstånd till expropriation, i målet vid mark- och miljödomstolen och i ärendet om expropriationsersättningens fördelning, allt i den mån ej annat följer av 18 kap. 6 eller 8 § rättegångsbalken eller vid en motsvarande tillämpning av något av dessa lagrum.

Det skulle med fog kunna hävdas att Mark- och miljödomstolen bort avvisa Fortifikationsverkets talan i anslutning till att stämningsansökan gavs in. Partsfrågan är emellertid inte

helt okomplicerad – något som inte minst framgår av att regeringen behandlat Brännö bys samfällighetsförening som motpart i expropriationsärendet – och det är först sedan ägare till i Brännö bys samfällighetsförening deltagande fastigheter väckt frågan som den s.a.s. kommit upp på bordet. Under alla förhållanden är det Fortifikationsverket som väckt talan mot Brännö bys samfällighetsförening och som ytterst har att svara för de kostnader som följt på detta. Det följer även av 7 kap. 1 § ExprL att den exproprierande har att svara för samtliga kostnader som uppkommit i målet vid mark- och miljödomstolen.

Vad gäller processen i Mark- och miljödomstolen får anses att Brännö bys samfällighetsförening haft fog för att anlita ombud och att Fortifikationsverket bör stå ansvaret för ombudskostnaderna intill skäligt belopp. Mark- och miljödomstolen delar Fortifikationsverkets bedömning att vad som har förevarit i målet inte rimligen kan motivera ersättning för ombudsarbete i 123 timmar. Sammantaget kan det inte anses motiverat med ersättning för mer än 50 timmar. Timkostnaden 3 415 kr exkl. moms är hög, men torde vara marknadsmässig.

Vad gäller värderingar stadgas i 4 kap. 12 § ExprL att Mark- och miljödomstolen ska verka för att utredningen i målet får den inriktning och omfattning som är lämplig med hänsyn till målets beskaffenhet, se till att onödiga utredningar icke förebringas i målet samt genom särskilt beslut meddela s.k. utredningsbeslut. Mot denna bakgrund kan förfarandet att själv föranstalta om två värderingar ifrågasättas; åtminstone i det skede av processen då värderingarna beställdes. Samtidigt kan värderingarna komma att ha visst värde fortsättningsvis, varför ersättning för en av värderingar bör kunna medges. Ersättning bör därför i värderingshänseende utgå med 85 000 kr exkl. moms.

Vad slutligen gäller den ersättning som belöper på tiden före det ansökan om stämning gavs in till domstolen framgår av ingiven specifikation att åtskilligt arbete har samband med de arrenderiskussioner/förhandlingar som har förekommit mellan parterna. Dessa poster är inte ersättningsgilla i detta mål. Sammantaget bör ersättning i denna del utgå för arbete i 30 timmar med en timkostnad om 3 000 kr exkl. moms.

Vid angivna bedömningar ska Fortifikationsverket förpliktas att utge ersättning till Brännö  
bys samfällighetsförening med 345 750 kr exkl. moms.

**HUR MAN ÖVERKLAGAR**, se bilaga (MMD-11)

Överklagande senast den 11 april 2023 (med hänsyn till mellankommande helg)

Göran Stenman



## Hur man överklagar

MMD-11

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

### Överklaga skriftligt inom 3 veckor

Ditt överklagande ska ha kommit in till domstolen inom 3 veckor från beslutets datum. Sista datum för överklagande finns på sista sidan i beslutet.

### Så här gör du

1. Skriv mark- och miljödomstolens namn och målnummer.
2. Förklara varför du tycker att beslutet ska ändras. Tala om vilken ändring du vill ha och varför du tycker att Mark- och miljööverdomstolen ska ta upp ditt överklagande (läs mer om prövningstillstånd längre ner).
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 samt 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. Skriv under överklagandet själv eller låt ditt ombud göra det.
6. Skicka eller lämna in överklagandet till mark- och miljödomstolen. Du hittar adressen i beslutet.

### Vad händer sedan?

Mark- och miljödomstolen 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 domstolen överklagandet och alla handlingar i målet vidare till Mark- och miljööverdomstolen.

Har du tidigare fått brev genom förenklad delgivning, kan även Mark- och miljööverdomstolen skicka brev på detta sätt.

### Prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen

När överklagandet kommer in till Mark- och miljööverdomstolen tar domstolen först ställning till om målet ska tas upp till prövning.

Mark- och miljööverdomstolen ger prövningstillstånd i fyra olika fall.

- Domstolen bedömer att det finns anledning att tvivla på att mark- och miljödomstolen dömt rätt.
- Domstolen anser att det inte går att bedöma om mark- och miljödomstolen har dömt rätt utan att ta upp målet.
- Domstolen behöver ta upp målet för att ge andra domstolar vägledning i rättstillämpningen.
- Domstolen bedömer att det finns synnerliga skäl att ta upp målet av någon annan anledning.

Om du *inte* får prövningstillstånd gäller det överklagade beslutet. Därför är det viktigt att i överklagandet ta med allt du vill föra fram.

### Vill du veta mer?

Ta kontakt med mark- och miljödomstolen om du har frågor. Adress och telefonnummer hittar du på första sidan i beslutet.

Mer information finns på [www.domstol.se](http://www.domstol.se).