



FÖRELÄGGANDE
2025-03-19

Aktbilaga 14

Mål nr

ÖF 5877-24 JS 46

Anges vid kontakt med Högsta domstolen

Advokat Lars Gahnström

Fortifikationsverket ./ Brännö Bys Samfällighetsförening
angående **avvisning**

Högsta domstolen har meddelat prövningstillstånd i detta mål.

Ni ska senast den 10 april 2025 till Högsta domstolen sända eller lämna in svarsskrivelse över bifogade inlagor.

Bifogade handlingar: aktbilaga 1, 3-9, samt beslut om prövningstillstånd och tidsplan aktbilaga 11 och 12.

Enligt uppdrag av Axel Johnsson

Bibbi Englund Wikström
Telefon 08-561 667 10

UPPLYSNINGAR

För upplysningar kan Ni vända Er till Högsta domstolen

Dok.Id 319645

HÖGSTA DOMSTOLEN	Postadress	Telefon 08-561 666 00	Expeditionstid
Riddarhustorget 8	Box 2066	Telefax -	08:45–12:00
	103 12 Stockholm	E-post: hogsta.domstolen@dom.se	13:15–15:00
		www.hogstadamstolen.se	



Till
Högsta domstolen

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 23

INKOM: 2024-07-24
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 1

ÖVERKLAGANDE

KLAGANDE: Staten genom Fortifikationsverket
631 89 Eskilstuna

OMBUD: Advokaten Henrik Asklund
Advokatbyrån Sigeman & Co
Anna Lindhs plats 4
211 19 Malmö

MOTPART: Brännö bys samfällighetsförening, 717906-1473
Husviksvägen
430 85 Brännö

OMBUD: Ombud: Advokaterna Lars Gahnström och Jörgen Larsson
Wistrand Advokatbyrå Göteborg KB
Box 11920
404 39 Göteborg

**ÖVERKLAGAT
BESLUT:** Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut av den 25 juni 2024 i
mål nr ÖF 4341-23

I egenskap av ombud för Fortifikationsverket får undertecknad härmed överklaga Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut enligt följande.

1. YRKANDE

1.1 Fortifikationsverket yrkar att Högsta domstolen

i första hand förklarar att Brännö bys samfällighetsförening äger rätt att företräda samfälligheten Göteborg Brännö s:86 i förevarande mål och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning, och

i andra hand återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

2. SKÄLEN FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND SAMT UTVECKLING AV SKÄLEN FÖR ÖVERKLAGANDET

2.1 Fortifikationsverket hemställer om anstånd med att komma in med skälen för prövningstillstånd samt skälen för ändring av Mark- och miljööverdomstolens dom till den 31 augusti 2024. Hemställan om anstånd grundar sig främst på överlappande semesterperioder hos ombud och kontaktpersoner hos Fortifikationsverket men även på hög arbetsbelastning och målets synnerliga betydelse för Fortifikationsverket.

Malmö den 4 juli 2024



Henrik Asklund



Till
Högsta domstolen, R23

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 23

INKOM: 2024-08-29
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 3

KOMPLETTERANDE ÖVERKLAGANDE

ÖF 5877-24 Fortifikationsverket ./ Brännö Bys Samfällighetsförening

I egenskap av ombud för Fortifikationsverket får undertecknad härmed komma in med kompletterande överklagande av Mark- och miljööverdomstolens beslut i mål ÖF 4341-23 av den 25 juni 2024.

1. YRKANDE

1.1 Fortifikationsverket vidhåller yrkandet såsom det framställts i överklagandet av den 4 juli 2024, nämligen.

1.2 Fortifikationsverket yrkar att Högsta domstolen

i första hand förklarar att Brännö bys samfällighetsförening (nedan Samfällighetsföreningen) äger rätt att företräda samfälligheten Göteborg Brännö s:86 (nedan "Samfälligheten") i förevarande mål och återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning, och

i andra hand återförvisar målet till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning.

2. TVISTEFRÅGOR

- 2.1 Den första tvistefrågan gäller vem som äger rätt att företräda Samfälligheten i ett mål om fastställande av expropriationsersättning. Ska Samfälligheten företrädas av Samfällighetsföreningen som förvaltar Samfälligheten eller Samfällighetens delägare.
- 2.2 Den andra tvistefrågan gäller om det varit rätt av mark- och miljödomstolen att avvisa Fortifikationsverkets talan trots att det efter kungörelse av stämningsansökan och kallelse på okända sakägare blivit känt att det finns andra sakägare än Samfällighetsföreningen, nämligen delägarna i Samfälligheten, om Samfällighetsföreningen inte skulle anses vara behörig att företräda Samfälligheten.

3. SKÄL FÖR ÄNDRING AV MARK- OCH MILJÖÖVERDOMSTOLENS BESLUT

- 3.1 *Bakgrund avseende tidigare handläggning av expropriationsärendet*
- 3.1.1 Fortifikationsverket ansökte den 26 november 2013 hos regeringen om tillstånd att genom expropriation ta i anspråk fastigheten Göteborg Brännö s:86. I en ansökan om expropriationstillstånd ska sökanden enligt expropriationslagen (ExL) 3 kap 2 § ange yrkandet och de omständigheter på vilka det grundas, fastighet som beröres av expropriationen samt namn och adress på samtliga för sökanden kända sakägare. De uppgifter som ska finnas i en ansökan om expropriationstillstånd har sin motsvarighet i de uppgifter som ska ges in till mark- och miljödomstolen enligt ExL 5 kap 5 § vid ansökan om stämning för fastställande av ersättning. Det är således samma uppgifter som ska ges in i de olika skedena av en expropriation av ett markområde.
- 3.1.2 Fortifikationsverket angav i sin ansökan om tillstånd till expropriation av fastigheten Göteborg Brännö s:86 att sakägare var Brännö Bys samfällighetsförening, Bilaga 1 sidan 14.
- 3.1.3 Av regeringens beslut, Bilaga 1 till ansökan om stämning, framgår att regeringen också har behandlat Brännö Bys samfällighetsförening som sakägare. Detta framgår även av regeringens akt, vilken Mark- och miljööverdomstolen inhämtade under sin prövning av målet. Med anledning av ansökan skrev

Samfällighetsföreningen genom ombud till Regeringskansliet i enlighet med Bilaga 2 och anmälde att Samfällighetsföreningen skulle beredas tillfälle att yttra sig inom ramen för tillståndsärendet. I skrivelse av den 5 december 2013 meddelade Regeringskansliet till Samfällighetsföreningen att eventuellt yttrande från Länsstyrelsen i Västra Götalands län kommer att kommuniceras med parterna, Bilaga 3. Efter att yttrande från Länsstyrelsen inkommit översändes detta till Samfällighetsföreningen för eventuellt yttrande, Bilaga 4.

- 3.1.4 Av kommentaren till expropriationslagen¹ framgår att förvaltningslagens regler för förvaltningsärenden är tillämplig och att den tillämpas på motsvarande sätt på regeringsärenden. I detta ligger exempelvis att alla berörda parter ska beredas tillfälle att yttra sig. Regeringskansliet kommunicerade överhuvudtaget inte med Samfällighetens delägare utan endast med Samfällighetsföreningen. Det kan inte förstås på annat sätt än att regeringen gjorde bedömningen att Samfällighetsföreningen var sakägare och part i ärendet och den som förde Samfällighetens talan.
- 3.1.5 Regeringen beslutade den 20 februari 2014 med stöd av ExL 3 kap 3 § att Försvarmakten i avvaktan på att tillståndsfrågan blir slutligt avgjord, inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt hittillsvarande nyttjande av Samfälligheten, Bilaga 5. Samfällighetsföreningen vände sig därefter till Mark- och miljödomstolen i egenskap av fastighetsägare och yrkade att domstolen skulle fastställa ersättningen för Försvarmaktens fortsatta nyttjande av fastigheten. Av ExL 3 kap 3 § andra stycket framgår att fastighetsägaren kan tillerkännas sådan ersättning. I det målet ansågs Samfällighetsföreningen således som fastighetsägare enligt expropriationslagens regler.²
- 3.1.6 Sammanfattningsvis, så har Samfällighetsföreningen ansetts vara sakägare och part i tillståndsprocessen och fastighetsägare och part i processen om ersättning för nyttjandet av Samfällighetens mark.

¹ Se Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson och Eije Sjödin, Expropriationslagen, En Kommentar (7 juli 2022, Juno, Version 3B), kommentaren till 3 kap 1 §.

² Mark- och miljödomstolens dom av den 13 mars 2018 i mål F 2512-16, Bilaga 6.

- 3.2 *Fortifikationsverkets talan i målet och mark- och miljödomstolens handläggning av densamma*
- 3.2.1 I sin ansökan om stämning i målet har Fortifikationsverket angett Samfällighetsföreningen som svarande samt angett att Samfällighetsföreningen är sakägare. Vidare har Fortifikationsverket yrkat att med äganderätt överta samfälligheten Brännö s:86 i Göteborgs kommun samt att för äganderätten till samfälligheten Brännö s:86 utge intrångsersättning med sammanlagt tjugofem miljoner (25 000 000) kronor. Yrkandet anger således att ersättningen ska utges till samfälligheten och inte till Samfällighetsföreningen.
- 3.2.2 Domstolen ska, om den inte avisar stämningensansökan, utfärda stämning på fastighetsägaren och övriga kända sakägare³. Stämning ska även alltid utfärdas på okända sakägare som möjligen finns.⁴ Om domstolen anser att det föreligger brister i stämningensansökan ska domstolen förelägga den som väckt talan att avhjälpa bristen.⁵
- 3.2.3 Vid en rättegång i mark- och miljödomstolen ska i tillämpliga delar gälla vad som är föreskrivet om tvistemål i allmän domstol såvida inte avvikande bestämmelser har meddelats i annan författning.⁶ Det innebär att rättegångsbalkens regler är subsidiärt tillämpliga i förhållande till mark- och miljödomstolar och rättegångsreglerna i 5 kap expropriationslagen.⁷
- 3.2.4 Enligt reglerna i rättegångsbalken ska domstolen utfärda stämning mot svaranden.⁸ I detta avseende skiljer sig således expropriationslagens bestämmelser från rättegångsbalkens bestämmelser eftersom expropriationslagen föreskriver att stämning ska utfärdas mot fastighetsägaren och övriga kända sakägare. Vidare så ska en sakägare stämmas om denne blivit känd först sedan stämning utfärdats.

³ ExL 5 kap 6 § st. 1.

⁴ ExL 5 kap 6 § st. 3.

⁵ Se Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson och Eije Sjödin, Expropriationslagen, En Kommentar (7 juli 2022, Juno, Version 3B), kommentaren till 5 kap 5 §, Gemensamt för första och andra stycket.

⁶ Lagen om mark- och miljödomstolar 4 kap 1 §.

⁷ Se Anders Dahlsjö, Magnus Hermansson och Eije Sjödin, Expropriationslagen, En Kommentar (7 juli 2022, Juno, Version 3B), kommentaren till 5 kap.

⁸ Rättegångsbalken 42 kap 5 §.

3.2.5 Mark- och miljödomstolen utfärdade stämning på Samfällighetsföreningen och på okända sakägare. Efter kungörelse av stämningsansökan inkom flera ägare till delägarfastigheter i samfälligheten med yttrande till mark- och miljödomstolen där de gjorde gällande att Samfällighetsföreningen inte var behörig att företräda ägarna till delägarfastigheterna i målet hos mark- och miljödomstolen.⁹

3.3 *Frågan om vem som äger rätt att företräda Samfälligheten*

3.3.1 Mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen har kommit fram till att Samfällighetsföreningen inte är rätt motpart till Fortifikationsverket vad gäller frågan om vilken ersättning som ska utgå vid expropriationen. Denna slutsats är felaktig.

3.3.2 Regeringen har, i samband med prövningen av om Fortifikationsverket genom expropriation ska ges rätt att ta Samfälligheten i anspråk, bedömt Samfällighetsföreningen som rätt part att företräda Samfälligheten. Såsom tidigare konstaterats, punkt 3.1.4, är förvaltningslagens regler tillämpliga på tillståndsförfarandet och regeringen har haft att kommunicera med alla berörda parter. Inom ramen för tillståndsprocessen har endast Samfällighetsföreningen hörts och dessa har företrätt samfälligheten i egenskap av sakägare. Sakägare och vem som äger företräda Samfälligheten och utgöra part inom ramen för expropriationsprocessen kan inte vara olika i tillståndsdelen och ersättningsdelen. Redan denna omständighet, att Samfällighetsföreningen var motpart i tillståndsprocessen, talar med styrka för att Samfällighetsföreningen även är att anse som rätt motpart till Fortifikationsverket i det aktuella målet.

3.3.3 I kommentaren till expropriationslagen i anslutning till 1 kap 5 § under rubriken *”Fastighetens ägare”* anger författarna. *”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 istället för de delägande fastighetsägarna.”* I kommentaren pekas således en samfällighetsförening ut som part i expropriationsmål om denna förvaltar samfälligheten. I det nu aktuella målet förvaltar Samfällighetsföreningen

⁹ Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut i mål ÖF 4341-23 av den 25 juni 2024.

Samfälligheten och är således i enlighet med citatet ovan att betrakta som rätt motpart.

- 3.3.4 Vid en utblick i angränsande lagsstiftning, fastighetsbildningslagen, kan konstateras att en samfällighetsförening företräder en samfällighet. I prop. 1988/89:77 s 83 sägs bl.a. följande.

”Angår en förrättning samfälld mark, blir enligt nu nämnda huvudregel ägarna av de fastigheter som har del i samfälligheten sakägare. Härifrån görs dock ett undantag i andra meningen beträffande fall då samfälligheten är föremål för föreningsförvaltning enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL. I ett sådant fall är istället föreningen sakägare. Föreningen och delägarna är således inte samtidigt sakägare när förrättningen angår den samfällda marken. Rör förrättningen däremot delaktighet i samfälligheten är föreningen inte sakägare.”

- 3.3.5 Det är värt att notera, att undantaget när samfällighetsföreningen inte är sakägare är när förrättningen rör delaktighet i samfälligheten, se nedan under punkten 3.3.11.
- 3.3.6 Det förhåller sig på samma sätt enligt anläggningslagen och ledningsrättslagen, att när det finns en samfällighetsförening företräds samfälligheten av denna.
- 3.3.7 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 förenings förvaltning faller därför utanför en samfällighetsförenings kompetensområde.
- 3.3.8 I förarbeten har vad som menas med förvaltning respektive kompetensområde utvecklats och därvid har det bl.a. uttalats att en samfällighetsförening ska vara behörig att ansöka om fastighetsreglering, och att detta ska omfatta rätten att föra delägarnas talan vid fastighetsbildningsförrättningen.¹⁰

¹⁰ Prop. 1973:160 s 332–335, 375–377, 416–417 och 568.

- 3.3.9 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 samfällighetsföreningens behörighetsområde, och inte på de enskilda delägarna. Regeringsrätten avvisade därför deras ansökan. Av intresse är särskilt att ett genomförande av den i målet aktuella detaljplanen antogs medföra expropriation av det område som belastades av samfälligheten.
- 3.3.10 Samtliga ovan nämnda förhållanden talar med styrka för att Samfällighetsföreningen är rätt part i målet.
- 3.3.11 Mark- och miljödomstolen har i sitt beslut hänvisat till NJA 1983 s 188. Rättsfallet rör ett utträde ur en samfällighetsförening. Vid en sådan situation har Högsta domstolen funnit att en samfällighetsförening inte kan vara part, utan istället är det delägarna som är parter. Detta avgörande ligger helt i linje med hur en motsvarande situation hanteras enligt fastighetsbildningslagen.¹¹
- 3.3.12 Mark- och miljödomstolen synes ha tillmätt NJA 1983 s 188 en avgörande betydelse för att samfällighetsföreningen inte ska anses vara rätt part. Enligt Fortifikationsverket är denna slutsats felaktig och står också i strid med hur sakägarbegreppet hanteras i annan lagstiftning.
- 3.3.13 Mark- och miljödomstolen har vidare tillmätt 51 § lagen om förvaltning av samfällighet, att en samfällighetsförening inte fritt får överlåta fast egendom, betydelse i sin bedömning. Fråga är emellertid inte om en överlåtelse, utan expropriation där regeringen redan fastslagit att Fortifikationsverket äger rätt att ta Samfälligheten i anspråk. Frågan om avhändandet av egendomen är således

¹¹ Se sista meningen i citatet ovan under punkten 3.3.4.

redan avgjord och nu återstår för domstolen att ta ställning till vilken ersättning som ska utgå för ianspråktagandet av Samfälligheten.

- 3.3.14 Slutligen har mark- och miljödomstolen uttalat att begreppet förvalta språkligt sett knappast kan anses inbegripa ett avhändande. På under punkten 3.3.13 anförda skäl, att fråga inte är om avhändande av Samfälligheten, är uttalandet felaktigt och ger inte stöd för den slutsats till vilken domstolen kommer.
- 3.3.15 Mark- och miljööverdomstolen har i sitt beslut tagit en annan utgångspunkt för sin bedömning av om Fortifikationsverkets talan bort avvisas. Under rubriken "Mark- och miljööverdomstolens skäl" anges följande. "Till stöd för att Brännö bys samfällighetsföreningen ska anses vara rätt part i målet har Fortifikationsverket bl.a. hänvisat till 5 kap 23 § expropriationslagen." Fortifikationsverket har emellertid inte åberopat nämnda bestämmelse till stöd för vem som ska anses vara rätt motpart. Fortifikationsverket har åberopat bestämmelsen i frågan om till vem ersättningen ska utbetalas.¹²
- 3.3.16 Mark- och miljööverdomstolen bygger därefter sitt ställningstagande på en tolkning av den omnämnda bestämmelsen. Domstolens resonemang är inte alltigenom enkelt att följa och det framstår även som att dess ställningstagande förstärks utan att några tolkningsdata tillförs. Mark- och miljööverdomstolen anger följande. "*Tvärtom synes lagtexten och dess förarbeten utgå från att det är de enskilda delägarna som är sakägare men att det finns en möjlighet att bestämma gemensam ersättning under vissa förutsättningar.*"¹³ Utan att domstolen därefter uttalar något som har betydelse för förståelsen av hur expropriationslagen ska tolkas med avseende på sakägarbegreppet och vem som ska vara part i ett mål som berör expropriation av en samfällighet konkluderar domstolen följande. "*Tvärtom anser Mark- och miljööverdomstolen att det av lagen följer att det är delägarna som är sakägare i målet. Som nämnts ovan framgår av förarbetena till fastighetsbildningslagen att delägarna och föreningen inte kan vara sakägare samtidigt. Detta gäller enligt domstolens*

¹² Yttrande till mark- och miljödomstolen av den 21 december 2022, ingressen och punkterna 1.2 och 1.3.

¹³ Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut i mål ÖF 4341-23 av den 25 juni 2024 sidan 9 tredje stycket.

*bedömning även vid tillämpning av expropriationslagen.*¹⁴ Domstolen tar på några rader klivet från "synes" till "att det av lagen följer". Detta språng står oförklarat och saknar stöd.

- 3.3.17 Den tolkning som Mark- och miljööverdomstolen gör är felaktig då domstolen sammanblandar till vem som ersättningen ska utbetalas med frågan om vem som äger företräda samfälligheten i frågan. Stöd för domstolens slutsats att delägarna ska anses vara sakägare saknas i såväl lagtext som de förarbeten till vilka domstolen hänvisar.
- 3.3.18 Mark- och miljööverdomstolen behandlar överhuvudtaget inte de argument som Fortifikationsverket anfört. Det är särskilt anmärkningsvärt att domstolen inte ger en förklaring till att Samfällighetsföreningen har ägt företräda Samfälligheten i tillståndsprocessen inför regeringen och där varit att betrakta som sakägare men att Samfällighetsföreningen inte i den efterföljande ersättningsprocessen ska utgöra part. I stället ska det i den sistnämnda processen vara Samfällighetens delägare som ska vara Fortifikationsverkets motpart. I sammanhanget är värt att notera, att notera att mark- och miljödomstolen i målet om ersättning för nyttjandet ansåg att Samfällighetsföreningen var fastighetsägare.¹⁵ I den nu aktuella processen är det, enligt domstolarna, delägarna som anses som fastighetsägare. Ställningstagandet från domstolarna har varit fullständigt oförutsägbart för Fortifikationsverket och det kan få väldigt ingripande konsekvenser på viktiga samhällseliga intressen om beslutet skulle stå sig.
- 3.3.19 Sammanfattningsvis menar Fortifikationsverket att, Samfällighetsföreningen är rätt part och att det på denna grund var felaktigt av mark- och miljödomstolen och Mark- och miljööverdomstolen att avvisa Fortifikationsverkets talan.

¹⁴ Mark- och miljööverdomstolens slutliga beslut i mål ÖF 4341-23 av den 25 juni 2024 sidan 10 första stycket.

¹⁵ Se punkten 3.1.5 ovan.

- 3.4 *Frågan om det var rätt av mark- och miljödomstolen att avvisa Fortifikationsverkets talan för det fall Samfällighetsföreningen inte är behörig att företräda Samfälligheten.*
- 3.4.1 På sätt anförts under punkten 3.2.1 ovan har Fortifikationsverket angett de uppgifter som ska anges i ansökan om stämning. Fortifikationsverket har angett såväl sakägare som fastighet (Samfälligheten). Domstolen har bedömt att stämningsansökan uppfyller de i lagen uppställda kraven. Vid dessa förhållanden ska domstolen utfärda stämning mot fastighetsägaren och kända sakägare. Stämning enligt expropriationslagen utfärdas till skillnad mot i tvistemål inte mot den som anges vara svarande utan mot andra i lagen särskilt angivna rättssubjekt, fastighetsägaren och kända sakägare. Vidare ska stämning utfärdas mot sakägare som blivit kända under processen. Det är således inte, till skillnad mot i ett tvistemål, genom stämningsansökan klart vem som kommer att bli part i rättegången. Expropriationslagen har genom bestämmelserna i 5 kap 6-8 §§ hanterat denna ovisshet om vem som ska komma att bli den exproprierande partens motpart/motparter.
- 3.4.2 Mark- och miljödomstolen har utfärdat stämning mot Samfällighetsföreningen på grundval av de uppgifter som Fortifikationsverket lämnat. Mark- och miljödomstolen måste då ha gjort bedömningen att samfällighetens ägare ska anses vara Samfällighetsföreningen, eller i vart fall att denna ska representera fastighetsägaren. Fortifikationsverket har angett Samfällighetsföreningen som sakägare. Däremot har inte Fortifikationsverket pekat ut Samfällighetsföreningen som fastighetsägare. Denna bedömning måste domstolen ha gjort ex officio, vilket är helt i sin ordning. Om domstolen därefter och efter att delägare i Samfälligheten påtalat att de ska vara att betrakta som sakägare och därmed part i målet, har det ankommit på domstolen att även utfärda stämning på samtliga delägare i Samfälligheten, jfr ExL 5 kap 8 §.
- 3.4.3 Mark- och miljööverdomstolen har i sina skäl angett att den ovan nämnda bestämmelsen inte blir tillämplig om den ursprungligen instämnda sakägarkretsen ersätts med en ny sakägarkrets. Domstolen förklarar emellertid inte varför det inte skulle vara möjligt. Fortifikationsverket menar, att det ankommit på domstolen att utfärda stämning mot fastighetsägare och sakägare. Domstolen ska enligt expropriationslagen inte utfärda stämning mot den av

käranden utpekade svaranden. I detta avseende skiljer sig expropriationslagens regler från rättegångsbalkens regler. På sätt ovan anförts äger expropriationslagen företräde framför rättegångsbalkens regler. Mark- och miljödomstolen skulle, om den gjorde bedömningen att delägarna var sakägare och rätt part i målet, ha utfärdat stämning mot dessa i det ursprungliga skedet. I vart fall skulle domstolen ha gjort det efter det att denna konstaterat att Samfällighetsföreningen inte ägde företräda Samfälligheten i målet. Expropriationslagen 5 kap 8 § är direkt tillämplig i den ifrågavarande situationen.

- 3.4.4 Fortifikationsverket menar således att målet ska återförvisas till mark- och miljödomstolen för fortsatt handläggning varvid mark- och miljödomstolen ska utfärda stämning mot delägarna i Samfälligheten.

4. SKÅL FÖR PRÖVNINGSTILLSTÅND

- 4.1 Av såväl mark- och miljödomstolens som Mark- och miljööverdomstolens skål för respektives beslut framgår att det saknas vägledande domar i frågan om vem som ska företräda en samfällighet vid en process om ersättning vid expropriation. Det framgår också att det saknas svar på frågan i lagtext och i förarbeten. Vidare framgår det att partsfrågan är komplicerad i en situation av förevarande slag. Det är av väsentlig betydelse för framtida rättstillämpning att det klargörs vem som ska anses vara rätt part vid ett mål om fastställande av ersättning vid expropriation av en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening. Även frågan om hur ExL 5 kap 8 § ska tillämpas saknar belysning i rättspraxis. En exproprierande part ska inte behöva leva i tvivelsmål om vem som är att anse som motpart i ett mål av aktuellt slag. Den exproprierande parten riskerar genom oklarheten att göra en betydande rättsförlust.
- 4.2 Expropriationslagen föreskriver att talan ska väckas inom ett år från det att den exproprierande parten erhöLL tillstånd till expropriationen. Part som önskar exproprieras en fastighet har endast rätt att ansöka om nytt tillstånd för expropriation av samma markområde om särskilda skål föreligger.¹⁶ På av ovan

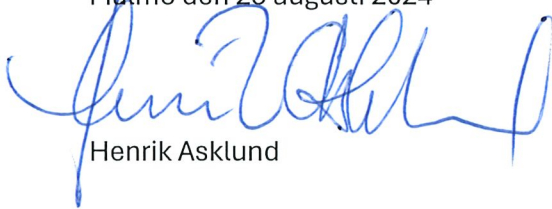
¹⁶ ExL 3 kap 6 §.

anförda skäl är Mark- och miljööverdomstolens beslut felaktigt. Med hänsyn till de synnerligen allvarliga konsekvenser som Mark- och miljööverdomstolens felaktiga beslut kan få för Fortifikationsverket och för allmänna intressen föreligger synnerliga skäl att ta upp målet till prövning.

5. BEVISNING

5.1 Fortifikationsverket åberopar inte någon bevisning i målet.

Malmö den 29 augusti 2024



Henrik Asklund



FORTIFIKATIONSVERKET

Datum

2013-11-26

Beteckning

1680/2010

Regeringskansliet
Socialdepartementet
103 33 Stockholm

HÖGSTA DOMSTOLEN R 23
Sid nr
INKOM: 2024-08-29
MÅNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 4

Fortifikationsverkets handläggare, direkttelefon

Lennart Kjellin, 010-44 44 399

Chefsjurist

ANSÖKAN OM TILLSTÅND TILL EXPROPRIATION AV FASTIGHETEN GÖTEBORG BRÄNNÖ S:86

1 YRKANDEN

- 1.1 Fortifikationsverket får härmed för Försvarsmaktens behov och med stöd av 2 kap. 6 § expropriationslagen (1972:719) begära regeringens tillstånd att, genom expropriation med äganderätt, ta i anspråk fastigheten Göteborg Brännö S:86 ("Fastigheten"), belägen inom Göteborgs södra skärgård.
- 1.2 Fortifikationsverket anhåller vidare om regeringens förordnande enligt 3 kap. 3 § expropriationslagen att staten inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt hittillsvarande nyttjande av Fastigheten intill dess att tre månader har förflutit från det att expropriationsansökan prövades.

2 GRUNDER FÖR STATENS EXPROPRIATIONSANSPRÅK

Bakgrund

- 2.1 Fastigheten har varit föremål för en äganderättsutredning som har utförts av Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län. Den bakomliggande anledningen till utredningen är att Fastigheten inte fanns upptagen i fastighetsregistret och att äganderätten till densamma var oklar. Äganderättsutredningen utmynnade i en äganderättsförteckning i vilken staten



FORTIFIKATIONSVERKET

Datum

2013-11-26

Beteckning

1680/2010

Regeringskansliet
Socialdepartementet
103 33 Stockholm

Sid nr

1(14)

Fortifikationsverkets handläggare, direkttelefon

Lennart Kjellin, 010-44 44 399

Chefsjurist

ANSÖKAN OM TILLSTÅND TILL EXPROPRIATION AV FASTIGHETEN GÖTEBORG BRÄNNÖ S:86

1 YRKANDEN

- 1.1 Fortifikationsverket får härmed för Försvarsmaktens behov och med stöd av 2 kap. 6 § expropriationslagen (1972:719) begära regeringens tillstånd att, genom expropriation med äganderätt, ta i anspråk fastigheten Göteborg Brännö S:86 ("Fastigheten"), belägen inom Göteborgs södra skärgård.
- 1.2 Fortifikationsverket anhåller vidare om regeringens förordnande enligt 3 kap. 3 § expropriationslagen att staten inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt hittillsvarande nyttjande av Fastigheten intill dess att tre månader har förflutit från det att expropriationsansökan prövades.

2 GRUNDER FÖR STATENS EXPROPRIATIONSANSPRÅK

Bakgrund

- 2.1 Fastigheten har varit föremål för en äganderättsutredning som har utförts av Lantmäterimyndigheten i Västra Götalands län. Den bakomliggande anledningen till utredningen är att Fastigheten inte fanns upptagen i fastighetsregistret och att äganderätten till densamma var oklar. Äganderättsutredningen utmynnade i en äganderättsförteckning i vilken staten



utpekades som ägare till bl.a. Stora Käsö och Käsö Fjärskär, Suggorna, Galten och Kvällhatten, samtliga öar belägna inom Fastigheten i Göteborgs skärgård. Förrättningen överklagades till Fastighetsdomstolen vid Göteborgs tingsrätt av ägare till fastigheterna Brännö 1:7, 1:31 och 5:11. Fastighetsdomstolen avlog överklagandet och förordnade att staten hade bättre rätt till Fastigheten. Utslaget överklagades sedermera till Hovrätten för Västra Sverige som ändrade lantmäterimyndighetens beslut och fastighetsdomstolens utslag på så sätt att delägarna i Brännö Bys skifteslag (nu Sakägarna) hade bättre rätt än staten till Fastigheten. Hovrättens dom överklagades till Högsta domstolen som den 19 mars 2010 beslutade att inte meddela prövningstillstånd, varför hovrättsdomen står fast.

2.2 Staten har sedan början av 1800-talet fram till äganderättsutredningen, trots sig vara lagfaren ägare av Fastigheten. Statens förfogande över Fastigheten har även alltså sedan början av 1800-talet varit exklusivt och utnyttjandet intensivt. Samtliga byggnader och anläggningar på Fastigheten ägs av staten genom Fortifikationsverket.

2.3 Försvarsmakten bedriver sedan 1930-talet militär verksamhet på Fastigheten. Fastigheten och omgivande vattenområde och småöar utgör riksintresse för totalförsvaret. Fastigheten är dessutom belägen inom ett större skärgårdsområde som utgör riksintresse för kulturmiljövården och för friluftslivet. Delar av Fastigheten är sedan år 1922 fridlyst. Obehöriga får inte landstiga på ön. Fastigheten blev år 1939 med tillägg 1944 byggnadsminnesmärke med skydd enligt kungörelsen (1929:744) med föreskrifter rörande det offentliga byggnadsväsendet och är numera statligt byggnadsminne enligt förordning (1988:1229) om statliga byggnadsminnen. Skyddsföreskrifter fastställdes av regeringen den 29 juni 1995. Tio stycken byggnader ingår i byggnadsminnet. Skyddsföreskrifterna har följande lydelse.

- Byggnaderna får inte rivas eller flyttas, ej heller till sitt yttre byggas om eller på annat sätt förändras.



- Inne i byggnaderna får ingrepp inte göras i bärande stommar och ursprunglig rumsindelning.
- Ingrepp i äldre fast inredning får inte göras i Kanslihuset och Parloiren.
- Byggnaderna skall underhållas så att de inte förfaller. Vård- och underhållsarbeten skall utföras med traditionella byggnadsmaterial och färger på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar.
- Parken ingår i byggnadsminnet och skall vårdas enligt vårdplan så att dess karaktär bibehålls.
- Det som ingår i situationsplanen (hela Fastigheten) skall vårdas och hållas i sådant skick att dess karaktär inte förvanskas. Ytterligare bebyggelse eller ändring av mark och vegetation får inte tillkomma. Om det av särskilda skäl anses nödvändigt att ändra byggnadsminnet i strid med skyddsföreskrifterna, att häva skyddet eller överlåta byggnadsminnet, skall ansökan inges till Riksantikvarieämbetet i enlighet med 6-10 §§ förordningen (1988:1229) om statliga byggnadsminnen m.m.

2.4 Användningen av Fastigheten präglas av starka allmännyttiga intressen som typiskt sett upprätthålls av staten genom äganderätt. Statens besittning och brukande av Fastigheten har föranlett åtskilliga regleringar som inte förlorat sin giltighet för att Sakägarna tillerkändes bättre rätt. Sålunda råder tillträdesförbud enligt lagen (1990:217) om skydd för samhällsviktiga anläggningar m.m. Byggnader och anläggningar tillhör staten och skyddsföreskrifterna enligt förordning om statliga byggnadsminnen gör det i praktiken omöjligt för markägarna att vidta några byggnadsåtgärder. I SOU 2013:55 *Statens kulturfastigheter – urval och förvaltning för framtiden* uttalas på sidan 144 att "Den f.d. karantänanstalten på Stora Känsö utanför Göteborg bör, trots att anläggningen för närvarande står på ofri grund, ägd av samfällighet, om möjligt kvarstå i statlig förvaltning." Fastighetens ställning som område för skilda riksintressen medför ytterligare svårigheter i användningen av marken.



Sammanfattning av Försvarsmaktens behov av Fastigheten

- 2.5 Försvarsmakten skall upprätthålla och utveckla ett militärt försvar. Grunden för detta skall vara förmågan till väpnad strid. Försvarsmakten har ett övergripande ansvar att: 1) självständigt, men även i samverkan med andra myndigheter, länder och organisationer, kunna försvara Sverige och främja svensk säkerhet genom insatser nationellt och internationellt. 2) självständigt, men även i samverkan med andra myndigheter, länder och organisationer, kunna upptäcka och avvisa kränkningar av det svenska territoriet samt värna Sveriges suveräna rättigheter och nationella intressen utanför det svenska territoriet. 3) med befintlig förmåga och resurser kunna lämna stöd till civil verksamhet.
- 2.6 Försvarsmakten skall kunna föra väpnad strid samt verka i alla konfliktnivåer under alla på svenskt territorium förekommande miljöbetingelser, geografiska förhållanden och klimatförhållanden.
- 2.7 Insatsorganisationen behöver olika typer av miljöer och situationer för att vidmakthålla och utveckla sina förmågor så att ålagda uppgifter kan lösas inom tidsramen. För att lyckas med detta behövs bl.a. övningsområden av skiftande karaktär så att förbandens förmågor prövas på olika sätt.
- 2.8 Övningar syftar till att träna på att samordna eld och rörelse i tid och rum. För att vidmakthålla och utveckla insatsförbandens operativa förmåga fordras Göteborgs skärgårdsskjutfält i sin nuvarande storlek, vilken möjliggör träning och övning i en miljö som motsvarar den som man kan komma att verka i. Marina förband och hemvärnsförband, som bl.a. har till uppgift att skydda sjöstridskrafter i bas och vid operationer i skärgård, är de främsta brukarna.
- 2.9 Ett skjutfälts storlek måste vara dimensionerat så att det möjliggör för ett förband att träna och öva eld, rörelse och skydd inom området så att samtliga förmågor prövas. Marinens behov är ett skärgårdsområde på västkusten för träning och övning av förband upp till bataljons storlek. Detta behov omöjliggörs



om inte Fastigheten ingår i Göteborgs skärgårdsskjutfält. Möjligheten att träna förbandens förmågor går om intet och kvar blir endast några få skjutplatser. Det skapar inte förutsättningar att träna förbandens taktik och uppträdande på ett relevant sätt.

- 2.10 På Fastigheten belägna Känso är den största ön av flera som ingår i Göteborgs skärgårdsskjutfält. Fastigheten är centralt placerad i skärgårdsskjutfältet och det är härifrån säkerheten övervakas samt övningar och förband logistikförsörjs. Fältet är det enda skjutfältet på västkusten som medger kvalificerade övningar med skarp ammunition i skärgårdsmiljö såväl i form av markstridsövningar som sjömålsbekämpning. Det finns inga andra alternativ på västkusten vilket även länsstyrelsen konstaterat i tillståndsbeslut den 21 december 2010, **bilaga 1**. Se även översiktskarta över riskområdet för Göteborgs skärgårdsskjutfält, **bilaga 2**.
- 2.11 I syfte att säkerställa operativ effekt och styrketillväxt i en konfliktsituation krävs basområden vari främst marina insatsförband logistikförsörjs, skyddas och leds. Försvarsmakten har få basresurser kvar längs västkusten. Om dessa decimeras ytterligare genom att Fastigheten inte längre kan nyttjas får Försvarsmakten svårt att bedriva viss operativ verksamhet samt svårigheter att öva avdelade och planerat tillkommande förband på västkusten. Om detta inträffar innebär det stora svårigheter att vidmakthålla nuvarande nivå på operativ förmåga, detta trots att Göteborg är ett prioriterat militärstrategiskt område.
- 2.12 På fastigheten finns installationer som fordras för Försvarsmaktens verksamhet och som har betydelse för att hävda den territoriella integriteten och skydda svenska intressen. Det finns sådan infrastruktur som vid t.ex. en insats möjliggör en snabb tillväxt av förband och för att logistikförsörja förbanden under en längre tid. Sammanvägs aspekterna *övningsområde, basområde samt ledning av insatsorganisationen och styrketillväxt* är det angeläget att Försvarsmakten kan bygga upp en trovärdig insatsförmåga för förbanden på Västkusten och fortsatt ha tillgång till en anläggning som stödjer dessa



aspekter. Att helt vara utan möjligheten att i stor omfattning kunna dra samman förband för att möta ett befarat konfliktscenario eller händelseutveckling och ha tillgång till mark, lokaler och ledningsförutsättningar som också kan utnyttjas i samverkan med andra myndigheter som stödjer i samma uppgift, kommer att innebära så stora begränsningar att förmågan inte med säkerhet kan upprätthållas.

3 SAKOMSTÄNDIGHETER

- 3.1 Grunderna i den marina striden och i all övrig strid, handlar om eld, rörelse och skydd. Den marina striden som sker kustnära och inomskärs går ut på att ha kontroll över landområden, i syfte att en motståndare inte får möjlighet att påverka Försvarsmaktens enheter eller verksamhet. Därför är det viktigt att öva samordning av de olika marina förbandens verksamhet, så att de samverkar och når avsedd målsättning.
- 3.2 De marina förbanden övar bl.a. på att ta och utöva kontroll över platser eller områden, att gruppera sensorer och vapensystem, att förflytta enheter på vatten och land, att skydda och/eller eskortera enheter samt att samordna eld och rörelse.
- 3.3 Förband stadigvarande placerade i Göteborg fordrar övnings- och skjutfält för att vidmakthålla förmågor genom träning och övning i relevant miljö. Det här gäller också för de marina förband som är placerade på andra orter men som har uppgifter på västkusten. Göteborgs skärgårdsskjutfält med Käsö tillgodoser det behov av övnings- och skjutfält som fordras för förbanden i Göteborg samt för tillkommande förband som behöver träna i den speciella miljö som västkusten erbjuder.
- 3.4 Göteborgs skärgårdsskjutfält omfattar ett antal större och mindre öar, såsom Galterö, Stora Stårholmen, Stora Käsö, Käsö Fjärskär, Lilla Rävholmen, Stora Rävholmen samt Knappen.



- 3.5 Fastigheten består av Stora Käsö, Käsö Fjärskär, Lilla Käsö, Suggorna, Galten, Kvällhatten samt det vattenområde som förenar och omger dessa öar. Stora Käsö har en areal om cirka 60 hektar. Vidare uppgifter om Fastigheten framgår av bifogade utdrag ur fastighetsregistret samt kartbilaga, **bilaga 3**.
- 3.6 Hela Fastigheten är klassad som skyddsobjekt, med stöd av lagen (1990:217) om skydd för samhällsviktiga anläggningar m.m. **bilaga 4**.
- 3.7 Försvarsmakten har ansökt om Länsstyrelsens tillstånd enligt 9 kap. 6 § miljöbalken att i Göteborgs södra skärgård bibehålla och nyttja befintliga områden för skjutning med skarp och lös ammunition och att bygga och nyttja en handgranatbana på Fastigheten. Förevarande ansökningsmål, M 298-11, ligger för närvarande hos regeringen för prövning. Mark- och miljödomstolen har yttrat sig och tillstyrkt miljöprövningsdelegationens beslut att lämna verksamheten tillstånd, dock med vissa tillägg till villkor, **bilaga 5**.
- 3.8 Fastigheten utgör en del av Försvarsmaktens totala behov för marinen att kunna utnyttja ett bataljonsövningsområde i Göteborgs södra skärgård. Fastigheten används idag framför allt till övnings- och skjutfältsområde för fin- och grovkalibrig ammunition. Om Fastigheten i fortsättningen inte skulle kunna utnyttjas för militära ändamål kommer detta att innebära betydande men för Försvarsmakten.
- 3.9 Fastigheten är tillträdesskyddad. Detta innebär att ingen får gå iland utan särskilt tillstånd från Försvarsmakten. Fastigheten kan därför inte användas till annat än militära ändamål. Sakägarna kan sålunda svårligen använda densamma.
- 3.10 Fastigheten har utpekats som riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Områden som är av riksintresse på grund av att de behövs för totalförsvarets anläggningar skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna. Utpekandet innebär



bl.a. att staten skall skydda befintliga anläggningar och områden som har betydelse för försvarets ändamål.

3.11 Staten har sedan den 19 mars 2010 nyttjanderätt till Fastigheten, som grundar sig på avtal med en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, **bilaga 6**.

3.12 Det förtjänar även nämnas att sakägarna, genom mäklare, utbjudit Fastigheten till försäljning på marknaden genom annonsering och pressmeddelande 2013-10-23.

4 SKÄL FÖR EXPROPRIATIONEN

4.1 Det finns huvudsakligen tre skäl för expropriation av Fastigheten; vikten av **övningsområden**, vikten av **basområden** samt vikten av **ledning av insatsorganisationen och styrketillväxt**.

Vikten för Försvarsmakten av övningsområden

4.2 Försvarsmakten har i dag tre marina stödjepunkter som inkluderar skjutmöjligheter. Baserna är belägna i Stockholms södra skärgård, Blekinge och Göteborg. De olika skärgårdstyperna i östra, södra och västra Sverige har var för sig unika förutsättningar avseende terräng-, vatten-, djup- och navigationsförhållanden.

4.3 Tillgången till erforderliga övnings-, och skjutmöjligheter i Stockholms södra skärgård, Blekinge och Göteborg är en nödvändig förutsättning för att möjliggöra en insatsförmåga i nutid och säkerställa att verksamheten i framtiden skall kunna anpassas till kommande insatser. För att kunna tillgodose dessa behov måste Försvarsmakten ges möjlighet till att med skarp ammunition kunna öva samordnad strid inom bataljons ram, utrustade med olika typer av vapensystem.



- 4.4 I dag finns det fyra skjutfält i västra Sverige: 1) Göteborgs Skärgårdsskjutfält, ämnat för bataljons kust/skärgårdsstrid i rörelse i skärgård. Det är det enda övningsområdet med möjlighet till skjutning med skarp ammunition i skärgårdsmiljö och för sjömålsbekämpning. 2) Sågebacken (Uddevalle) – Kompani i rörelse på land. 3) Remmene - (Vårgårda/Herrljunga). Begränsat. Hv skjutfält. 1-2 kompanier. Eld och rörelse i plutons ram på land. 4) Sisjön - (Mölnadal) Litet skjutfält (egentligen en skjutplats utan blinding). Försvarsskjutningar. Upp till pluton (försvar) på land.
- 4.5 Göteborgs skärgårdsskjutfält är det enda skjutfältet på västkusten som är beläget i skärgårdsmiljö och sålunda det enda området på västkusten som är lämpat för marina övningar. Skärgårdsskjutfältet har de förutsättningar som krävs för att Försvarsmakten skall kunna öva förmågorna sjömålsbekämpning och rörlig strid med skarp och lös ammunition, i kombination med förmågan att röra sig mellan land och vatten i ett stridstekniskt sammanhang.
- 4.6 Länsstyrelsen har i tillståndsbeslut av den 21 december 2010 särskilt uttalat att det skulle vara mycket svårt att inrätta ett nytt område som skjutfält längs västkusten norr om Göteborg, med hänsyn till boende och natur- och fritidsintressen, **bilaga 1**.
- 4.7 Fastigheten utgör navet i skärgårdsskjutfältet varifrån både skjutningar samt övervakning och ledning av säkerheten sker. Säkerheten måste övervakas och ledas så nära övningarna som möjligt för att säkerställa samband och överblick över risk- och övningsområdet. Det är i allt väsentligt en säkerhetsfråga, inte minst för tredje part.
- 4.8 Tillgången till övningsområden är en nödvändig förutsättning för att Försvarsmakten ska kunna utföra sitt uppdrag. Grunderna för den marina striden innebär bl.a. att ha kontroll över landområden, vilket fordrar att flera förband samverkar. Det är av stor vikt att övningarna kan genomföras i ett taktiskt och stridstekniskt sammanhang främst inom kompani och bataljons ram.



Det skulle vara otillräckligt med enstaka skjutplatser varifrån enkla stereotypa skjutningar skulle kunna genomföras.

- 4.9 Lokalkännedom utgör i många avseenden en avgörande faktor för framgång vid en insats. Försvarsmaktens förband måste därför kunna träna i den miljö som kommande insatser behöver genomföras i. Viktiga faktorer för dessa övningar är bl.a. terräng, bottentopografi och vattnets specifika karaktär. Det är inte möjligt att återskapa Göteborgs skärgårdsskjutfälts unika egenskaper i något annat skärgårdsområde i Sverige.
- 4.10 17. BevBkomp, 132. Säckomp Sjö och Göteborgs marina hemvärnsbataljon är de förband som kontinuerligt nyttjar Göteborgs skärgårdsskjutfält och däribland Fastigheten. Förbanden, som är utgångsgrupperade i Göteborg och vars uppgifter främst är riktade mot skärgårds- och kustterräng, fordrar övnings- och träningsplatser i anslutning till verksamhetsorten. I annat fall uppstår tidsförluster för omgruppering till andra platser som ligger på betydande avstånd från verksamhetsorten. Särskilt viktigt för hemvärnsförbanden som har begränsad tjänstgöringstid, normalt några helger per år och soldat. All tid som disponeras måste koncentreras till träning med så långt möjligt minimerad transporttid till och från övnings- och skjutfält.
- 4.11 Det är av vikt för Försvarsmakten att vissa övningsområden är tillträdesskyddade. På så sätt skyddas förbanden och övningsområdet kan utnyttjas mer effektivt. Den ifrågavarande Fastigheten är tillträdesskyddad, vilket innebär att tredje man inte har tillträde till området eller anläggningen. Tillträdesskyddet får framför allt som konsekvens dels att förbandet och dess verksamhet kan skyddas från exempelvis kriminalitet, främmande underrättelseinhämtning och avsiktlig störning, dels att tredje man skyddas från verksamhet som kan vara farlig. Det är framför allt viktigt att skydda tredje man vid stridsskjutningsövningar.



Vikten för Försvarsmakten av basområden

- 4.12 Försvarsmakten har till uppgift att hävda Sveriges territoriella integritet och skydda de svenska intressena. Hamnarna i Göteborg och Brofjorden är av strategisk betydelse för försörjningen i Sverige och Norden. Sjöfart till dessa två hamnar passerar antingen Skagerak eller Kattegatt. Behovet av övervakning och säkerhet är stort i dessa två havsområden. De hot som kan uppstå mot svensk territoriell integritet och svenska intressen i de aktuella områdena är mångfacetterade.
- 4.13 För att förutsättningarna skall bli gynnsamma, särskilt vid låga konfliktnivåer och beredskapshöjningar, är etablering av basområden vid platser med befintlig och av Försvarsmakten disponerad infrastruktur såsom förläggning, kök, kaj, ledningsplatser m.m. att föredra. Göteborgs skärgårdsskjutfält med Kängsö utgör ett sådant basområde som är beläget i nära anslutning till det prioriterade militärstrategiska område som utgörs av Göteborg och skärgårdsområdet. Fastigheten, med huvuddelen av infrastrukturen för bl.a. logistikstöd, tillsammans med de övriga av staten ägda fastigheterna i området ger goda förutsättningar till stöd för de insatta marina förbanden. Om tillgången till detta område begränsas påverkas den operativa förmågan på västkusten. På västkusten finns redan i utgångsläget ett begränsat antal möjligheter, förutom Skärgårdsskjutfältet är det Skredsvik och Käringberget, för att basera. Att ytterligare begränsa dessa möjligheter påverkar förmågan att tillväxa, att sprida förband och att uthålligt vara närvarande i skärgården.
- 4.14 Det är av vikt för Försvarsmakten att verksamheter och platser i basområden är tillträdesskyddade. Fastigheten är tillträdesskyddad vilket innebär att delar av basområdet är skyddad mot exempelvis kriminalitet, främmande underrättelseinhämtning och avsiktlig störning. Det ger i sin tur förutsättningar för etableringen av basområde och möjliggör därmed att snabbare komma till insats.



Vikten av ledning av insatsorganisation och styrketillväxt

- 4.15 På Fastigheten finns i dag installationer för Försvarsmaktens verksamhet på västkusten. Dessa installationer är av betydelse för att exempelvis hävda den territoriella integriteten och skydda svenska intressen. En flytt av befintliga installationer skulle dels bli kostsam, dels kräva alternativ plats i skärgården, vilken i dagsläget bedöms som svår att finna.
- 4.16 Den omständigheten att det redan finns en infrastruktur för gruppering, etablering av basområde och ledningsändamål på plats kommer härjämte ge goda förutsättningar vid en eventuell framtida utbyggnad/tillväxt av förbanden i samband med t.ex. insats.

Övriga skäl till expropriation

- 4.17 Området där Fastigheten är belägen är av riksintresse för totalförsvaret, dvs. området skall skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av totalförsvarets anläggningar.
- 4.18 I och med att Fastigheten är tillträdesskyddad kan sakägarna inte nyttja Fastigheten annat än i mycket begränsad utsträckning. Det finns inte några bostäder eller andra byggnader som tillhör sakägarna på Fastigheten. Ön används i dagsläget uteslutande för Försvarsmaktens behov. Det finns således ingen pågående användning i dagsläget för sakägarna som skulle inskränkas genom en fortsatt användning för försvarsändamål.
- 4.19 Sakägarna har inte kunnat nyttja fastigheten på över tvåhundra år. Vid en intresseavvägning mellan sakägarnas intresse av att få nyttja Fastigheten och Försvarsmaktens behov av att även fortsättningsvis få bedriva militär verksamhet, måste det sistnämnda behovet få väga tyngre.



- 4.20 En ändamålsenlig verksamhet vid skärgårdsskjutfältet torde inte kunna nås på annat sätt än genom expropriation. Fortifikationsverket har på uppdrag av Försvarsmakten, sedan äganderättsmålet slutligen avgjordes den 19 mars 2010, fört förhandlingar med sakägarna i syfte att träffa en överenskommelse, innebärandes att sakägarna frivilligt skulle överlåta Fastigheten till staten. Dessa diskussioner har emellertid varit utan framgång. Fortifikationsverket har därefter även försökt få till stånd en långvarig nyttjanderätt utan begränsning för Försvarsmaktens nyttjande, vilket dock inte har kunnat uppnås.
- 4.21 Fortifikationsverket har gjort sitt yttersta för att genom förhandling med sakägarna försöka komma fram till annan utväg än att ansöka om expropriation men har kommit till slutsatsen att samtliga andra vägar att nå det avsedda målet – Försvarsmaktens exklusiva nyttjande av Fastigheten – är stängda.
- 4.22 Fortifikationsverket har således uttömt samtliga vägar till frivillig uppgörelse med sakägarna. Expropriation med äganderätt är därför erforderlig. Försvarsmaktens behov av Fastigheten måste vägas tyngre än sakägarnas. Om Fastigheten inte skulle kunna utnyttjas för militära ändamål utan inskränkning, kommer det att innebära betydande men för Försvarsmakten. Staten har exklusivt nyttjat Fastigheten sedan över tvåhundra år tillbaka och äger samtliga byggnader på Fastigheten, byggnader som är av särskild karaktär och inte kan användas utan restriktioner. Sakägarnas möjlighet att nyttja Fastigheten är sammantaget ytterst begränsad. Fortifikationsverket anser således att ifrågavarande ansökan om expropriation med äganderätt skall bifallas.
- 4.23 Om ansökan bifalles kommer Fortifikationsverket att ange erbjuden ersättning för Fastigheten i samband med att talan väcks i mark- och miljödomstolen för fullföljande av expropriationen.

**5 UPPGIFT OM SAKÄGARE****5.1 Sakägare är**

Brännö Bys Samfällighetsförening, 717906-1473, 430 85 Brännö

Fortifikationsverket

Urban Karlström
Generaldirektör

Bilagor

1. Länsstyrelsen i Västra Götalands läns beslut av den 21 december 2010
2. Översiktskarta över Göteborgs skärgårdsskjutfält
3. Utdrag ur fastighetsregistret beträffande Fastigheten med karta
4. Försvarmaktens *Beslut om skyddsobjekt*, daterad den 10 april 2003
5. Vänersborgs Tingsrätt, Mark- och miljödomstolens yttrande till regeringen, daterad den 4 januari 2012
6. Nyttjanderättsavtal, *Avtal om Arrende av Känsö*, undertecknad den 29 oktober samt 7 november 2012

Regeringskansliet
Socialdepartementet
103 33 Stockholm

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 23

INKOM: 2024-08-29
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 5

Göteborg den 29 november 2013

In S2013, 8449, P/B

Ansökan om tillstånd till expropriation av samfälligheten Göteborg Brännö S:86 ("Samfälligheten")

Undertecknade, som företräder Brännö Bys Samfällighetsförening ("Samfällighetsföreningen") enligt bifogad fullmakt i original, har under gårdagen blivit informerade om att Fortifikationsverket ansökt om tillstånd till expropriation av Samfälligheten.

Samfällighetsföreningen vill härmed meddela Regeringen att Fortifikationsverkets ansökan om tillstånd till expropriation bestrids i sin helhet.

Samfälligheten utgörs i huvudsak av ön Stora Känso och ägs av cirka 350 fastighetsägare på den närliggande ön Brännö. Samfällighetens areal uppgår till cirka 60 hektar. Samfällighetsföreningen förvaltar Samfälligheten i enlighet med lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Frågan om Samfällighetens framtid har varit föremål för omfattande förhandlingar och har varit föremål för medias intresse under lång tid. Med hänsyn till det nämnda, det stora antalet berörda och det stora allmänintresset utgår Samfällighetsföreningen från att ärendet inte kommer att bedömas vara av mindre vikt på sätt som stadgas i 3 kap 1 § 2 st expropriationslagen.

Samfällighetsföreningen utgår vidare från att Regeringen kommer att remittera ansökan till länsstyrelsen i Västra Götaland för utredning och att Samfällighetsföreningen inom ramen för den utredningen kommer att få möjlighet att inkomma med sina grunder för bestridandet. Om inte ärendet kommer att handläggas i enlighet härmed utgår Samfällighetsföreningen från att Regeringen kommer att formellt förelägga Samfällighetsföreningen att inkomma med yttrande i ärendet innan beslut fattas.

Med vänlig hälsning



Christer Elander



Lars Gahnström

Fullmakt i original önskas åter efter påseende.



REGERINGSKANSLIET

2013-12-05

S2013/84-ÖFB DOMSTOLEN
R 23**Socialdepartementet***Plan-, bygg- och bostadsenheten**Lena Källberg**Telefon 08-405 3483**Telefax 08-21 78 76**E-post lena.kallberg@regeringskansliet.se*Christer Elander
Wistrand advokatbyrå
Box 11920
404 39 GöteborgINKOM: 2024-08-29
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 6**Ansökan om tillstånd till expropriation av Brännö S:86, Göteborgs kommun**

Återsänder fullmakt i original enligt önskemål.

För kännedom meddelas att ärendet kommer att skickas på remiss till Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Länsstyrelsens ev. yttrande kommer därefter att kommuniceras med parterna.

I tjänsten

Lena Källberg

Exp. sd/ÅK



REGERINGSKANSLIET

2014-07-09

S2013/8449/DBB

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 23

Socialdepartementet

Plan-, bygg- och bostadsenheten
Lena Källberg
Telefon 08-405 3483

Brännö Bys Samfällighetsförening
c/o Wistrand Advokatbyrå
Box 11920
404 39 Göteborg

INKOM: 2024-08-29
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 7

Ansökan om tillstånd till expropriation av Brännö S:86, Göteborgs kommun

För kännedom och eventuellt yttrande översänds kopia av Länsstyrelsen i Västra Götalands läns yttrande den 19 juni 2014.

Om ni vill anföra något ytterligare i ärendet, bör ert yttrande ha kommit in till Regeringskansliet, Socialdepartementet, senast den 1 september 2014. I annat fall kan ärendet komma att avgöras på befintligt underlag.

Ovan angivet diarienummer bör återopas.

I tjänsten

Lena Källberg



REGERINGEN

Socialdepartementet

Regeringsbeslut

IV:1

2014-02-20

S2013/8449/PBB

(delvis)

Fortifikationsverket

631 89 Eskilstuna

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 23INKOM: 2024-08-29
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 8

Ansökan om tillstånd till expropriation av Brännö S:86, Göteborgs kommun; nu fråga om interimistiskt förordnande

Regeringens beslut

Regeringen förordnar att Försvarsmakten, i avvaktan på att tillståndsfrågan blir slutligt avgjord, inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt hittillsvarande nyttjande av Brännö S:86, Göteborgs kommun, tidigare än tre månader från det att expropriationsansökningen prövades.

Ärendet

Fortifikationsverket har för Försvarsmaktens räkning och med stöd av 2 kap. 6 § expropriationslagen (1972:719) ansökt om tillstånd att, genom expropriation med äganderätt, ta i anspråk Brännö S:86 i Göteborgs kommun. Fortifikationsverket har vidare yrkat om förordnande enligt 3 kap. 3 § samma lag att Försvarsmakten inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt hittillsvarande nyttjande av fastigheten intill dess att tre månader har förflutit från det att expropriationsansökan prövades.

Som skäl för ansökan anføres bl.a. följande. Fastigheten har varit föremål för en äganderättsutredning som visade att delägarna i Brännö Bys Samfällighetsförening hade bättre rätt än Försvarsmakten till Brännö S:86. Försvarsmaktens förfogande över fastigheten har sedan början av 1800-talet varit exklusivt och utnyttjandet intensivt. Samtliga byggnader och anläggningar ägs av staten genom Fortifikationsverket. Sedan 1930-talet bedrivs militär verksamhet på fastigheten som med omgivande vattenområde och småöar är utpekat som riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Fastigheten är numera statligt byggnadsminne enligt förordning (1988:1229) om statliga byggnadsminnen. Det råder tillträdesförbud på fastigheten och området är utpekat som riksintresse för kulturmiljövärden och friluftslivet. Tillträdesförbudet innebär att förbanden skyddas, övningsområdet kan utnyttjas mer effektivt och tredjeman kan skyddas vid stridsskjutningsövningar. Fastigheten används i dagsläget uteslutande för Försvarsmaktens behov. Det finns

ingen pågående användning för sakägarna som skulle inskränkas genom en fortsatt användning för försvarsändamål. Ett skjutfälts storlek måste vara dimensionerat så att det möjliggör för ett förband att träna och öva eld, rörelse och skydd inom området så att samtliga förmågor prövas. Göteborgs skärgårdsskjutfält är det enda skjutfältet på Västkusten som är beläget i skärgårdsmiljö och det enda området på Västkusten som är lämpat för marina övningar. Marinens behov av ett skärgårdsområde på Västkusten omöjliggörs om inte Brännö S:86 ingår i Göteborgs skärgårdsskjutfält. I syfte att säkerställa operativ effekt och styrketillväxt i en konfliktsituation krävs basområden vari främst marina insatsförband logistikförsörjs, skyddas och leds. Om dessa decimeras ytterligare genom att Brännö S:86 inte längre kan nyttjas får Försvarmakten svårt att bedriva viss operativ verksamhet samt svårigheter att öva förband på Västkusten. Det skulle innebära stora svårigheter att vidmakthålla nuvarande nivå på operativ förmåga trots att Göteborg är ett prioriterat militärstrategiskt område. På fastigheten finns installationer som fordras för Försvarmaktens verksamhet och som har betydelse för att hävda den territoriella integriteten och skydda svenska intressen.

Brännö Bys Samfällighetsförening har kommit in med en skrivelse. Av skrivelsen framgår att samfällighetsföreningen inte har något att invända mot att regeringen i avvaktan på att tillståndsfrågan blivit slutligt avgjord förordnar att sökanden inte mot sitt bestridande får skiljas från sitt nyttjande, men då intill den fardag som inträffar närmast efter tre månader från det att ansökan prövades. Samfällighetsföreningen förbehåller sig rätten att säga upp arrendeavtalet för villkorsändring i syfte att ersättningen ska höjas till en marknadsmässig nivå.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen prövar i detta ärende endast Fortifikationsverkets yrkande om interimistiskt förordnande.

Enligt 3 kap. 3 § expropriationslagen kan förordnas, i avvaktan på att tillståndsfrågan blir slutligt avgjord, att sökanden inte mot sitt bestridande får skiljas från fastigheten tidigare än på den fardag, som inträffar närmast efter tre månader från det att ansökan prövades. Saknas bestämmelse om fardag, inträder i stället skyldigheten att flytta när tre månader har förflutit från det att expropriationstillståndet förföll eller expropriationsrätten förverkades eller från det att expropriationsansökningen prövades.

Regeringen bedömer att i det till ansökan bilagda arrendeavtalet inte finns någon bestämmelse om fardag. Ärendet bör därför prövas utifrån att tiden för avflyttning räknas från det att expropriationstillståndet förföll, expropriationsrätten förverkades eller från det att expropriationsansökningen prövades. Försvarmakten har anfört att tiden bör räknas från det att expropriationsansökan prövades. Regeringen finner inte skäl att göra någon annan bedömning.

Mot bakgrund av vad som hittills har framkommit i ärendet finner regeringen att det finns skäl att förordna att Försvarsmakten, i avvaktan på att tillståndsfrågan blir slutligt avgjord, inte mot sitt bestridande får skiljas från Brännö S:86 tidigare än tre månader från det att expropriationsansökningen prövades. Det innebär att under denna tid får Försvarsmakten fortsätta att nyttja fastigheten i samma omfattning som tidigare.

Regeringen kommer senare, efter ytterligare beredning, att meddela beslut med anledning av ansökan om tillstånd till expropriation.

På regeringens vägnar



Stefan Attefall



Lena Källberg

Kopia till

Justitiedepartementet/L1

Försvarsdepartementet/MFI

Miljödepartementet/Me

Boverket

Länsstyrelsen i Västra Götalands län

Brännö Bys Samfällighetsförening, c/o Christer Elander, Lars

Gahnström, Wistrand Advokatbyrå, Box 11920, 404 39 Göteborg



VÄNERSBORGS TINGSRÄTT
Mark- och miljödomstolen

DOM
2018-03-14
meddelad i
Vänernsbor

Mål nr F 2512-16

HÖGSTA DOMSTOLEN
R 23

INKOM: 2024-08-29
MÅLNR: ÖF 5877-24
AKTBIL: 9

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 Vänernsbor	Hamngatan 6	0521-27 02 00	0521-27 02 30	måndag – fredag 08:00-16:00
		E-post: vanernsborgs.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 stämmingsansökan 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 Käsö och de bud som avgivits avseende Käsö samt om den värdering som åberopas ovan till styrkande av att Käsös 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 Käsö 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 Käsö tills expropriationsansökan har prövats. Föreningens värdering har, som framgår ovan, även inkluderat värdet av byggander i marknadsvärdebedömningen av Käsö. 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 Käsö.

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

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.



**HÖGSTA
DOMSTOLEN**

PROTOKOLL
vid tillståndsprövning i
Stockholm
2025-03-17

Mål nr ÖF 5877-24
Aktbilaga 11

JUSTITIERÅD

Stefan Johansson, Anders Perklev och Katrin Hollunger Wågnert

JUSTITIESEKRETERARE (PROTOKOLLFÖRARE)

Axel Johnsson

PARTER

Klagande

Fortifikationsverket

631 89 Eskilstuna

Ombud: Advokaten Henrik Asklund

Advokatbyrån Sigeman & Co AB

Anna Lindhs plats 4

211 19 Malmö

Motpart

Brännö Bys Samfällighetsförening, 717906-1473

Husviksvägen

430 85 Brännö

Ombud: Advokaterna Lars Gahnström och Jörgen Larsson
CMS Wistrand Advokatbyrå Göteborg KB
Box 11920
404 39 Göteborg

SAKEN

Avvisning

ÖVERKLAGAT AVGÖRANDE

Svea hovrätts, Mark- och miljööverdomstolen, beslut 2024-06-25 i mål ÖF
4341-23

Målet föredras.

Högsta domstolen meddelar prövningstillstånd.

Axel Johnsson

Föredraget 2025-03-17

Lämnat för expediering 2025-03-17

Stefan Johansson



Fortifikationsverket ./ Brännö Bys Samfällighetsförening
angående **avvisning**

Information om tidsplaneringen i målet

- Föredragning eller huvudförhandling i målet kommer att ske efter att skriftväxlingen är avslutad enligt nedan. För närvarande kan ingen preliminär uppgift lämnas om när föredragning eller huvudförhandling kan komma att äga rum.
- För att planeringen ska hålla är det av stor vikt att parterna följer domstolens förelägganden. Domstolen kan behöva vara restriktiv med att bevilja anstånd.

Handläggningen efter att prövningstillstånd har meddelats

1. Om överklagandet är ofullständigt föreläggs klaganden att komplettera överklagandet normalt inom två veckor.
2. När överklagandet är komplett föreläggs motparten att inkomma med svarsskrivelse normalt inom tre veckor.
3. Högsta domstolen bedömer därefter om målet ska avgöras efter huvudförhandling eller föredragning. De flesta mål som har beviljats prövningstillstånd i Högsta domstolen avgörs efter föredragning, dvs. utan huvudförhandling.
4. Om målet ska avgöras efter huvudförhandling bokas tid för förhandlingen efter samråd med parterna.
5. Om målet ska avgöras efter föredragning gäller i stället följande.
 - i. När svarsskrivelsen kommit in till domstolen får klaganden tillfälle att normalt inom två veckor slutföra sin talan.
 - ii. Därefter får motparten i sin tur tillfälle att normalt inom två veckor slutföra sin talan.

Förelägganden till parterna kommer att skickas separat.

Om ni som part har frågor om ert måls handläggning bör ni i första hand vända er till den justitiesekreterare som ansvarar för målet (för närvarande Axel Johnsson).